

CONSTRUIRE VOTRE VIE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008

KAUFMAN  BROAD

MESSAGE DU PRÉSIDENT	3
-----------------------------	----------

1

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE	4
---	----------

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	6
1.2. FACTEURS DE RISQUES	29
1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	42
1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	42
1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	43
1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE	44

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	68
2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	71

3

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	74
-------------------------------------	-----------

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	76
3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	93
3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	99

4

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2008	108
---	------------

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS	110
4.2. COMPTES SOCIAUX	156
4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	173
4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	187
4.5. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES	194

5

RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	196
--	------------

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	198
5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	202
5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	208
5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	213
5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	215
5.6. DIVIDENDES	215

6

ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	217
---	------------

6.1. PERSPECTIVES D'AVENIR	218
----------------------------	-----

7

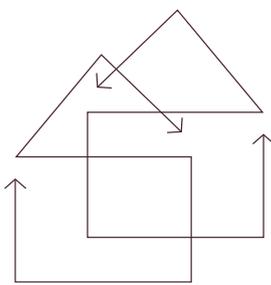
RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	219
---	------------

7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	220
7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	220
7.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	221
7.4. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS	222
7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	223

ANNEXE	224
---------------	------------

KAUFMAN BROAD

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2009, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. 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.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

→ MESSAGE DU PRÉSIDENT

Chers actionnaires,

2008 a été une année difficile pour l'économie mondiale comme pour l'économie française. La crise bancaire, née des *subprimes* aux États-Unis, a touché fin 2008 l'économie réelle, et particulièrement le marché immobilier.

Kaufman & Broad, le premier, et dès la fin de l'année 2007, a pris les mesures nécessaires pour faire face à la dégradation continue du marché. Aujourd'hui, Kaufman & Broad est en état de marche après avoir revu l'ensemble de ses opérations, baissé ses charges opérationnelles et réaménagé sa dette bancaire.

Les besoins de logements sont toujours présents. Nous allons développer en 2009, dans les grandes villes de France et particulièrement en Île-de-France, de nouvelles opérations plus adaptées, par leur prix et par leur conception, au marché actuel. Nous allons construire davantage de logements destinés aux premiers acheteurs qui bénéficient du soutien de l'État, et nous apporterons une attention particulière à la génération de cash.

C'est donc avec beaucoup de détermination que nous abordons cette année, qui sera difficile. Mais nous disposons aujourd'hui d'atouts solides pour envisager l'avenir avec confiance.

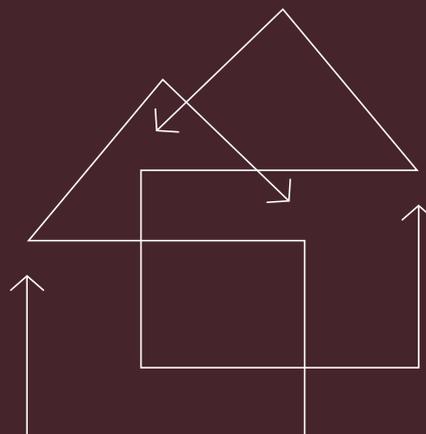
GUY NAFILYAN,
Président-Directeur Général



1

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE

MESSAGE DU PRÉSIDENT	3		
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	9		
1.1.2.1. Marchés	9		
1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe	15		
1.1.2.3. Produits et marketing	18		
1.1.2.4. Méthodes de vente	20		
1.1.2.5. Déroulement des opérations	21		
1.1.2.6. Achat de terrains	21		
1.1.2.7. Développement des terrains et suivi de la construction	24		
1.1.2.8. Commercialisation	24		
1.1.2.9. Service clients	25		
1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité	26		
1.1.2.11. Financement des programmes	27		
1.1.2.12. Constructeurs et fournisseurs	27		
1.1.2.13. Propriété intellectuelle	28		
1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS	28		
1.2. FACTEURS DE RISQUES	29		
1.2.1. RISQUES LIÉS À LA CRISE ÉCONOMIQUE ACTUELLE	29		
1.2.1.1. Le marché de l'immobilier, et en particulier le marché du logement neuf, ont subi une forte dégradation, qui pourrait se prolonger et qui affecte significativement les activités, les résultats et les perspectives du groupe	29		
1.2.1.2. La stratégie du groupe et les mesures décidées pour faire face à la dégradation actuelle des conditions du marché pourraient ne pas être suffisantes	29		
1.2.1.3. La crise actuelle du système financier et bancaire est susceptible de réduire la capacité du groupe à se financer dans des conditions satisfaisantes	30		
1.2.1.4. Risques liés au montage d'opérations en copromotion	30		
1.2.1.5. Risques liés aux garanties bancaires dans le cadre des Ventes en l'état futur d'achèvement	30		
1.2.1.6. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises	30		
1.2.2. RISQUES DE MARCHÉ	31		
1.2.2.1. Risques de liquidités	31		
1.2.2.2. Risques de taux	33		
1.2.2.3. Risques sur actions	34		
1.2.2.4. Risques de change	34		
1.2.3. RISQUES JURIDIQUES	34		
1.2.3.1. Risques liés au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA détenus par Financière Gaillon 8 au titre du Contrat de Crédit Senior	34		
1.2.3.2. Nantissements et sûretés consenties par Kaufman & Broad SA au titre du Contrat de Crédit Senior	35		
1.2.3.3. Relations avec l'actionnaire majoritaire	35		
1.2.3.4. Réglementation directement applicable au groupe	35		
1.2.3.5. Risques liés à la pollution	36		
1.2.3.6. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs	37		
1.2.3.7. Évolution de la réglementation fiscale	38		



1.2.3.8.	Engagements hors bilan	38	1.4.2.	PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	43
1.2.4.	RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX	38	1.4.3.	PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS	43
1.2.4.1.	Concurrence	38			
1.2.4.2.	Dépendance du groupe à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats	39	1.5.	PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	43
1.2.4.3.	Risques attachés aux coûts de construction	39			
1.2.4.4.	Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques	39	1.6.	DÉVELOPPEMENT DURABLE	44
1.2.4.5.	Risques liés au marché foncier	39			
1.2.4.6.	Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	39	1.6.1.	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	44
1.2.4.7.	Risques liés aux systèmes informatiques	39	1.6.1.1.	Risques liés à la pollution et à la qualité des sols	46
1.2.4.8.	Risques liés aux circonstances climatiques	39	1.6.1.2.	Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	46
1.2.5.	ASSURANCES	40	1.6.1.3.	Assurances	46
1.2.5.1.	Risques inhérents aux couvertures d'assurances	40	1.6.1.4.	Nuisances environnementales	46
1.2.5.2.	Assurances légalement obligatoires	40	1.6.1.5.	Procédure de référé préventif	46
1.2.5.3.	Autres assurances relatives à l'activité du groupe	40	1.6.1.6.	Mesures d'amélioration	46
1.2.6.	AUTRES RISQUES	41	1.6.1.7.	Haute Qualité Environnementale (HQE)	46
1.2.6.1.	Dépendance à l'égard des dirigeants	41	1.6.1.8.	Engagement pour l'avenir	47
1.2.6.2.	Risques de contrepartie	41	1.6.2.	INFORMATIONS SOCIALES	47
1.3.	PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	42	1.6.2.1.	Effectifs et embauches	48
			1.6.2.2.	Organisation du travail	49
1.4.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	42	1.6.2.3.	Les rémunérations et leur évolution	49
1.4.1.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	42	1.6.2.4.	Bilan des accords collectifs	50
			1.6.2.5.	Emploi et insertion des travailleurs handicapés	50
			1.6.2.6.	Œuvres sociales	50
			1.6.2.7.	Impact territorial en matière d'emploi et de développement régional	50
			1.6.2.8.	Représentation du personnel et représentation syndicale	50
			1.6.2.9.	Fonds commun de placement d'Entreprise	50

→ 1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

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

Depuis sa création en 1968, Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, près de 70 000 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 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 réalisée par une entreprise générale ou 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 est signée par l'ensemble des collaborateurs du groupe 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 peut accélérer le 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 aux accédants à la propriété et aux investisseurs privés et publics (opérateurs sociaux, foncières, ...). Le groupe commercialise ses maisons individuelles sous la marque Kaufman & Broad et ses appartements sous la marque Kaufman & Broad (ou le cas échéant Résidences Bernard Teillaud à Grenoble et 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 des showrooms (ou « Espaces Déco ») où les clients peuvent voir, choisir et acheter les options qui leur sont proposées dans le cadre des réalisations du groupe.

Enfin, depuis quelques années, le groupe développe de plus en plus d'opérations de résidences de tourisme, d'affaires et d'étudiants.

Depuis le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est détenue majoritairement 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.

L'évolution de la participation de PAI depuis 2007 est décrite plus en détail à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2008 et évolution sur trois ans ».

PAI figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity. PAI gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux LBO pour un montant global en capital supérieur à 11 milliards d'euros. Depuis 1998, PAI a réalisé 34 opérations de LBO dans 9 pays européens, qui représentent au total

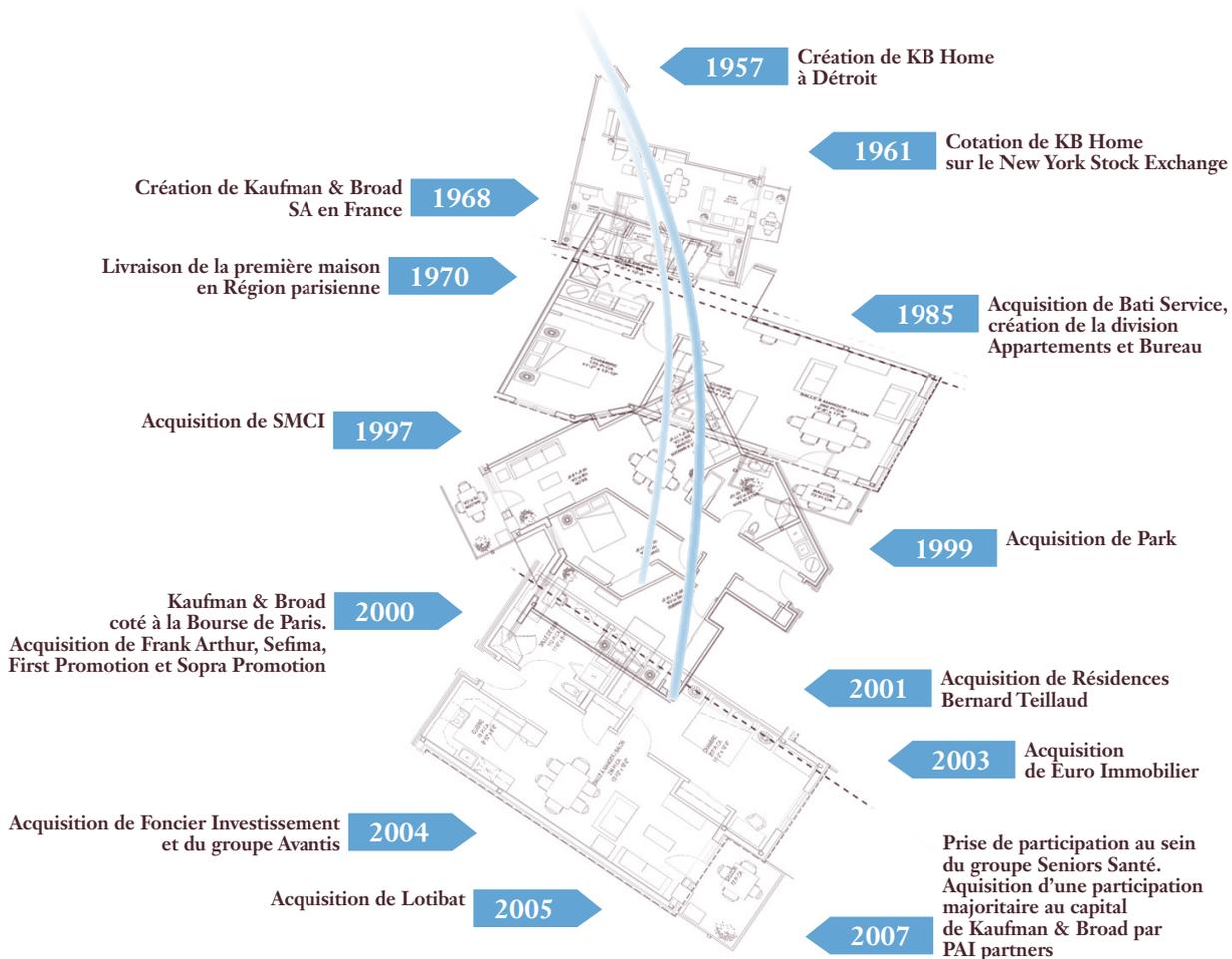
28 milliards d'euros de valeur de transaction. PAI se caractérise par son approche industrielle et l'expertise sectorielle de ses équipes.

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.



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 2^{ème} 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 2^{ème} 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-construteurs 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 en Aquitaine. La première de ces acquisitions a été effectuée durant le 1^{er} semestre 2004 et portait sur le groupe Avantis. Les titres de cette société ont été acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros, en mai 2004 avec prise de contrôle au 1^{er} mars 2004. Puis, en juin 2004, la société de Développement et de Participation (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 avec une prise de contrôle au 1^{er} 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 du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Lors de cette acquisition, Kaufman & Broad a pris l'engagement de souscrire dans un délai de 9 mois à une émission d'emprunt obligataire convertible en actions d'un montant de 15 millions d'euros. Cet emprunt a été émis le 4 mars 2008 et Kaufman & Broad a souscrit à l'émission de 3 273 454 d'obligations convertibles en actions pour un montant total de 15 millions d'euros au taux nominal de 4 % à échéance du 30 juin 2010. La libération de ces obligations est progressive en fonction des demandes de tirage de Seniors Santé. Au 30 novembre 2008, Kaufman & Broad a souscrit à hauteur de 10,9 millions d'euros au titre de cet emprunt obligataire de 15 millions d'euros. 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

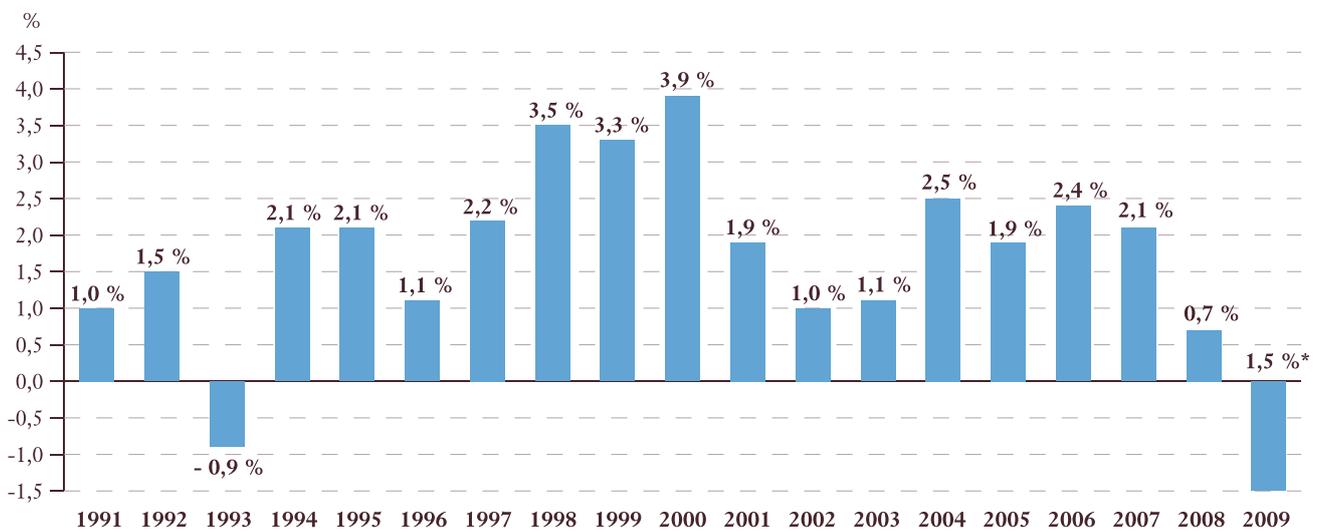
1.1.2.1.1. Indicateurs macroéconomiques et sectoriels

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 %)



Source : INSEE.

* Estimation pour 2009 (Ministère de l'Économie et des Finances - Mars 2009).

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



Source : INSEE.

ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT DEPUIS 1991 (EN %)



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

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

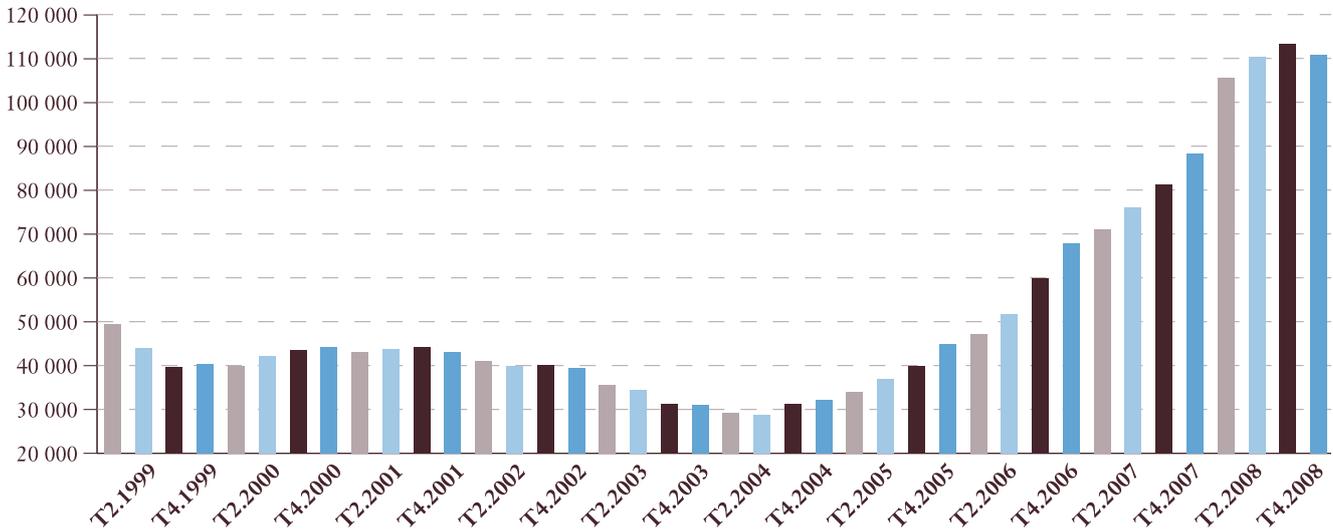
ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE EN FRANCE DEPUIS 1999 (EN %)



* Provisoire.

Source : INSEE.

STOCKS DISPONIBLES D'APPARTEMENTS EN FRANCE (EN UNITÉS)



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

Au quatrième trimestre 2008, les ventes d'appartements ont été inférieures de 48,4 % à celles du quatrième trimestre 2007. Le recul des ventes s'échelonne de - 41,7 % à - 53,0 % selon les tailles d'appartements. En 2008, 68 400 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 110 400 en 2007 (- 38,1 %).

Source : SOES - février 2009.

1.1.2.1.2. Mesures d'incitations fiscales

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

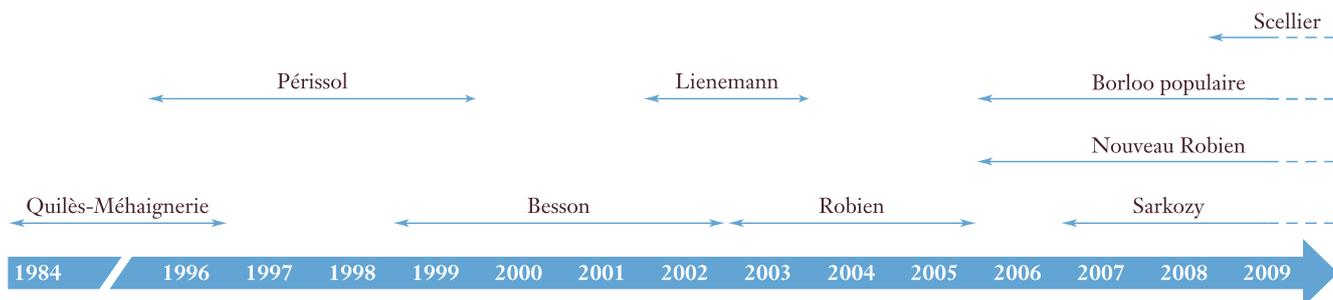
En janvier 2006, dans le cadre de l'examen du projet de loi « portant engagement national pour le logement », l'Assemblée nationale a voté le dispositif dit « Borloo populaire ». Le « Borloo populaire » est ainsi nommé parce qu'il impose des contreparties sociales, contrairement au « Robien ».

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.

En décembre 2008, a été voté un nouveau dispositif, dit loi « Scellier », permettant aux contribuables qui acquièrent un logement neuf ou en VEFA entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de bénéficier, sous différentes conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 à 37 % du prix de revient du bien, étalée sur une période de 9 à 15 ans.

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.

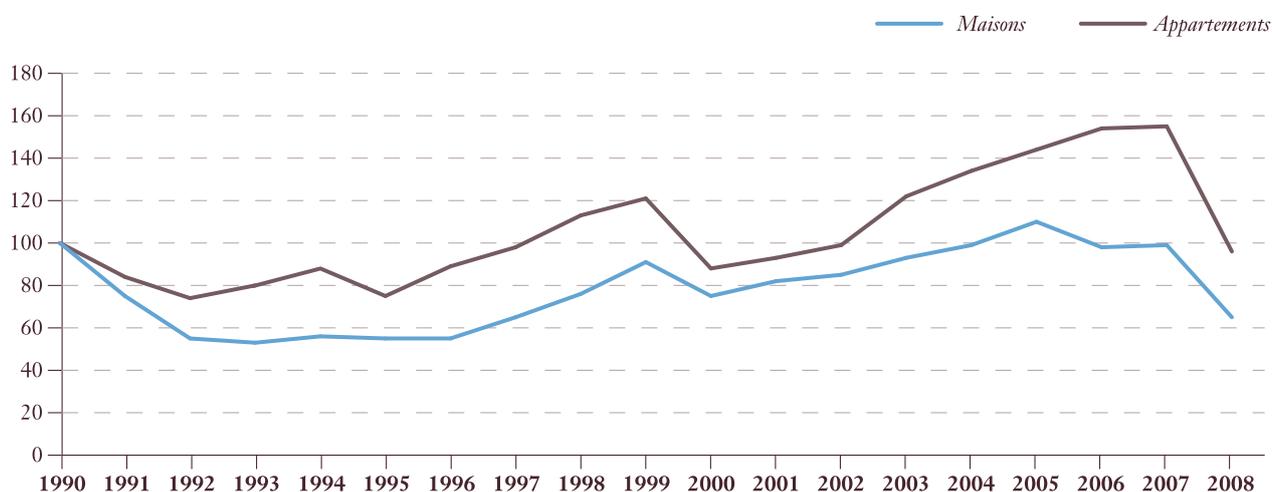
ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS NETTES DE MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES ET APPARTEMENTS NEUFS DEPUIS 1990

	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	2008
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 800	11 000
APPARTEMENTS	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 400	68 400
TOTAL	75 183	80 154	85 431	103 256	112 223	121 492	126 262	127 200	79 400

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)



1.1.2.1.4. Maisons individuelles

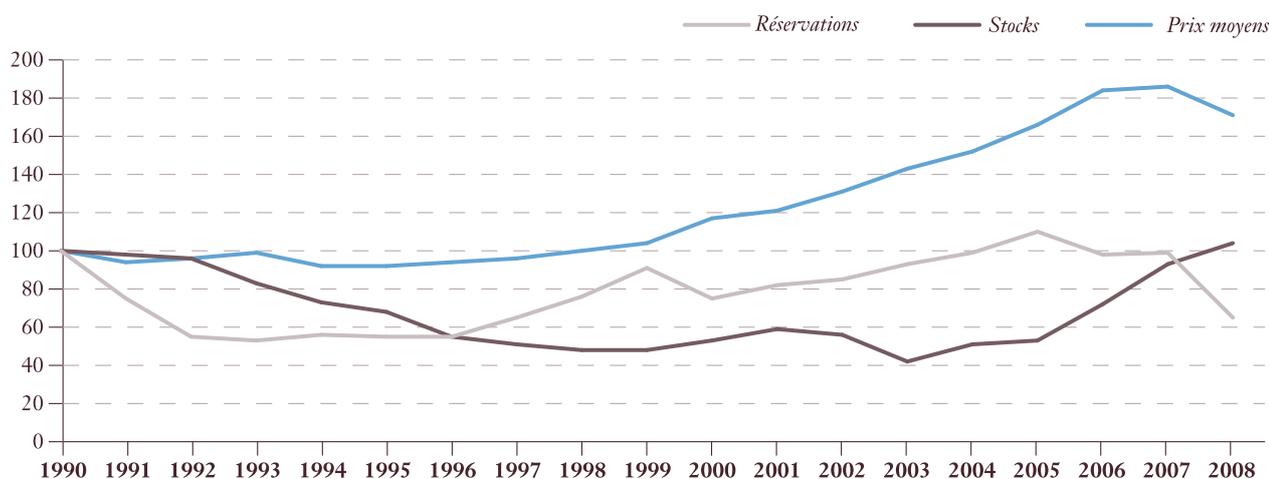
Le marché français des maisons individuelles en villages a représenté 16 800 réservations en 2007 et 11 000 réservations pour 2008.

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
RÉSERVATIONS	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809
STOCKS CUMULÉS	15 232	14 956	14 679	12 617	11 044	10 352	8 382	7 825	7 308
PRIX MOYEN	131 560	123 030	126 230	130 190	120 890	121 350	123 790	126 070	131 870

(suite)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
RÉSERVATIONS	15 276	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 800	11 000
STOCKS CUMULÉS	7 268	8 020	8 980	8 599	6 381	7 843	8 085	11 097	14 300	15 800
PRIX MOYEN	136 750	154 280	159 600	171 800	187 900	200 100	218 200	242 000	244 800	225 500

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)

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	2008
ÎLE-DE-FRANCE	3 302	2 675	3 035	2 784	2 251	1 702
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	1 154	1 092	1 410	1 538	1 768	998
MIDI-PYRÉNÉES	1 216	1 025	1 030	849	1 259	625

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 110 400 réservations en 2007 et 68 400 réservations pour 2008.

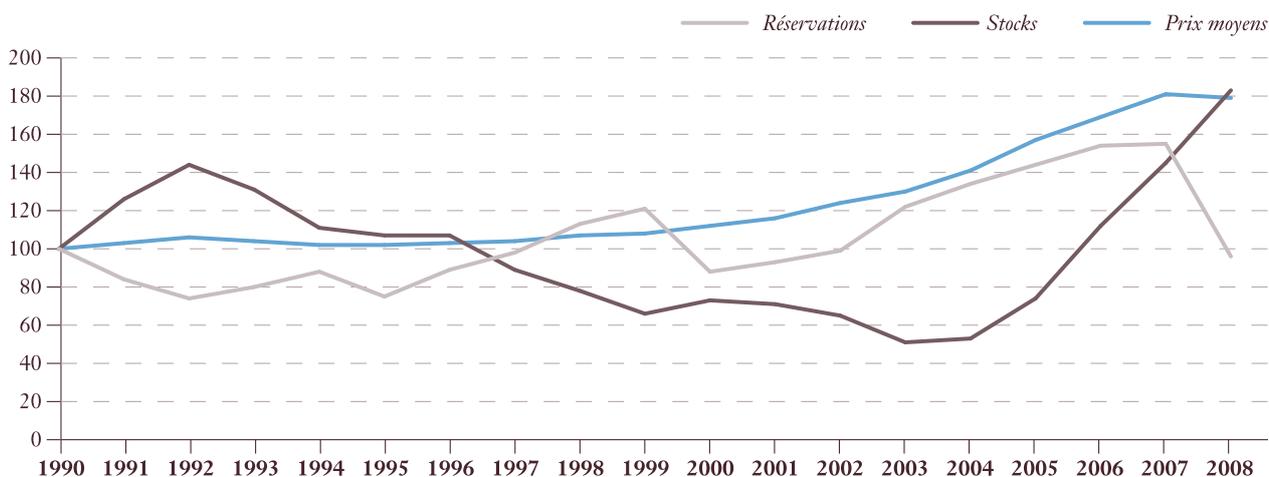
ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS, STOCKS ET PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS DEPUIS 1990

	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/ M ²	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	2008
RÉSERVATIONS	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 400	68 400
STOCKS CUMULÉS	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076	44 801	67 851	88 342	110 900
PRIX MOYEN EN EUROS/M ²	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560	2 850	3 073	3 279	3 276

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	2008
ÎLE-DE-FRANCE	18 482	19 113	18 321	17 362	18 614	12 506
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	9 955	9 486	11 120	13 339	13 671	9 359
MIDI-PYRÉNÉES	6 668	7 506	7 421	8 615	7 350	4 086
RHÔNE-ALPES	15 058	15 103	15 383	16 080	16 777	11 144

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 à d'importants opérateurs nationaux qui interviennent notamment sur les marchés du groupe.

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

Acteurs du marché	2007	2006
BOUYGUES IMMOBILIER	11 093	10 209
NEXITY	10 919	10 553
KAUFMAN & BROAD	8 192	8 374
AKERYS	8 081	10 941
ICADE CAPRI	4 884	4 465
PROMOGIM	3 880	3 707
BNP PARIBAS / MEUNIER	3 369	3 509
COGEDIM	3 270	3 233
EIFFAGE IMMOBILIER	3 204	3 179
CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER	3 145	NC

Source : *Immoapresse*.

1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe

1.1.2.2.1. Connaissance du marché

Depuis son implantation 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 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.

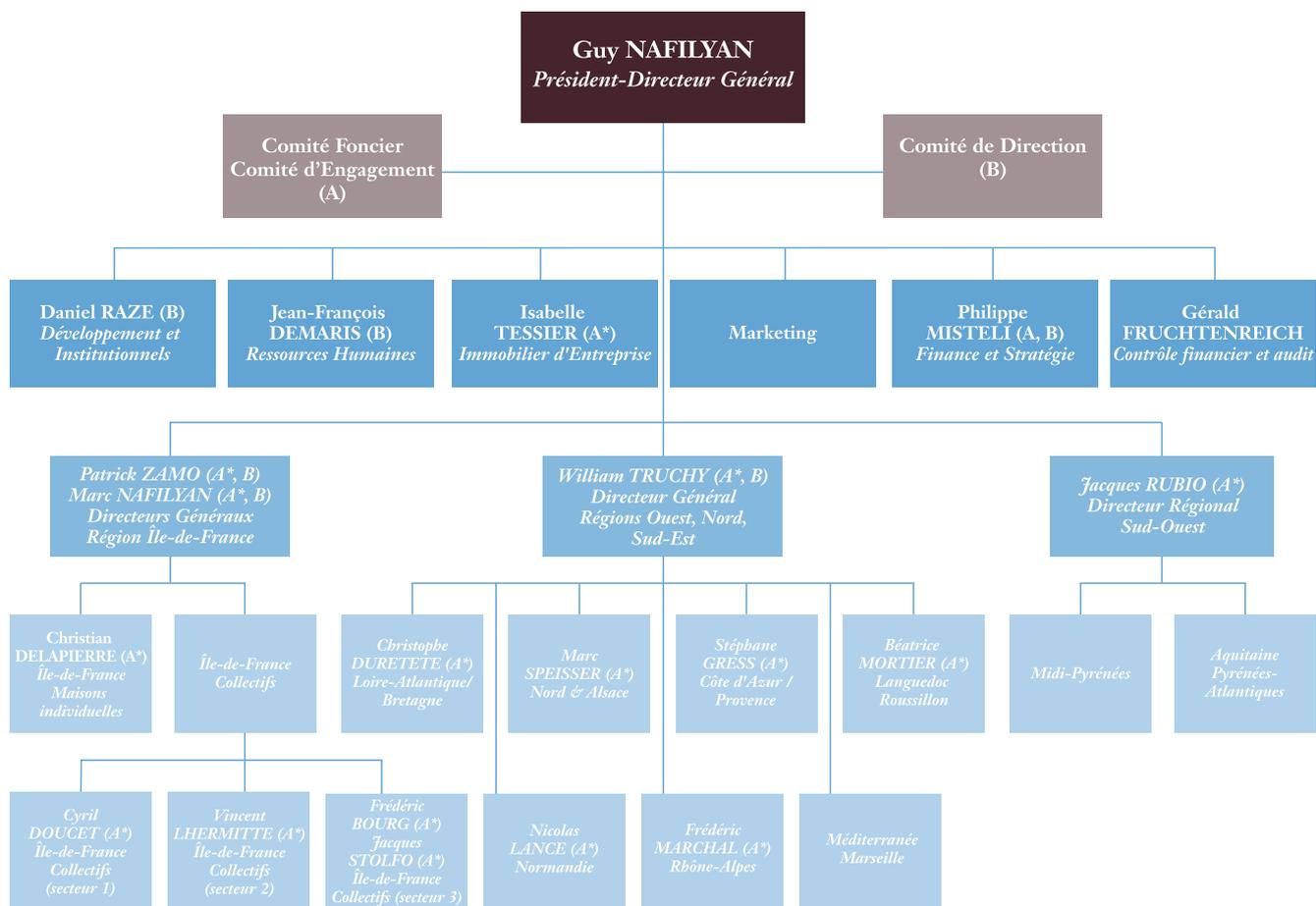
1.1.2.2.2. Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et de trois directions opérationnelles régionales dirigées respectivement par Patrick Zamo et Marc Nafilyan pour l'Île-de-France, William Truchy pour les Régions à l'exception du Sud-Ouest, sous la responsabilité de Jacques Rubio.

Kaufman & Broad dispose également de 10 directions régionales : la région Île-de-France (divisée en deux : « Paris et Île-de-France Collectifs » et « Île-de-France maisons individuelles »), Loire-Atlantique/Bretagne, Normandie, Nord/Alsace, Rhône-Alpes (Lyon & Grenoble), Côte d'Azur /Provence, Méditerranée (Bouches-du-Rhône), Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées/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 directions 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 Espace Déco 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, communication Internet, ressources humaines, contrôle financier et audit interne.

ORGANISATION KAUFMAN & BROAD

KAUFMAN & BROAD SA



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, 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 et de 3 % (hors taxes) du coût technique (hors taxes) pour la mission d'assistance à la gestion technique.

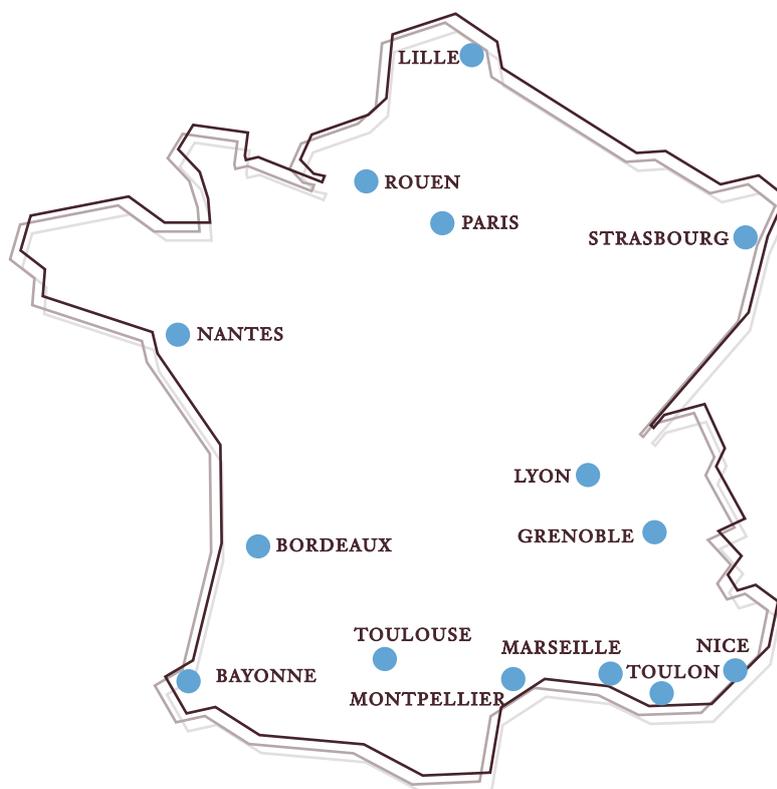
1.1.2.2.3. Présence géographique

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 34 % en Île-de-France et à 66 % en Régions.

Kaufman & Broad entend continuer à développer ses activités dans les pôles économiques importants où il estime pouvoir encore bénéficier d'un fort potentiel de croissance : Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Toulon et Toulouse et en particulier en région Île-de-France où la réorientation de son activité sera particulièrement marquée en 2009.

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	
	2008	2007
ÎLE-DE-FRANCE	28 %	31 %
RÉGIONS	72 %	69 %
TOTAL	100 %	100 %

Les parts de marché du groupe en termes de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité pour l'année 2008 ont été les suivantes :

Maisons individuelles	Parts de marché	
	2008	2007
ÎLE-DE-FRANCE	15,9 %	18,2 %
RÉGION MARSEILLAISE	1,3 %	ND
RÉGION TOULOUSAIN	14,9 %	11,2 %
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES FRANCE	16,6 %	4,8 %

Appartements	Parts de marché	
	2008	2007
ÎLE-DE-FRANCE	11,1 %	9,0 %
RÉGION LYONNAISE	3,0 %	7,3 %
RÉGION MARSEILLAISE	4,8 %	ND
RÉGION TOULOUSAIN	14,5 %	43,7 %
TOTAL APPARTEMENTS FRANCE	7,5 %	6,7 %

Logements	Parts de marché	
	2008	2007
TOTAL LOGEMENTS FRANCE	7,8 %	6,4 %

Source : Kaufman & Broad et ECLN.

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 SA 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 2008 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 destinée à l'investissement locatif est estimée à environ 30 % en 2008 et les ventes en bloc à 32 %.

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 aujourd'hui bénéficier éventuellement du prêt à taux zéro, du pass foncier 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 logement. Il s'agit typiquement de couples âgés de 35 à 60 ans ayant un ou plusieurs 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.

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 2008 des maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre 139 300 et 851 000 euros et les surfaces habitables proposées sont de 60 à 181 m² habitables, selon les programmes.

Le prix moyen des maisons s'établit en 2008 à 351 210 euros en Île-de-France et à 298 500 euros dans les autres Régions.

Le prix de vente toutes taxes comprises des appartements en 2008 varie entre 2 310 et 10 918 euros par m² en Île-de-France et débute à 1 749 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 187 000 euros toutes taxes comprises et parking compris en 2008.

Les tableaux suivants montrent l'évolution du prix moyen, toutes taxes comprises, et de la surface moyenne (hors terrains) des maisons individuelles et du prix moyen des appartements livrés par le groupe depuis 1995.

PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES LIVRÉES (LEU) PAR LE GROUPE DEPUIS 1998

(TTC en euros)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ÎLE-DE-FRANCE	182 000	214 500	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700	306 900	319 900	307 400
SURFACE MOYENNE DES MAISONS EN M ²	105	112	125	120	130	128	122	113	111	107	110

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS LIVRÉS (LEU) PAR LE GROUPE DEPUIS 1998

(TTC en euros)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ÎLE-DE-FRANCE	195 000	206 300	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600	252 600	249 900	241 900
RÉGIONS	92 500	108 400	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600	171 600	185 900	188 000

1.1.2.3.3. Investisseurs particuliers

La plupart des programmes du groupe, notamment en deuxième couronne de l'Île-de-France et en Régions (à l'exception des programmes de centre-ville) sont éligibles en 2008 aux mesures fiscales Borloo et de Robien. En 2008, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 30 % de ses ventes auprès d'investisseurs particuliers par l'intermédiaire de prescripteurs et de réseaux spécialisés et de ses bureau de vente.

1.1.2.3.4. Investisseurs institutionnels et opérateurs sociaux

Kaufman & Broad a développé depuis plusieurs années un fort partenariat avec les principaux investisseurs institutionnels français ou étrangers (compagnies d'assurances, caisses de retraite, foncières et opérateurs sociaux) et bénéficie dans ce milieu d'une grande notoriété.

Kaufman et Broad considère avoir réalisé en 2008 32 % de ses réservations auprès ces investisseurs.

1.1.2.3.5. Produits

La notoriété de Kaufman & Broad a été notamment construite sur 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.

1.1.2.3.6. Maisons individuelles

Le groupe a développé en France depuis plus de 40 ans le concept de village de maisons individuelles. Une attention toute particulière est attachée 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 d'une surface de 80 à 130 m² 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 habitable généralement comprise entre de 120 à 180 m² 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 139 300 et 851 000 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.

1.1.2.3.8. Immobilier d'entreprise

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.

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. Aujourd'hui, le groupe exerce, soit pour le compte de tiers (maîtrise d'ouvrage déléguée et contrat de promotion immobilière), soit en respectant une politique stricte d'achat de terrains une fois l'ensemble du programme précommercialisé (vente en l'état futur d'achèvement).

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 2008, les équipes commerciales étaient composées de 228 personnes dont 122 attachés commerciaux ayant en moyenne une ancienneté de 5,5 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, Scellier). 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. 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.

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 étrangers, pour des programmes donnés. 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. Espaces Déco

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 avait ouvert depuis 2002 des showrooms à Lyon, à Marseille à Nice et un Espace Déco à Toulouse. En mars 2005, Kaufman & Broad a installé son showroom Île-de-France au siège du groupe à Neuilly-sur-Seine. Ce sont aujourd'hui des Espaces Décoration qui présentent environ un millier de références (moquettes, carrelages, parquets, cheminées, dressings ou rangements, salles de bains, cuisines...) et qui constituent pour les clients de Kaufman & Broad un véritable trait d'union entre les services commerciaux et techniques.

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 2008, près de 1,2 million de visites ont été enregistrées et environ 900 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, envoie des mailings et réalise des campagnes radio.

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.

Au 30 novembre 2008, le groupe avait 278 programmes ouverts à la commercialisation contre 327 au 30 novembre 2007.

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 129 millions pour l'exercice 2008, 288 millions pour l'exercice 2007 et 267 millions d'euros pour l'exercice 2006.

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 en règle générale, pour les maisons individuelles, des programmes de 15 à 90 maisons et pour les appartements des opérations de 10 à 200 logements en respectant un taux de marge brute prévisionnel minimal de 20,0 %.

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 valide la pertinence stratégique et financière des projets d'opérations envisagées et le budget prévisionnel de dépenses préliminaires (jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire), autorise la signature d'une promesse de vente généralement unilatérale et autorise la mise en place d'une indemnité d'immobilisation de terrain.

Ce Comité est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général en charge de la Région concernée.

Le dossier qui est présenté par le Directeur Régional aux membres de ce Comité comporte notamment et en règle générale les informations suivantes :

- une présentation du terrain et de son environnement (situation dans la commune, proximité des commerces, des équipements publics et desserte) ;
- la nature des engagements juridiques envisagés (type de promesse de vente ou projet de rachat de société, forme et montant de l'indemnité d'immobilisation de terrain) ;

- 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, pour proposer un prix de vente moyen des logements pour le projet envisagé ;
- une étude de faisabilité technique et architecturale ;
- la répartition prévisionnelle de commercialisation par canal de distribution ;
- un planning prévisionnel de réalisation ;
- un bilan financier et un plan de trésorerie reposant sur les prix de vente prévisionnels dans l'étude de marché ;
- le montant prévisionnel des dépenses préliminaires au dépôt du permis de construire.

En 2008, la Direction Générale de Kaufman & Broad a mis en œuvre une procédure dérogatoire régissant la signature d'une promesse de vente synallagmatique ou d'un compromis de vente par une direction régionale préalablement à la validation d'un projet par le Comité Foncier. Cette évolution du processus décisionnel d'engagement du groupe permet à titre exceptionnel aux directions régionales de bénéficier d'une réactivité accrue face à des vendeurs lors de propositions concurrentes sur des terrains. La signature de ces promesses par les directions régionales est obligatoirement encadrée par l'existence de conditions suspensives devant permettre à Kaufman & Broad de se libérer de l'engagement dans les 3 mois de la signature sans avoir à payer une quelconque indemnité au cédant : ces conditions suspensives concernant le dépôt de la demande du permis de construire et/ou d'une indemnité d'immobilisation de terrain par le groupe. En application de ce processus, les directions régionales doivent obtenir du siège une délégation de pouvoir pour signer chacune de ces promesses et ils doivent présenter les projets correspondants aux membres du Comité Foncier avant l'échéance de ces conditions suspensives et obtenir leur accord pour poursuivre leur étude, délivrer une caution au cédant et faire valider le budget des dépenses préliminaires jusqu'au dépôt du permis de construire.

1.1.2.6.3. Maîtrise du foncier et des coûts de développement

Si le projet est retenu par le Comité Foncier, une promesse de vente généralement unilatérale 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 en particulier :

- 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 l'option d'achat prévu, 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.

1.1.2.6.4. Comité d'Engagement

Depuis le 2^{ème} trimestre 2008, après la signature de la promesse de vente et préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les membres du Comité Foncier se réunissent en Comité d'Engagement pour valider l'approche stratégique de l'opération (notamment pour les aspects commerciaux et techniques), valider le budget actualisé de l'opération qui sera considéré comme le budget de référence, valider la typologie et la composition de l'opération, autoriser le dépôt de la demande de permis de construire et autoriser le lancement du dossier de consultation des entreprises (DCE) et des outils marketing et commerciaux. Ces décisions constituent une autorisation délivrée au Directeur de l'agence concernée pour poursuivre l'étude du projet immobilier.

Les éléments présentés aux membres du Comité constituent une actualisation du dossier initialement présenté lors du Comité Foncier.

Une demande de permis de construire est alors 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 en se prévalant de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours prévue par 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.

1.1.2.6.5. 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 40 % en valeur. 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.

A titre exceptionnel, les membres du Comité Foncier peuvent autoriser une acquisition sans que l'ensemble des conditions énumérées plus haut soient respectées, par exemple en dehors du taux de pré-commercialisation cible ou en l'absence de l'ensemble des autorisations administratives purgées de tous recours.

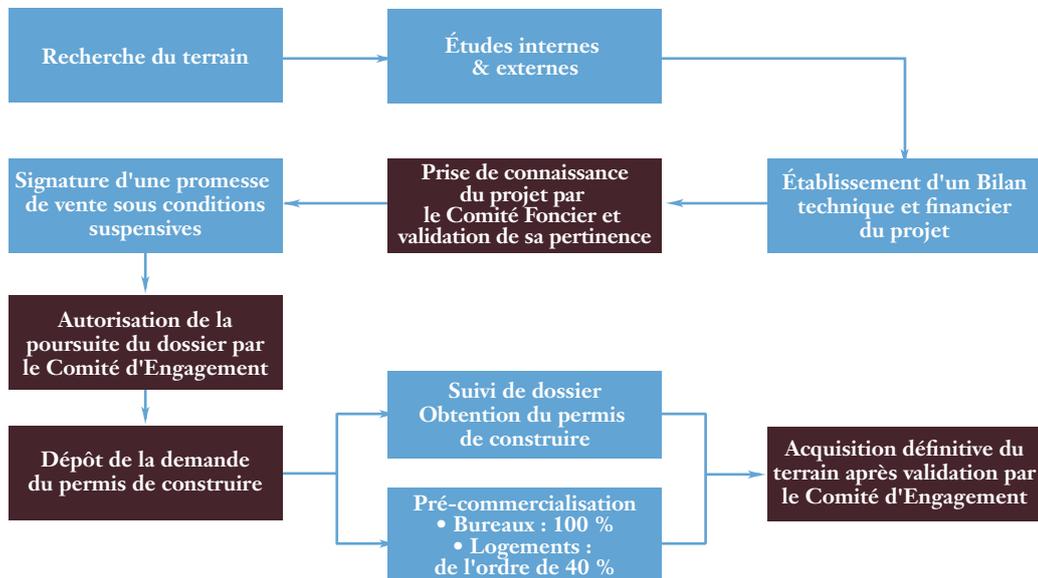
Si les bilans financiers prévisionnels sur la base desquels le Comité d'Engagement s'est prononcé ne peuvent être respectés, l'acquisition définitive des terrains concernés est soumise à un nouvel examen des membres du Comité.

Toute demande d'acquisition foncière par la direction régionale prend la forme d'un dossier comportant notamment les éléments suivants :

- mémo sur la situation administrative du terrain sur la commercialisation ;
- budget actualisé ;
- plan de trésorerie prévisionnelle ;
- stade d'avancement du dossier ;
- état des réservations actualisé par canal de distribution avec comparatif des objectifs du Comité d'Engagement ;
- commentaire du Directeur d'agence sur le taux de réservation si celui-ci est inférieur à 40 % ;
- projet d'acte authentique.

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 40 % en valeur de la tranche de maisons à construire.

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 40 % en valeur du total de l'opération.

En revanche, l'achat du terrain a lieu et 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 généralement 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 d'opération

Tous les trimestres, les budgets de l'ensemble d'opérations des programmes immobiliers sont revus et actualisés par les acteurs opérationnels concernés (fonciers, techniques, commerciaux) en agence sous la responsabilité du contrôleur de gestion régional concerné, pour être validé par le Directeur d'agence. Les bilans financiers sont présentés tous les trimestres par chaque Directeur Régional concerné, à la Direction financière et au Directeur Général en charge de la Région.

1.1.2.8. Commercialisation

Afin de limiter ses engagements financiers, Kaufman & Broad entame le plus souvent le processus de pré-commercialisation de ses programmes avant l'achat définitif des terrains.

La pré-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.

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. 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 1^{er} 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 travaux selon un échancier 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. Le solde est dû à la livraison. 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 échancier 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 la déclaration de l'ouverture du chantier, 5 % à l'achèvement des fondations, 20 % à l'achèvement du plancher bas RDC, 10 % à l'achèvement du plancher bas 2^{ème} étage, 5 % à la mise hors d'eau, 10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures, 10 % à l'achèvement des cloisons intérieures, 5 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la livraison. Les appels de fonds sont adressés aux clients sur la base des attestations des travaux établies par la maîtrise d'œuvre d'exécution. Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échancier. Kaufman & Broad est susceptible d'aménager cet échancier 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 devrait 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

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

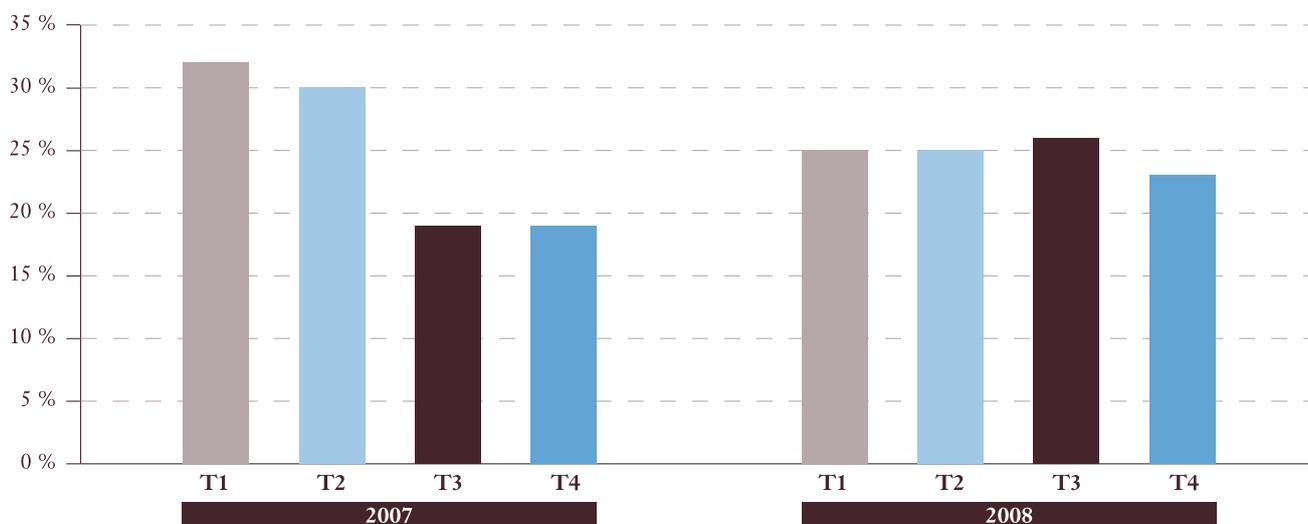
Le secteur dans lequel Kaufman & Broad exerce son activité est par nature cyclique et peut être influencé par de nombreux facteurs macroéconomiques, qu'ils soient financiers, économiques, démographiques, sociologiques ou autres (voir section 1.1.2.1.1. « Indicateurs macroéconomiques et sectoriels »).

Sur l'année, l'activité commerciale du groupe, dont les réservations sont le reflet, se représente de la manière suivante :

1.1.2.10.1. Activité Logement

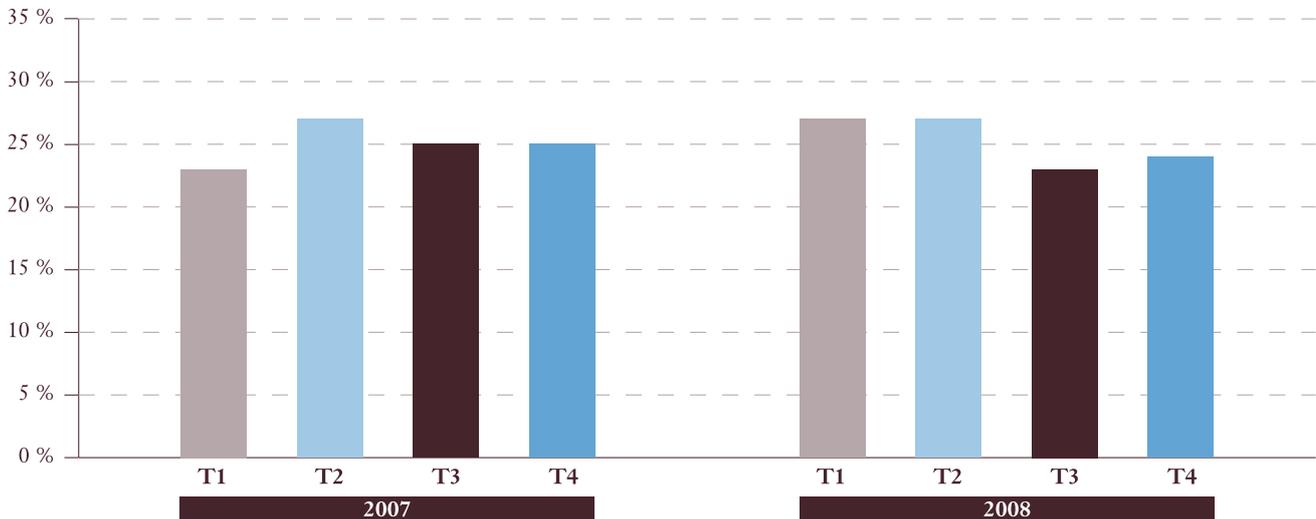
APPARTEMENTS

Répartition des réservations par trimestre



MAISONS INDIVIDUELLES

Répartition des réservations par trimestre



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 » puis réaménagées le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.3.2. note 20).

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 eu recours dans le passé 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.

1.1.2.12. Constructeurs 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 dans la mesure du possible 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. 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. En outre, le groupe a entrepris en 2008 une politique nationale d'achat portant sur plusieurs catégories de second œuvre permettant de rationaliser les prestations délivrées aux clients et d'optimiser les coûts associés.

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 règle générale, les programmes d'appartements et de bureaux sont aussi réalisés par des entreprises en corps d'état séparés, une faible part étant confiée à des entreprises générales.

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

1.1.2.13. Propriété intellectuelle

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 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 et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe 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 et Malardeau.

1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

Le groupe loue auprès de bailleurs extérieurs au groupe Kaufman & Broad, 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.

Kaufman & Broad, via la société Immobilière Acto (Grenoble), est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2008, la charge de loyers et charges locatives annuelle s'élève à 6,6 millions d'euros (HT) contre 6,3 millions d'euros (HT) en 2007 (l'analyse de la variation est décrite à la section 2.3.1.5. « Charges administratives »).

→ 1.2. FACTEURS DE RISQUES

Sont exposés ci-après les risques encourus par le groupe susceptibles d'avoir des conséquences significativement défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives. Ces risques pourraient notamment entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives et autres données chiffrées qui seraient, le cas échéant, incluses dans nos documents déposés auprès de l'AMF ou autres communications écrites ou verbales du groupe ou de ses représentants. L'inventaire des risques figurant ci-après n'est pas exhaustif car il pourrait en exister d'autres dans le futur, inconnus à ce jour, et d'autres peuvent déjà exister dont les

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

1.2.1. RISQUES LIÉS À LA CRISE ÉCONOMIQUE ACTUELLE

1.2.1.1. Le marché de l'immobilier, et en particulier le marché du logement neuf, ont subi une forte dégradation, qui pourrait se prolonger et qui affecte significativement les activités, les résultats et les perspectives du groupe

Depuis la fin de l'exercice 2007, le marché de l'immobilier en général, et le marché du logement neuf en particulier, ont connu une dégradation d'une exceptionnelle intensité. Partie de la crise dite des « subprimes » aux États-Unis, qui a également pour conséquence la crise actuelle du système financier et bancaire, cette dégradation s'est notamment traduite par une réduction significative de la demande et des réservations de logements accompagnée d'une augmentation importante des désistements des acquéreurs potentiels de logements, en raison notamment :

- de la très forte dégradation des conditions de financements offertes aux acquéreurs potentiels de logements ;
- des effets défavorables liés à la dégradation de l'environnement économique général avec notamment une augmentation du taux de chômage, qui entraîne un attentisme beaucoup plus fort de la part des acquéreurs potentiels de logements et une réduction significative des acquéreurs potentiels susceptibles de supporter le coût d'un investissement immobilier.

La dégradation du marché de l'immobilier s'est également traduite par une pression accrue sur les prix de vente des logements et par des efforts de commercialisation exceptionnels de la part des professionnels du secteur.

À l'instar des autres développeurs-constructeurs, le groupe a été fortement affecté par cette dégradation profonde du marché, qui a notamment entraîné une diminution significative

du chiffre d'affaires, de la marge et des résultats du groupe ainsi que de son carnet de commande (*backlog*). Il est rappelé que le *backlog* du groupe correspond notamment au chiffre d'affaires relatif aux logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé. Au cours de l'exercice 2008, celui-ci a connu une contraction significative en raison notamment de l'augmentation des désistements des clients préalablement à la signature de l'acte de vente notarié. Il pourrait en être de même tant que les conditions de marché ne s'amélioreront pas.

1.2.1.2. La stratégie du groupe et les mesures décidées pour faire face à la dégradation actuelle des conditions du marché pourraient ne pas être suffisantes

Pour faire face à la dégradation du marché décrite au paragraphe ci-dessus, le groupe a pris un certain nombre de mesures stratégiques ayant essentiellement pour effet :

- L'abandon des projets non rentables ;
- La renégociation des charges foncières et des modalités de paiement pour les opérations conservées ;
- La redéfinition des programmes pour adapter les produits aux nouvelles conditions de marché ;
- L'optimisation des coûts de construction avec la mise en place d'une politique d'« achat » au niveau national ;
- L'adaptation des prix de vente d'un certain nombre d'opérations ;

- Le suivi rigoureux du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques ; et
- La mise en place d'un plan de réorganisation et de sauvetage de l'emploi.

Ces mesures sont décrites plus amplement aux paragraphes 2.1 et 2.3.1.5.

Bien que le groupe considère ces mesures comme une réponse appropriée à la dégradation des conditions du marché, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que celles-ci seront suffisantes pour faire face à cette dégradation. En particulier, si la situation continuait à se dégrader, le groupe pourrait ne pas être en mesure de prendre les mesures complémentaires nécessaires. De plus, les facteurs qui affectent actuellement les conditions de marché sont essentiellement de nature macro-économique et ne sont donc pas sous le contrôle du groupe.

1.2.1.3. La crise actuelle du système financier et bancaire est susceptible de réduire la capacité du groupe à se financer dans des conditions satisfaisantes

La crise actuelle du système financier et bancaire, qui pourrait se prolonger, a significativement réduit la capacité des entreprises à se financer à des conditions satisfaisantes, que ce soit sur les marchés de capitaux ou auprès des établissements bancaires.

Comme indiqué au paragraphe 1.2.2.1.2 ci-dessous, le groupe a récemment réaménagé les conditions de son financement bancaire lui permettant ainsi de consolider sa situation financière. Toutefois, s'il devenait, à l'avenir, nécessaire au groupe d'obtenir de nouvelles sources de financement, aucune assurance ne peut être donnée quant à la capacité du groupe d'obtenir celles-ci à des conditions satisfaisantes (et dans les délais requis). L'impossibilité pour le groupe de se procurer de nouvelles sources de financement à des conditions satisfaisantes pourrait significativement affecter le niveau d'activité du groupe, ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance.

1.2.1.4. 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 au groupe. Compte tenu de la situation économique et financière actuelle, certains partenaires

du groupe associés dans des opérations en co-promotion pourraient être défaillants lors de la livraison du programme immobilier et pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements entraînant pour le groupe l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés. Malgré toutes les précautions prises par le groupe dans le cadre de leur sélection, le groupe pourrait devoir subir l'insolvabilité de certains de ses associés.

1.2.1.5. Risques liés aux garanties bancaires dans le cadre des Ventes en l'état futur d'achèvement

Pour ses programmes immobiliers, le groupe a généralement recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la Garantie Financière d'Achèvement requise par la réglementation en vigueur. Le groupe obtient alors une caution opération par opération auprès de banques ou de certaines compagnies d'assurance (voir paragraphe 1.1.2.11 « Financement des programmes » ci-dessus). La dégradation exceptionnelle affectant le marché immobilier et la crise actuelle du système financier et bancaire décrites ci-dessus pourraient avoir pour conséquence une diminution du nombre d'institutions financières susceptibles ou désireuses d'octroyer de telles cautions au groupe et/ou un renchérissement du coût de ces cautions et/ou des contraintes imposées au groupe. Des difficultés pour le groupe à obtenir de telles garanties extrinsèques dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement pourraient conduire le groupe à devoir recourir plus fréquemment à des garanties intrinsèques, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du groupe dans les cas où ces dernières se révèlent moins avantageuses pour le groupe, voire même limiter la possibilité pour le groupe de développer de nouveaux programmes.

1.2.1.6. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

L'activité du groupe reposant sur une multitude d'entreprises et fournisseurs, la cessation des paiements de certaines de ces entreprises ou de certains de ces fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers et accroître leur coût. Elle pourrait également avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. La conjoncture économique actuelle augmente significativement les risques d'insolvabilité de ces entreprises et fournisseurs.

1.2.2. RISQUES DE MARCHÉ

1.2.2.1. Risques de liquidités

1.2.2.1.1. Le groupe recourt à l'endettement pour financer ses activités

Le groupe finance son activité, l'acquisition des terrains et la réalisation de ses programmes immobiliers, en ayant partiellement recours à l'endettement. Bien que, comme indiqué au paragraphe 1.2.2.1.2 ci-dessous, le groupe ait récemment réaménagé les conditions de son financement bancaire, le groupe ne peut pas garantir qu'il disposera à moyen et long termes des financements nécessaires et suffisants pour poursuivre son activité et son développement.

Une telle situation pourrait notamment se produire en cas de prolongation et/ou de renforcement de la crise actuelle du système financier et bancaire (voir paragraphe 1.2.1.3 ci-dessus), de la dégradation de l'environnement économique général et du marché immobilier (voir paragraphe 1.2.1.1 ci-dessus) ainsi qu'en cas de modifications durables du marché du logement ou de l'activité, des résultats ou de la situation financière du groupe susceptibles d'influer négativement sur la perception que les investisseurs ou les prêteurs ont de la qualité du crédit du groupe ou de l'attrait d'un investissement dans celui-ci. Une telle situation pourrait également résulter des conditions et des restrictions imposées par les contrats de crédit conclus par la société.

1.2.2.1.2. Principaux recours à l'endettement du groupe

Au 30 novembre 2008, les principaux recours du groupe à l'endettement étaient les suivants :

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2008	Échéance	Taux ⁽¹⁾
SENIOR B	200	200	IN FINE, JUILLET 2015	E + 275 BPS
SENIOR C	202	202	IN FINE, JUILLET 2016	E + 325 BPS
RCF ⁽²⁾	175	118	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 – Cette ligne a pour objet le financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation du groupe.

Le recours du groupe à l'endettement présenté dans le tableau ci-dessus s'inscrit dans le cadre du Contrat de Crédit Senior (Senior Facilities Agreement, ci-après le « Contrat de Crédit Senior ») mis en place en juillet 2007 à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA.

Dans le cadre des discussions engagées avec ses banques en vue de l'aménagement du Contrat de Crédit Senior, et en application d'un protocole d'accord signé le 26 décembre 2008, Kaufman & Broad a conclu, le 23 janvier 2009, avec tous les prêteurs parties à ce Contrat un avenant audit Contrat. Ce réaménagement n'a pas affecté les montants, les taux d'intérêts et les dates d'échéance des lignes de crédits accordées au groupe dans le cadre des financements mis en place en juillet 2007, à l'exception d'une réduction du montant et de la date d'échéance de la ligne d'investissement (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros et date d'échéance ramenée au 31 décembre 2010 contre le 10 juillet 2014 antérieurement) dont l'objet a été étendu au financement du besoin en fonds de roulement et d'exploitation du groupe.

1.2.2.1.3. Principaux engagements restrictifs au titre du Contrat de Crédit Senior

Outre les clauses relatives aux garanties et sûretés consenties aux banques prêteuses décrites aux paragraphes 1.2.3.1 et 1.2.3.2 ci-dessous, le Contrat de Crédit Senior (tel que modifié) contient plusieurs clauses restrictives limitant notamment la

capacité de Kaufman & Broad SA et celle de ses filiales à réaliser les opérations suivantes (autrement que dans les conditions autorisées par le Contrat de Crédit Senior) :

1. céder ou transférer tout ou partie de leurs actifs ;
2. acquérir des participations, mettre en place ou participer à des coentreprises ;
3. réaliser des opérations de restructurations telles que des fusions avec ou des absorptions d'une autre société ;
4. souscrire de nouveaux emprunts ou consentir des prêts ;
5. modifier de manière significative la nature de leurs activités ou modifier leurs statuts ;
6. consentir des garanties ou des sûretés ;
7. émettre des titres de capital ;
8. décider de procéder ou de ne pas procéder à certains paiements, y compris de dividendes ou de remboursements de prêts, à leurs associés directs ou indirects, et/ou déterminer, le cas échéant, le montant de ces paiements ;
9. conclure certains types d'opérations intra-groupe ; et
10. lancer certains nouveaux programmes de construction.

Le réaménagement du Contrat de Crédit Senior conclu le 23 janvier 2009 n'a pas substantiellement modifié les engagements du groupe

au titre des restrictions visées ci-dessus tels qu'ils résultaient déjà du Contrat de Crédit Senior dans sa version en vigueur avant le 23 janvier 2009, à l'exception des engagements visés aux points 2 et 8 ci-dessus qui ont été complétés par :

- certaines limitations supplémentaires aux opérations de croissance externe et notamment aux acquisitions de participation susceptibles d'être réalisées par le groupe, avec l'exigence d'obtenir l'accord unanime des prêteurs pour tout financement de ces dernières par voie d'endettement ; et
- l'engagement de ne procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et, à compter de l'exercice s'achevant le 30 novembre 2012, de ne procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le Ratio d'Endettement (tel que défini ci-dessous) serait égal ou inférieur à 3.

La réalisation de certaines des opérations visées ci-dessus dans les conditions autorisées par le Contrat de Crédit Senior, notamment les opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus, peut également donner lieu à des cas de remboursement

anticipé partiel obligatoire. De même, le Contrat de Crédit Senior prévoit qu'une partie des Excédents de cash-flow du groupe (tel que défini dans le Contrat de Crédit Senior) doit, sous certaines conditions et à compter de la fin de l'exercice clos au 30 novembre 2010, être utilisée pour rembourser par anticipation une partie des lignes de crédit tirées par le groupe.

1.2.2.1.4. Covenants financiers au titre du Contrat de Crédit Senior

Suite au réaménagement du Contrat de Crédit Senior conclu le 23 janvier 2009, les ratios suivants sont applicables au groupe :

- le groupe n'a été soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et ne le sera pas non plus au cours de l'exercice 2009 ;
- au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif ;
- pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe sera soumis au respect des trois ratios visés ci-dessus dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	Nov. 2009	Nov. 2010	Nov. 2011	Nov. 2012	Nov. 2013	Nov. 2014	Nov. 2015
RATIO D'ENDETTEMENT ⁽¹⁾	N/A	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS NETS ⁽²⁾	N/A	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
RATIO DE COUVERTURE DES CASH-FLOWS ⁽³⁾	N/A	> 3,00	> 1,00	> 0,60	> 0,90	> 1,40	> 2,00

(1) Soit la Dette Financière Nette divisée par l'EBITDA

Où :

la Dette Financière Nette s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors-bilan ; et

l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les Frais Financiers Nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires ;

(2) Soit l'EBITDA divisé par les Frais Financiers Nets

Où :

les Frais Financiers Nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe) ;

(3) Soit les Cash-Flows divisés par le Service de la Dette

Où :

les Cash-Flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du besoin en fonds de roulement (hors impôts sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cessions d'actifs ; et

le Service de la Dette s'entend de la somme des Frais Financiers Nets et du montant des échéances de remboursement en principal de l'endettement financier (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe) ;

1.2.2.1.5. Le groupe pourrait ne pas être en mesure de respecter ses engagements restrictifs au titre du Contrat de Crédit Senior

Il est possible que le groupe ne soit pas en mesure de respecter les clauses restrictives visées aux paragraphes 1.2.2.1.3 et 1.2.2.1.4 ci-dessus, notamment en raison de circonstances affectant le marché immobilier. Or, un manquement à ces clauses pourrait constituer un cas de défaut au titre du Contrat de Crédit Senior,

ce qui pourrait autoriser les banques prêteuses à prononcer l'exigibilité anticipée de l'ensemble des montants empruntés, des intérêts et des accessoires au titre de ce Contrat et à mettre en jeu les garanties au titre de ce Contrat (voir paragraphe 1.2.3.2 ci-dessus) en cas de non-paiement des sommes dues. À cet égard, le Contrat de Crédit Senior prévoit l'exigence du consentement préalable de l'ensemble ou de certains seulement, selon les cas, des prêteurs au titre dudit Contrat (en ce compris les prêteurs ayant consenti un financement à Financière Gaillon 8) pour tout

assouplissement des engagements restrictifs du groupe au titre du Contrat de Crédit Senior. En cas d'exigibilité anticipée des sommes dues au titre du Contrat de Crédit Senior, il est possible que l'actif ne suffise pas à en assurer le remboursement intégral.

1.2.2.1.6. L'endettement du groupe au titre du Contrat de Crédit Senior pourrait affecter son activité

Le montant de l'endettement du groupe et les clauses restrictives au titre du Contrat de Crédit Senior (et de la Convention de Subordination) pourraient significativement réduire la flexibilité du groupe dans la conduite de ses activités, notamment en :

- affectant sa capacité à réagir à des modifications de la conjoncture de marché, que ce soit en accroissant sa vulnérabilité à l'égard d'une poursuite du recul de l'activité et d'une conjoncture économique défavorable ou en ne lui permettant pas de profiter d'une amélioration de celles-ci ;
- affectant sa capacité à saisir des opportunités commerciales ;
- rendant plus difficile le respect des engagements du groupe relatifs à ses autres emprunts ;
- limitant sa capacité à obtenir des financements supplémentaires allant au-delà des engagements déjà souscrits, afin de couvrir ses besoins en fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions potentielles et ses refinancements ;
- lui imposant de consacrer une partie significative de ses flux de trésorerie au paiement des sommes dues au titre de ses emprunts, réduisant ainsi sa capacité à utiliser ses flux de trésorerie à d'autres fins ;
- limitant sa capacité à planifier son expansion avec souplesse ; et
- affectant son positionnement concurrentiel, en raison du fait que le poids de sa dette serait supérieur à celui de ses concurrents ou que les clauses restrictives susvisées ne lui

permettraient pas de s'adapter aux évolutions du marché dans les mêmes conditions que ses concurrents.

1.2.2.2. 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 du Contrat de Crédit Senior conclu en juillet 2007, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de couverture couvrant le paiement des intérêts relatifs à 50 % au moins des montants dus au titre des prêts Senior B et C. Cette couverture devait être mise en place pour une période de 3 ans, au plus tard le 10 octobre 2007. Dans le cadre du réaménagement du Contrat de Crédit Senior conclu en janvier 2009, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place au moment de ce réaménagement.

À l'heure actuelle, le groupe a mis en place à hauteur de 450 millions d'euros des contrats de swap de taux d'intérêt contre Euribor 3 mois lui assurant un taux d'intérêt fixe de 4,42 % pour un montant de 450 millions d'euros jusqu'au 1^{er} décembre 2010 et pour un montant de 250 millions d'euros jusqu'au 28 février 2011.

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 diminueraient, réduisant ainsi les fonds disponibles en vue du financement de l'activité et des opportunités commerciales futures.

La politique de gestion du groupe en matière de gestion du risque de taux d'intérêts est décrite au paragraphe 4.1.3.3. note 26.1.

SENSIBILITÉ DES ACTIFS ET PASSIFS À L'ÉVOLUTION DES TAUX

(en milliers d'euros)	Base	Variation +/- 1 %			
		Gain/pertes comptables Hausse 1 %	Gain/pertes comptables Baisse 1 %	Gains opportunité Hausse 1 %	Pertes opportunité Baisse 1 %
OBLIGATION	3 200	-	-	32	(32)
RCF + SENIORS B ET C	519 600	(5 196)	5 196	-	-
AUTRES	4 660	(47)	47	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	52 864	529	(529)	-	-
ACHAT CAP	-	-	-	-	-
VENTE CAP	-	-	-	-	-
VENTE FLOOR	-	-	-	-	-
ACHAT FLOOR	-	-	-	-	-
SWAP	450 000	4 500	(4 500)	-	-
IMPACT NET SUR LE RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-	(214)	214	32	(32)

Hypothèses : Taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 2 % et résultat 2008 après impôt de 8 174.

Types d'instruments	Variable/fixe	< à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans
OBLIGATION	FIXE	3 200	0	-
RCF + SENIORS B ET C	VARIABLE	519 600	519 600	519 600
AUTRES	VARIABLE	7 860	-	-
PASSIFS FINANCIERS		530 660	519 600	519 600
DISPONIBILITÉ	VARIABLE	62 706	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	VARIABLE	42 299	-	-
ACTIFS FINANCIERS	-	107 005	-	-
POSITION NETTE AVANT GESTION	-	423 655	519 600	519 600
ACHAT CAP	-	-	-	-
VENTE CAP	-	-	-	-
VENTE FLOOR	-	-	-	-
ACHAT FLOOR	-	-	-	-
SWAP	-	-	-	-
HORS BILAN	-	450 000	450 000	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	-	(26 345)	69 600	519 600

1.2.2.3. Risques sur actions

L'exposition de la société aux risques sur actions est mesurée 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 objectifs décrits dans le descriptif du programme de rachat d'actions dont les plans de stock-options et d'actions gratuites, soit dans

le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.2.2.4. 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.

1.2.3. RISQUES JURIDIQUES

1.2.3.1. Risques liés au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA détenus par Financière Gaillon 8 au titre du Contrat de Crédit Senior

Les titres Kaufman & Broad SA détenus par Financière Gaillon 8, soit un total représentant 84,89 % du capital et 88,46 % des droits de vote de la société, font l'objet d'un nantissement au bénéfice des banques prêteuses au titre du Contrat de Crédit Senior (voir également la section 5.3.3.3. « Nantissement » ci-après).

Le Contrat de Crédit Senior liant Kaufman & Broad SA, Financière Gaillon 8 et les banques prêteuses ne prévoit pas de cas de défaut croisé descendant. Toutefois, en cas de manquement de Financière Gaillon 8 à ses obligations à l'égard des banques prêteuses, celles-ci pourraient être en mesure

de réaliser les sûretés garantissant ses obligations, dont le nantissement précité. Les banques auraient alors la possibilité de céder un nombre important d'actions de la société, ce qui serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le cours des actions de la société ainsi que sur le contrôle de la société. Le Contrat de Crédit Senior prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, les prêts accordés à la société feront l'objet d'un remboursement anticipé. Aux termes du Contrat de Crédit Senior, un changement de contrôle surviendrait si le groupe PAI et les managers de la société ayant investi dans Financière Gaillon 8 cessaient de détenir ensemble directement ou indirectement plus de 33 % des actions ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA ou cessaient de détenir ensemble directement ou indirectement plus d'actions ou de droits de vote de Kaufman & Broad SA que tout autre actionnaire.

1.2.3.2. Nantissements et sûretés consenties par Kaufman & Broad SA au titre du Contrat de Crédit Senior

Les sûretés suivantes ont été consenties par Kaufman & Broad SA afin de garantir ses engagements au titre du Contrat de Crédit Senior.

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 2008
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	(*)	10 668 466 €	10 668 466 €	2 %
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	(*)	165 368 018 €	165 368 018 €	27 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	43 %
TOTAL			448 923 558 €	448 923 558 €	74 %

(*) 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 2008.

Au titre du Contrat de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a également consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements de ses filiales au titre de la ligne de croissance externe et de liquidité et de la ligne de crédit revolving sur lesquelles ses filiales peuvent également tirer (voir paragraphe 2.4.2.1 ci-après), sans pour autant que la société ne soit co-débiteur solidaire de ses filiales.

En cas de manquement du groupe à ses obligations au titre du Contrat de Crédit Senior, notamment aux différents engagements restrictifs décrits aux paragraphes 1.2.2.1.3 et 1.2.2.1.4 ci-dessus, les banques prêteuses pourraient être en mesure de réaliser les sûretés garantissant ces obligations.

1.2.3.3. Relations avec l'actionnaire majoritaire

Financière Gaillon 8 (société détenue par des fonds gérés par PAI partners), en sa qualité d'actionnaire majoritaire détenant 84,89 % du capital et 88,46 % des droits de vote de la société (voir la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2008 et évolution sur trois ans » ci-après), exerce une influence significative sur la société en ce qu'elle dispose à elle seule d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à la nomination et la révocation des administrateurs, la distribution de dividendes et l'approbation des comptes) et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à une fusion, un apport partiel d'actif et à une augmentation de capital), étant précisé que les actionnaires minoritaires de la société ne disposent pas d'un droit de veto sur les décisions importantes prises par la société Financière Gaillon 8 relativement à la société.

À l'avenir, le groupe PAI partners pourrait augmenter ou réduire sa participation dans la société. Par ailleurs, il est possible que les intérêts et objectifs de Financière Gaillon 8 ne soient pas toujours convergents avec ceux de la société.

1.2.3.4. Réglementation directement applicable au 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.

Toutefois 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 conséquent influencer sur la situation financière du groupe.

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 réglementation relative à l'eau (distribution de l'eau, traitement des eaux usées) et la réglementation applicable aux installations classées.

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 1.2.5. « 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.

1.2.3.5. 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.

1.2.3.6. 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 ci-après.

1.2.3.6.1. 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.

1.2.2.6.2. 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 1^{er} 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 influencer défavorablement sur l'activité et/ou la rentabilité de la société.

1.2.3.6.3. Les dispositifs Sarkozy

Les avantages fiscaux ont été renforcés pendant l'été 2007, la loi TEPA (pour Travail, Emploi, Pouvoir d'Achat) votée le 1^{er} 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 a été 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.

Comme annoncé au cours du mois d'octobre 2008, les pouvoirs publics ont également décidé la mise en place de mesures complémentaires pour faire face à la dégradation du marché immobilier et soutenir la construction de logements, notamment sociaux. Ce plan de soutien comporte quatre dispositifs essentiels :

- (i) Le rachat à prix décoté par des organismes sociaux du type SNI de 30 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement ; ces rachats concernent des projets abandonnés dont les travaux n'ont pas été lancés ; en évitant l'annulation totale ou le report des opérations, cette intervention des organismes sociaux vise à soutenir la construction de logements en France ;

- (ii) Le doublement du « Prêt à taux Zéro » dans le neuf pour la période du 15 janvier 2009 au 31 décembre 2009 ; les opérations concernées par le doublement de ce prêt sur les logements neufs sont définies selon les critères suivants : (i) construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ; (ii) acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; (iii) l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ; et (iv) les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Le montant maximum du prêt à taux zéro varie en fonction de la localisation du logement, il peut varier de 20 700 euros à 42 800 euros pour 1 personne destinée à occuper le logement. Par ailleurs, les périodes de remboursement de ce prêt sont allongées ;
- (iii) Une nouvelle extension du « Pass-Foncier » ; ce système, qui ne s'appliquait jusqu'à présent qu'aux maisons, a été étendu aux achats de logements collectifs (tels que les appartements), l'objectif de cette mesure étant que les ménages puissent payer d'abord les murs, puis le foncier et puissent devenir propriétaires en remboursant chaque mois l'équivalent d'un loyer dans un logement HLM ; et
- (iv) Le nouveau dispositif Scellier, décrit ci-dessous.

1.2.3.6.4. Le nouveau dispositif Scellier

Le nouveau dispositif issu de la « loi Scellier » (dispositif adopté dans le cadre de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finance rectificative pour 2008) vise notamment à relancer le parc locatif et l'attractivité pour l'investissement dans l'immobilier neuf tout en limitant l'achat d'un seul logement par année pour éviter l'investissement dans des logements de petites surfaces uniquement.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010, l'acquéreur d'un bien immobilier neuf destiné à la location pourra bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % de son prix d'acquisition, dans une limite de 300 000 €, soit 75 000 €

de réduction d'impôt maximum répartis sur 9 ans. Pendant ces 9 années de mise en location, les loyers restent plafonnés en fonction de la zone géographique, mais pas en fonction des ressources des locataires. À compter du 1^{er} janvier 2011 et jusqu'en 2012, la réduction sera ramenée à 20 % du prix de revient en loi Scellier.

Cette mesure ne jouera que pour une seule acquisition par année, mais n'exclut pas la réalisation d'autres investissements relevant des dispositifs Robien et Borloo en 2009. En effet, les régimes actuels de la loi Robien et loi Borloo, décrits ci-dessus, cohabiteront pendant un an avec le nouveau dispositif de la loi Scellier. L'année 2009 sera donc une année de transition, qui permettra à l'acquéreur d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement pour le louer, de choisir entre le système actuel (Robien ou Borloo) et le nouveau régime (loi Scellier).

1.2.3.7. 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.

1.2.3.8. 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 28 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés du groupe (voir section [4.1.3.3. « Informations complémentaires »]).

1.2.4. RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

1.2.4.1. Concurrence

L'activité de développeur-constructeur est fortement concurrentielle. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants que des financements. Elle est le fait de promoteurs nationaux et régionaux. Le marché de revente des maisons et appartements anciens constitue aussi une source de concurrence additionnelle (voir section 1.1.2.1.6. « 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.

1.2.4.2. 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 2008, les trois premiers clients ont représenté 9 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les huit premiers clients moins de 12,6 % ; le premier fournisseur a représenté 2 % des coûts et les 10 premiers 14,1 %.

1.2.4.3. Risques attachés aux 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 avait été observée jusqu'au début de l'exercice 2008, 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. Bien que les coûts de construction aient diminué depuis le second semestre 2008, la société pourrait néanmoins ne pas bénéficier complètement de l'effet de cette baisse sur son niveau de marge. En effet, en cas de poursuite de la tendance baissière des prix du marché immobilier, les prix de vente pourraient également être affectés, entraînant un impact négatif sur ce niveau de marge.

Par ailleurs, 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.

1.2.4.4. 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.

1.2.4.5. Risques liés au marché foncier

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

1.2.4.6. 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 le groupe.

1.2.4.7. Risques liés aux systèmes informatiques

Compte tenu de la nature de ses activités, de son organisation et de ses différentes implantations, le groupe n'a pas identifié d'autres sinistres susceptibles de menacer la continuité de son exploitation, à l'exception de la destruction physique, partielle ou totale, de ses systèmes informatiques, qui 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.

1.2.4.8. Risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles, telles que les tremblements de terre, les cyclones, les inondations, les sécheresses, les incendies et les 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.

1.2.5. ASSURANCES

1.2.5.1. 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 influencer sur son activité, sa rentabilité et sa croissance.

1.2.5.2. 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 l'ouvrage exécuté (Assurance dite Dommages-Ouvrage), la responsabilité du maître d'ouvrage (Assurance dite Constructeur Non-Réalisateur) et la responsabilité de la maîtrise d'œuvre lorsqu'elle est exercée par des sociétés du groupe.

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 constructeurs responsables, et 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 15,3 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2008.

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 logement collectif 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 2008 a représenté un coût de 0,9 million d'euros.

1.2.5.3. 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.

1.2.5.3.1. Responsabilité Civile Promoteur

Les contrats « Responsabilité Civile 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 1,79 millions d'euros pour l'année 2008.

Le montant des garanties souscrites pour l'activité logement collectif et maisons individuelles, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels s'élève à 45 millions d'euros depuis janvier 2008, sauf pour la société Progesti qui dispose de sa propre couverture avec un montant de 4,5 millions d'euros.

1.2.5.3.2. « 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.

1.2.5.3.3. 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.

1.2.6. AUTRES RISQUES

1.2.6.1. 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 14 ans bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants et par ailleurs certains de ces dirigeants pourraient être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, 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.

1.2.6.2. Risques de contrepartie

Les risques de contrepartie pour le groupe Kaufman & Broad portent potentiellement sur les fournisseurs / sous-traitants, sur les comptes clients et contreparties bancaires.

Compte-tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur solvabilité 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 de premier rang.

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 faibles.

→ 1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

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

Le groupe estime qu'au regard de la situation nette consolidée, les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur son niveau d'activité,

ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance. Les procédures contentieuses sont provisionnées en fonction de l'appréciation du risque effectué 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

(maisons individuelles) 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

Les différentes opérations de croissance externes menées par le Groupe sont décrites à la section 1.1.1.3. « La politique de Croissance externe ».

La dernière opération réalisée a eu lieu 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.

Le prix d'acquisition de cette participation s'est élevé à 15,3 millions d'euros. Dans le cadre du protocole d'investissement conclu avec Seniors Santé en juin 2007, Kaufman et Broad a pris l'engagement de souscrire à un emprunt obligataire convertible d'un montant de 15 millions d'euros le 4 mars 2008.

Au 30 novembre 2008, le groupe a libéré 10,9 millions d'obligations convertibles.

1.4.3. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Le groupe n'exclut pas la possibilité de poursuivre sa politique de développement par voie de croissance externe, sous réserve des conditions prévues par le réaménagement du Contrat Crédit Senior du 23 janvier 2009. Il peut examiner les dossiers qui lui

sont proposés, à condition que ceux-ci répondent aussi 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 et d'espaces de vente, (bureaux de vente sur le site des programmes immobiliers et Espaces Déco). L'incidence des activités du groupe sur l'environnement est très limitée. Dans le cadre de certains chantiers de construction, le groupe Kaufman & Broad gère les postes de dépenses commun aux différents corps de métiers. Il comptabilise alors ces frais dans ses livres. Enfin, il règle et refacture ces charges au prorata des entreprises intervenantes, notamment 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*, 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 est toujours confiée 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 a élaboré actuellement un cahier des charges qui prend en compte les grandes ambitions de la Haute Qualité Environnementale. Celui-ci propose trois niveaux de performance prenant en compte les 14 cibles HQE. À partir de ce cahier des charges un document de base a été rédigé à l'intention des agences régionales qui pourront l'adapter en fonction des besoins locaux sont en place depuis 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.

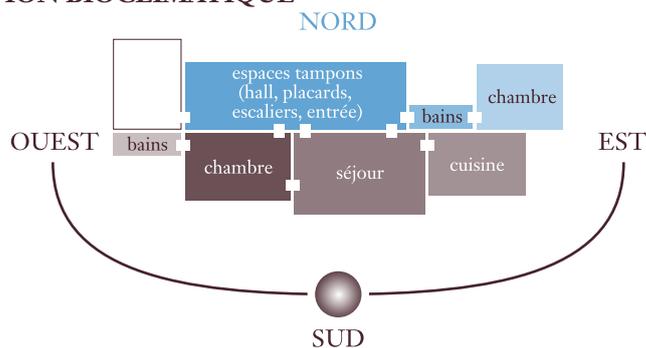
Ainsi, en Île-de-France, certains programmes satisfont aux exigences de la certification CERQUAL H&E 2005 profil A avec option performance (cf. schéma 1) grâce à une conception bioclimatique de l'enveloppe (cf. schéma 2), un choix d'équipements énergétiques, une maîtrise de la consommation d'eau et la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

CERTIFICATION CERQUAL H&E 2005

THÈMES DE LA CERTIFICATION		Profils de la certification				
		A	B	C	D	E
Organisation	1. Management environnemental de l'opération MEO Ensemble des éléments permettant de : * Définir le profil environnemental adapté aux spécificités du site et aux attentes des parties concernées * Organiser l'opération pour atteindre les niveaux de performance des thèmes techniques composant le profil retenu * Maîtriser les processus en phase programmation et conception					
	2. Chantier propre CP * Organisation du chantier * Gestion des déchets de chantier * Maîtrise des impacts du chantier * Réduction des nuisances * Bilan de chantier					
Technique	3. Énergie - Réduction de l'effet de serre * Performance énergétique - niveau de consommation conventionnelle d'énergie TH - thermique été TE * Maîtrise des consommations électriques MCE					
	4. Filière constructive Choix des matériaux * Choix matériaux CM * Durabilité de l'enveloppe du bâtiment DE					
	5. Eau * Qualité des équipements plomberie-sanitaire individuels et collectifs PS * Maîtrise des consommations d'eau EE					
	6. Confort et santé * Acoustique intérieure et extérieure AI-AE * Niveau de consommation conventionnelle d'énergie et confort d'été * Aération/ventilation des logements AV * Adaptation au tri sélectif des déchets ménagers TDM					
Information	7. Gestes verts * Information des habitants et du gestionnaire IHG					

HABITAT & ENVIRONNEMENT

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 les entreprises intervenantes mènent une campagne de sensibilisation de celles-ci à la réduction de l'impact de leurs activités sur la nature. Celle-ci passe avant tout par le choix lors de la passation des marchés de travaux, de partenaires qui ont la même approche du respect éthique que nous. Un strict contrôle des dépenses de construction dans le cadre des marchés passés permet également une efficacité sur la protection de l'environnement. Enfin, une procédure, dite de *Backcharge*, donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux intervenants 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 bénéficiaire 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.

1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES

Au 30 novembre 2008, le groupe employait 722 personnes, par l'intermédiaire d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant, depuis janvier 2008, toutes les entités du groupe. 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

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.

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	2008	2007	2006
DIVISIONS OPÉRATIONNELLES	732	698	673
FONCIER/PROGRAMMES	172	153	141
TECHNIQUE	204	202	205
COMMERCIAUX	228	220	206
AUTRES	128	123	121
FONCTIONS CENTRALES	63	61	65
TOTAL	795	759	738

En outre, en 2008, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 59 postes (soit 7,4 % des effectifs opérationnels moyens).

Au cours de l'année 2008, le groupe a limité ses embauches dès le début de l'exercice, hors emplois commerciaux, et a en juillet 2008 mis en place un plan de réorganisation et de sauvegarde de l'emploi dont les effets se mesurent partiellement en fin d'exercice. Le groupe a ainsi embauché 40 personnes en contrats à durée indéterminée notamment en début d'exercice, et 9 embauches en contrats à durée déterminée en 2008. Parmi ces personnes embauchées, 4 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, en 2008, a limité ses recrutements à des fonctions commerciales et à des remplacements indispensables dont la plupart avaient été initialisés en 2007.

1.6.2.1.2. Licenciements

En 2008, le groupe a mis en place en juillet un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi initialisant la suppression de 166 postes et un projet de licenciement pour motif économique concernant initialement 135 personnes.

Ce projet prévoit outre la baisse d'effectifs dans les structures opérationnelles, la fermeture de deux agences en 2010 à Lille et à Strasbourg, l'arrêt ou la cession de l'activité d'Octopussy à Toulouse en 2009, le regroupement opérationnel d'activités en Rhône-Alpes (Lyon et Grenoble) et en Région Île-de-France, ainsi que la centralisation des services comptables au siège à Neuilly-sur-Seine.

Ces projets auront entraîné une réduction des effectifs dès 2008, baisse qui devrait être finalisée à la fin du 1^{er} semestre 2009 hormis à Lille et Strasbourg, le groupe devant assurer la fin des opérations localement jusqu'à la livraison des logements aux clients.

En 2008, 47 personnes ont quitté l'entreprise en adhérant à une convention de reclassement personnalisée et 15 autres licenciements économiques ont été notifiés.

Par ailleurs, le nombre de licenciements pour des motifs inhérents à la personne a été de 33 personnes sur un effectif moyen de 786 personnes.

1.6.2.1.3. Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 67,3 % de l'effectif du groupe. En 2008, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour ses activités.

1.6.2.1.4. Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 7,4 % de l'effectif pour un équivalent de 59 personnes à l'année avec des missions dont la durée moyenne a été de 17,4 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

Comme indiqué à la section 1.6.2.1.2. « Licenciements », le groupe a mis en place en juillet un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi initialisant la suppression de 166 postes et un projet de licenciement pour motif économique de 135 personnes.

Le Plan de sauvegarde de l'emploi a défini la liste des postes supprimés par catégorie d'emploi et par établissement. Une période de volontariat a été ouverte aux personnes appartenant aux catégories d'emploi concernées par le projet de suppressions de postes, sous réserve d'avoir un projet professionnel. Le plan de sauvegarde de l'emploi a aussi défini les critères d'ordre des licenciements, le calendrier prévisionnel des licenciements et la durée d'application du plan de sauvegarde de l'emploi d'une durée de 24 mois, durée portée à 30 mois pour les établissements de Lille et Strasbourg.

Les mesures destinées à éviter les licenciements ont notamment consisté à réaliser des reclassements internes au sein du GIE Kaufman & Broad. Pour ce faire, les postes vacants ont, d'une part, été publiés sur notre site intranet, et ces postes ont, d'autre part, été proposés aux salariés dont le licenciement était envisagé. Pour accompagner ces mobilités internes des aides à la mobilité géographique ont été mises en place ainsi que des formations d'adaptation au nouveau poste lorsque cela s'avère nécessaire.

Un plan d'action a été mis en place en faveur du reclassement externe. Les salariés concernés ont bénéficié d'un dispositif d'accompagnement avec le cabinet BPI avec lequel la société a signé un contrat d'assistance. Les salariés ont disposé d'un dispositif d'information et de conseil pour leur faciliter des prises de décision. Avec BPI un espace emploi d'une durée de

9 mois est proposé, dans les villes où le groupe est implanté, aux salariés concernés. En adhérant à cette prestation, BPI s'est engagé à trouver une offre valable d'emploi à tous les salariés concernés. Des mesures complémentaires ont été prévues pour des actions de formation d'adaptation ou de reconversion, des mesures d'aide à la création d'entreprise ainsi que des mesures de maintien temporaire de salaire et d'aide à la mobilité géographique. Une convention de reclassement personnalisée est aussi proposée à tous les salariés concernés.

Pour accompagner ces départs des mesures complémentaires ont été prises pour les salariés de 48 ans et plus qui seraient concernés, et des indemnités de départ spécifiques ont été arrêtées.

La commission de suivi mise en place veille à la mise en œuvre effective de ce plan et à l'application des mesures prévues.

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 1^{er} janvier 2007, d'une durée indéterminée et un avenant du 20 décembre 2007 apportant des précisions sur le report possible de congés liés à l'organisation du temps de travail.

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 ;

Les rémunérations moyennes versées aux salariés (hors mandataires sociaux) présents au cours de chacune des deux dernières années sont les suivantes :

Rémunération annuelle moyenne

(en euros)	2008			2007		
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble
EMPLOYÉS	45 896	36 644	38 595	51 868	40 519	43 020
• DONT SALAIRE DE BASE	19 736	23 827	22 964	19 722	22 984	22 265
CADRES	80 846	52 899	72 453	86 123	59 723	78 655
• DONT SALAIRE DE BASE	56 783	43 201	52 704	55 589	42 404	51 931

- 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, 26 personnes sont employées à temps partiel, 21 employés et 5 cadres. Ces personnes travaillent, à leur demande, 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⁾	
MALADIE	1,79 %
ACCIDENTS TRAJET-TRAVAIL	0,01 %
MATERNITÉ	1,05 %
ÉVÉNEMENTS FAMILIAUX	0,20 %
TOTAL	3,05 %

(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 des personnes.

Au 1^{er} janvier 2008, les salaires de base fixes des cadres dirigeants n'ont pas été revalorisés. Fin 2008, les primes discrétionnaires attribuées aux salariés ne bénéficiant pas par ailleurs de rémunération variable contractuelle, a été limitée en moyenne à 4 % de la masse salariale fixe des salariés concernés alors que celles-ci avaient représenté en 2007 environ 15 % de cette masse salariale.

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 13 élus au sein des instances représentatives (7 cadres, 6 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 2008, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 14 entraînant 155 jours d'absence.

1.6.2.4.2. Formation

En 2008, le montant consacré à la formation s'élève à 1 052 931 €, soit 2,04 % de la masse salariale.

En 2008, 411 personnes ont bénéficié d'une formation et le nombre de stages enregistrés s'élève à 678.

1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2008, 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 2008 se sont élevées à :

- prestations complémentaires de prévoyance et de santé : 1 098 milliers d'euros ;
- frais de restauration : 712 milliers d'euros ;
- versement aux Comité d'Entreprise : 344 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 803 en 2006 à 848 fin 2007 puis à 698 fin 2008. Après un fort développement, le groupe est amené à réduire ses effectifs pour sauvegarder sa compétitivité. Cette réorganisation a un impact tant en Île-de-France que dans les Régions. Cet impact sera plus important à terme, en 2010, puisque le groupe a prévu de fermer ses agences de Lille et Strasbourg où travaillent respectivement 19 et 9 salariés. Par son activité de développeur-constructeur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des Régions où il est implanté, mais les évolutions de ses activités ont un impact dans les 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 une déléguée du syndicat Force Ouvrière des organismes sociaux divers de la région parisienne et exerçant aussi un mandat de représentante syndicale 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.

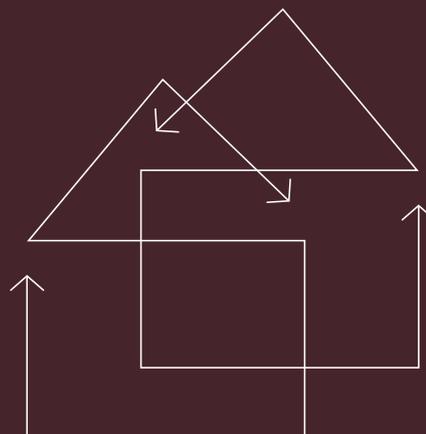
Le nombre d'actions détenues par le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat au 30 novembre 2008, est décrit à la section « 5.3.1. Actionnariat de la société au 30 novembre 2008 et évolution sur trois ans ».

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

2

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS DU GROUPE

2



2.1. INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	54	2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	68
2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES	55	2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2008 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2007	68
2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ	56	2.3.1.1. Résultat opérationnel courant	68
2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS	57	– Marge opérationnelle	68
2.1.3.1. Volume des réservations et backlog	59	2.3.1.2. Charges commerciales	69
2.1.4. PERSPECTIVES	61	2.3.1.3. Charges administratives	69
Achat de terrains et réserve foncière	61	2.3.1.4. Autres charges et produits	69
Réserve foncière	62	2.3.1.5. Autres produits et charges non courants	69
2.2. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	63	2.3.1.6. Coût de l'endettement financier net et autres produits et charges financiers	69
2.2.1. CHIFFRES CLÉS	63	2.3.1.7. Autres charges financières	70
2.2.2. ORIGINES DU RÉSULTAT NET	63	2.3.1.8. Charge d'impôt	70
2.2.2.1. Croissance externe	64	2.3.1.9. Intérêts minoritaires	70
2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing	64	2.3.1.10. Résultat net	70
2.2.2.3. Livraisons par Régions	65	2.3.1.11. Engagements hors bilan	70
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	2.4. 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	72
		2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement	72
		2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT	72
		2.4.2.1. Évolution de l'endettement net	73

→ 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 / commerce / bureau), de résidences d'affaires, de tourisms, d'étudiants, et « l'Immobilier d'entreprise ».

Les résultats du groupe pour l'exercice 2008 traduisent la dégradation forte et brutale de la situation économique mondiale nourrie par la crise financière qui s'est elle-même renforcée au cours du second semestre 2008. Le marché du logement neuf en France avait déjà été confronté durant l'année 2007, 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 malgré ce contexte général pessimiste, la demande de logement était restée relativement soutenue et en particulier dans les grandes villes où Kaufman & Broad est très présent.

Face à cette situation Kaufman & Broad a pris, dès le début de l'exercice 2008, un ensemble de mesures en décidant d'accroître ses efforts d'adaptation, avec pour objectif une systématisation de l'optimisation de ses principaux postes de dépenses. Ces missions ont été lancées en direction des coûts des opérations immobilières notamment sur les postes clés que sont le foncier, la conception des projets et les coûts de construction mais aussi par la mise à l'étude d'un plan de réduction des charges opérationnelles. L'ensemble des mesures engagées devrait produire leur plein effet à partir du 1^{er} semestre 2009.

Malgré ces efforts, le ralentissement sensible du marché du logement s'est transformé, au 1^{er} semestre 2008 en un retournement de conjoncture profond affectant durement le

niveau d'activité et les résultats de Kaufman & Broad. Cette détérioration du marché immobilier, beaucoup plus forte qu'anticipé par les acteurs économiques, s'explique à la fois par le resserrement des conditions de crédits, par la montée des taux d'intérêt, et par la dégradation des perspectives économiques engendrant un attentisme des acquéreurs. La constatation de l'existence d'une crise immobilière profonde a conduit Kaufman & Broad à revoir ses perspectives d'activités pour la fin de l'année 2008 et à accentuer ses efforts de réduction de coûts, notamment par le lancement en juillet 2008 d'un plan de réorganisation de l'entreprise. Ce plan s'est, entre autres, traduit par la décision de suppression de 166 postes, par la planification de la fermeture de certaines implantations géographiques du groupe, par la redéfinition de ses produits, l'abandon de certains projets ne répondant plus à ses critères de rentabilité et par la mise en œuvre d'une politique d'achat au niveau groupe ainsi que par l'adoption d'une démarche d'amélioration de son besoin en fond de roulement. C'est une stratégie semblable qui a permis au groupe de traverser la crise immobilière des années 90 de manière satisfaisante.

Parallèlement à la poursuite de ces mesures d'optimisation de son fonctionnement et d'adaptation à son environnement plus incertain et concurrentiel, le groupe poursuit sa réflexion sur le développement de nouveaux axes de croissance pour Kaufman & Broad, aux rangs desquels on retrouve :

- le développement de nouveaux produits résidentiels et l'Immobilier d'entreprise ;
- les canaux de distribution (renforcement de la visibilité sur le web, les réseaux, les prescripteurs et les réseaux d'agences immobilières) ;
- les investisseurs institutionnels dont les bailleurs sociaux ;
- le recentrage sur l'Île-de-France.

2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires marque un recul entre 2007 et 2008 (- 15,7 %) et les réservations diminuent de - 45,2 % traduisant encore plus nettement cette situation. Après plusieurs années de renforcement, en 2008, la part des Régions dans les réservations en valeur amorce un repli pour représenter 63,3 % en 2008 contre 66,8 % en 2007.

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)	2008	2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 165 106	1 382 567
DONT LOGEMENT	1 118 259	1 330 556
MARGE BRUTE	211 513	319 158
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	88 543	181 251
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	64 169	184 538
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	24 764	105 033
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	8 174	84 367
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	0,38 €	3,79 €
RÉSERVATIONS TOTALES (TTC en valeur)	925 506	1 695 303
BACKLOG (en valeur)	867 320	1 209 402

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2008	2007
ACTIF		
ACTIF NON COURANT	193 102	190 184
ACTIF COURANT	1 113 022	1 227 916
TOTAL ACTIF PASSIF	1 306 124	1 418 100
PASSIF		
FONDS PROPRES	125 215	260 746
PASSIF NON COURANT	552 259	390 846
PASSIF COURANT	628 650	766 508
TOTAL PASSIF	1 306 124	1 418 100

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2008 s'établit à 1 165,1 millions d'euros en baisse de 15,7 % par rapport à 2007. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en recul de 16,0 % s'établissant à 1 118,3 millions d'euros contre 1 330,6 millions d'euros au titre de 2007. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 96,0 % en 2008 contre 96,2 % en 2007.

La variation de l'activité Logement entre les exercices 2007 et 2008 s'explique essentiellement par la baisse de l'activité Logement de 212,3 millions d'euros soit 97,6 % du recul du chiffre d'affaires total. L'Île-de-France contribue aux deux tiers à la baisse de l'activité Logement entre 2007 et 2008, représentant désormais 34 % de l'activité Logement contre 39 % pour sur la même période de 2007. S'agissant de la répartition par produits, les appartements contribuent pour 63,4 % dans la baisse du chiffre d'affaires d'un exercice à l'autre en recul de 139,9 millions d'euros, contre une baisse de 72,4 millions d'euros pour les

maisons individuelles en villages impactant à hauteur de 33,3 % la variation de l'activité 2008.

Le chiffre d'affaires du pôle appartements recule de 12,7 %. Il s'établit à 965,5 millions d'euros en 2008 contre 1 105,4 millions d'euros en 2007. Il est réalisé à 66 % en Régions, et représente 86,3 % du total de l'activité Logement contre 83,1 % en 2007.

Le chiffre d'affaires du pôle maisons individuelles en villages ressort à 152,8 millions d'euros, en baisse de 32,2 %, à comparer aux 225,2 millions d'euros réalisés en 2007. Il est réalisé pour la moitié en Île-de-France (50,5 %) contre près de 70 % pour la même période de 2007.

Au cours de l'année 2008, 6 398 logements (LEU) ont été livrés contre 7 483 logements (LEU) au cours de l'année précédente, en baisse de 14,5 %.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 15,3 millions d'euros, en baisse de 41,4 % par rapport à 2007 où il s'était établi à 26,2 millions d'euros.

Le niveau de la marge brute logement est en nette érosion en 2008 par rapport à 2007 s'établissant à 18,2 %, contre 23,1 % reflétant la dégradation du marché du logement neuf en France au cours de l'année 2008. Elle demeure à un niveau élevé en Île-de-France malgré un tassement passant de 25,1 % en 2007 à 21,8 % en 2008. En revanche, les Régions continuent de connaître un abaissement de leurs niveaux de marge amorcé déjà en 2007. Dans les grandes villes de province là où les années précédentes le marché avait été particulièrement dynamique et où les marges étaient plus élevées que les standards habituels, cette dégradation s'explique principalement par la baisse des prix de vente due à la crise immobilière alors que, dans le même temps, les coûts de constructions restaient stables.

Par ailleurs, au chapitre des éléments significatifs qu'il convient de noter, le plan de réorganisation de l'entreprise imposé par la crise du marché immobilier Français, destiné à restaurer la compétitivité de Kaufman & Broad, a conduit le groupe à comptabiliser dans ses états financiers au 30 novembre 2008, un montant de 24,4 millions d'euros de charges non courantes. Ce montant a vocation à couvrir les charges de restructuration liées aux coûts du plan de réorganisation, aux coûts des engagements de la société vis-à-vis de ses salariés dans le cadre du plan de sauvegarde de l'emploi durant le troisième trimestre de l'exercice et pour couvrir les engagements liés aux abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations et ne correspondant plus aux critères actuels du marché.

Au 30 novembre 2008, Kaufman & Broad comptait 278 programmes de logements en cours de commercialisation dont 68 en Île-de-France et 210 en Régions contre 327 programmes de logements en cours de commercialisation au 30 novembre 2007, soit un total de 4 977 logements à la vente contre un total de 8 958 logements au 30 novembre 2007. Cette baisse traduit l'adaptation du groupe à la situation de la demande du marché du logement neuf en France, qui l'a conduit à diminuer de moitié les lancements commerciaux de la période et à l'abandon de projets ne correspondant plus aux critères du marché.

Au 30 novembre 2008, le total du bilan de Kaufman & Broad représente un montant de 1 306,1 millions d'euros contre 1 418,1 millions d'euros au 30 novembre 2007. Les capitaux propres du groupe s'élèvent à 125,2 millions d'euros au 30 novembre 2008 contre 260,7 millions d'euros au 30 novembre 2007, en recul de 135,5 millions d'euros, en raison notamment du paiement du dividende de 2007 pour 74,7 millions d'euros et de la distribution d'un acompte sur dividende de 32,4 millions d'euros. L'endettement net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2008 s'élève à 421,9 millions d'euros contre 336,5 millions d'euros au 30 novembre 2007, en hausse principalement en raison de la nouvelle structure de financement mise en place en 2007 (le détail des incidences sur la dette est décrit à la section 2.2.4 « situation de l'endettement »).

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

2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ

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

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

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

Le *backlog* recouvre :

- pour les Ventes en 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 clefs en main, les logements réservés non livrés que l'acte de vente notarié ait été signé ou non.

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

2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS

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

	Stock commercial fin de période ⁽¹⁾	Réservations nettes ⁽²⁾	Logements ouverts à la vente ⁽³⁾	Programmes en commercialisation ⁽⁴⁾	Effectifs moyens
EXERCICE 2008	4 977	4 892	2 354	278	795 (dont 228 vendeurs, 172 fonciers, 204 membres du département technique et 191 administratifs et membres des fonctions centralisées)
EXERCICE 2007	8 958	8 156	10 056	327	759 (dont 220 vendeurs, 153 fonciers, 202 membres du département technique et 184 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	77 à 181 m ²	198 000 à 774 700 €	351 210 €
APPARTEMENTS	22 à 151 m ²	2 310 à 10 918 €/m ²	4 298 €/m ²
RÉGIONS			
MAISONS INDIVIDUELLES	60 à 180 m ²	139 300 à 851 000 €	298 500 €
APPARTEMENTS	19 à 174 m ²	1 749 à 16 639 €/m ²	3 723 €/m ²

(1) Sur la base de l'activité de l'exercice 2008 (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 2007 et 2008.

	Nombre de réservations net ⁽¹⁾	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ⁽²⁾	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ⁽³⁾
MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES						
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007						
1 ^{ER} TRIMESTRE	254	69 385	238	640	156 167	7,7
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	243	60 724	252	633	144 659	6,5
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	152	45 033	210	575	134 825	6,1
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	154	47 029	268	461	111 703	8,1
TOTAL	803	222 171	968			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2008						
1 ^{ER} TRIMESTRE	172	67 838	122	514	144 782	9,2
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	171	49 263	205	480	135 352	5,7
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	177	41 901	125	518	138 866	7,8
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	157	3 565	231	457	99 516	9,2
TOTAL	677	162 567	683			
APPARTEMENTS						
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007						
1 ^{ER} TRIMESTRE	1 679	329 821	1 281	6 582	1 101 649	12,4
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	1 968	384 037	1 604	6 945	1 076 547	11
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	1 851	380 337	1 480	7 315	1 143 256	11,3
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	1 855	358 696	2 150	7 021	1 077 958	13,8
TOTAL	7 353	1 452 891	6 515			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2008						
1 ^{ER} TRIMESTRE	1 150	241 637	1 324	6 846	1 054 062	12,9
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	1 121	236 000	1 448	6 519	1 005 279	10,1
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	951	150 402	1 427	6 056	889 626	13,6
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	993	134 215	1 516	5 521	763 035	13,6
TOTAL	4 215	762 254	5 715			

(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).

	M ² SHON réservés	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)
IMMOBILIER D'ENTREPRISE			
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2007			
1 ^{ER} TRIMESTRE	-	1 492	25 457
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	18 060	35 300
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	688	26 301
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	-	19 741
TOTAL	-	20 240	-
EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2008			
1 ^{ER} TRIMESTRE	-	-	15 991
2 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	69 368	68 517
3 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	-	63 055
4 ^{ÈME} TRIMESTRE	-	(68 684)	4 771
TOTAL	-	684	-

La réservation sur l'opération initiée en 2007 à Saint-Denis (19 300 m² SHON) n'a pu aboutir et a conduit la société à annuler au 4^{ème} trimestre 2008 la réservation enregistrée au 2^{ème} trimestre 2008 (voir point 2.1.3.1.1. « Immobilier d'entreprise »).

2.1.3.1. Volume des réservations et backlog

2.1.3.1.1. Réservations

Activité Logement

Les réservations de logements enregistrées par le groupe au cours de l'exercice 2008 ont été le premier indicateur à refléter la très forte dégradation de l'environnement économique général et du marché du logement neuf dans les grandes agglomérations françaises. Dans ce contexte, le niveau des réservations de son activité Logement a connu un recul de près de la moitié de l'activité constatée lors de l'année 2007.

Sur l'ensemble de l'année, 4 892 réservations nettes ont été enregistrées contre 8 156 au 30 novembre 2007 soit une variation de - 40 % en volume. En valeur, les réservations de logements se sont établies en 2008 à 924,8 millions d'euros TTC, en baisse de 44,8 % pour 1 675,1 millions d'euros TTC au 30 novembre 2007.

La part des Régions a commencé à amorcer un repli dans les réservations en valeur : elles ont représenté près de 63,3 % du total en 2008 contre 66,3 % en 2007. Ce transfert géographique dans les réservations en valeur provient principalement de l'activité appartement en Régions, légèrement contrebalancé par une baisse de l'activité maisons individuelles en villages en Île-de-France. Cet effet a été pondéré par le faible poids de

cette activité au regard de l'activité Logement du groupe (la part des maisons individuelles en villages en Île-de-France s'élève à 8,5 % de l'activité Logement).

En Régions, les réservations de logements en nombre (appartements et maisons individuelles en villages) sont en recul de 47,0 % par rapport à l'activité de 2007. En revanche, dans le même temps l'Île-de-France contient la baisse de son activité à - 19,4 %. Les raisons sont les mêmes que pour les réservations en valeurs, à savoir la baisse de l'activité appartement en Régions. Cet effet est un peu moins marqué en nombre qu'en valeur, car l'écart de prix reste toujours assez important entre ceux en Île-de-France et ceux en Régions, et ceci en dépit d'un recul des réservations à Paris et en première couronne au profit de la deuxième couronne dont les prix sont sensiblement moins élevés.

La proportion des réservations d'appartements demeure la plus importante dans les réservations de Kaufman & Broad, puisqu'elle atteint 81 % du total de ses réservations en valeur contre 86 % en 2007, et 85 % en nombre pour 89 % en 2007. La proportion de l'Île-de-France dans l'activité Appartements s'établit à 34,0 % en forte hausse par rapport à 2007, où elle représentait 25 %.

La part des réservations en nombre de maisons individuelles en villages passe de 10 % à 14 % entre 2007 et 2008. En valeur, ces réservations de maisons individuelles en villages connaissent le même phénomène, leur proportion augmentant de 13 % à 17 % entre ces deux périodes.

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 2008 et 2007 (1^{er} décembre - 30 novembre).

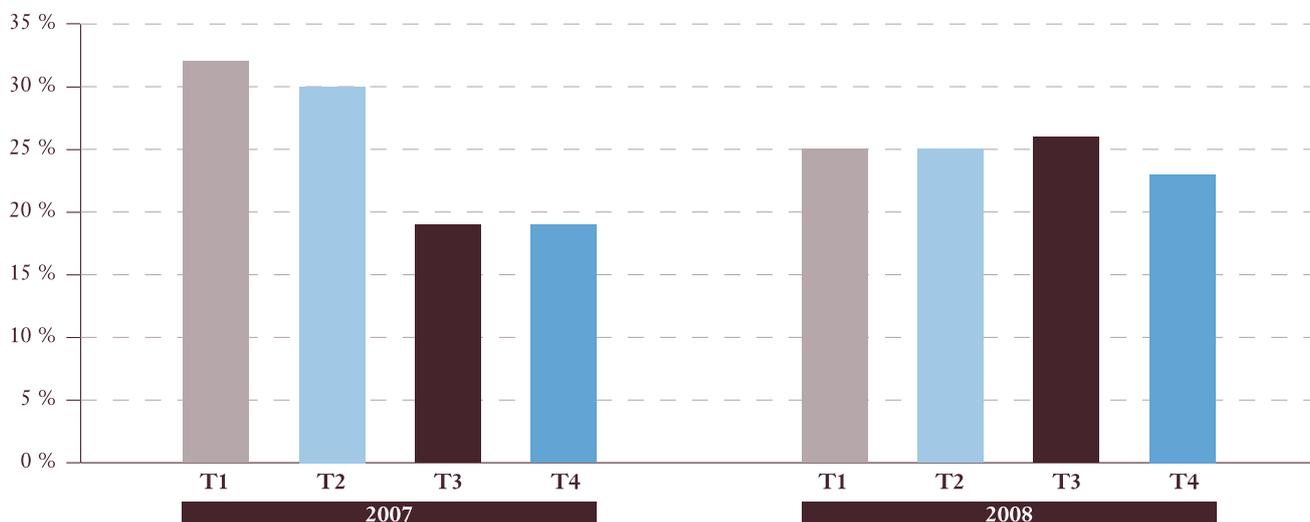
	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre d'appartements réservés			
	2008	%	2007	%	2008	%	2007	%
ÎLE-DE-FRANCE	270	40 %	410	51 %	1 392	33 %	1 653	22 %
RÉGIONS	407	60 %	393	49 %	2 823	67 %	5 700	78 %
TOTAL	677	100 %	803	100 %	4 215	100 %	7 353	100 %

L'évolution des prix moyens des réservations de logement enregistrées par Kaufman & Broad, entre 2007 et 2008, se traduit par un recul de 8 %. L'Île-de-France représente la majeure partie de cette variation, enregistrant une baisse de ces prix moyens réservés de 24,4 % entre ces deux périodes, alors que dans le même temps les Régions restent stables avec un recul de seulement 1,2 %. En termes de produits, le prix moyen des appartements contribue à cette tendance avec une baisse de 8,5 % et dans le même temps celui des maisons individuelles recule de 13,2 %.

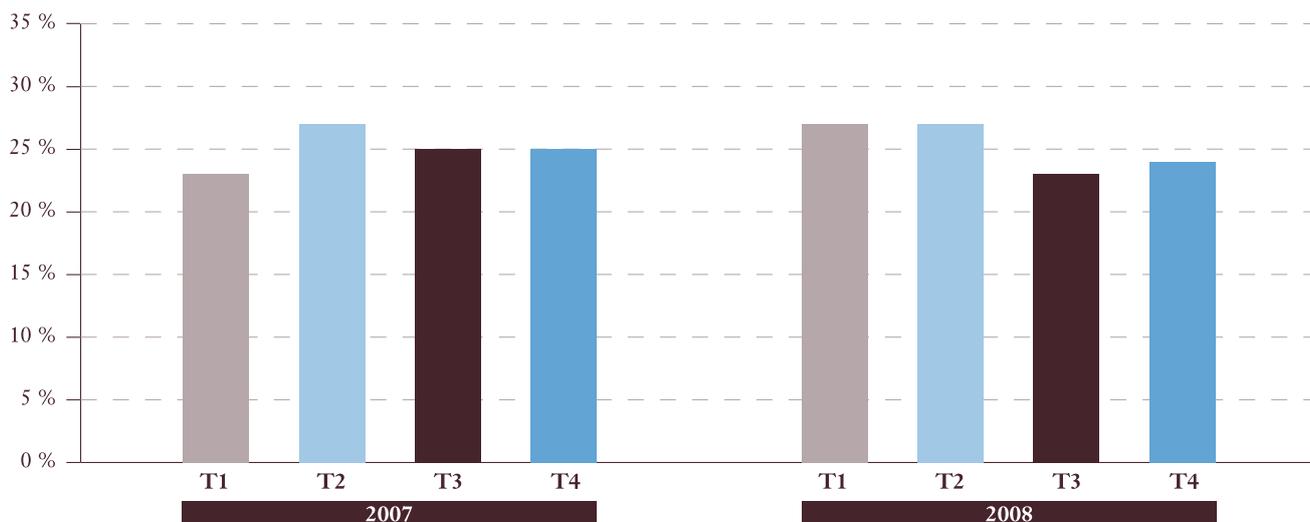
Enfin, le taux de désistement des contrats de réservation hors annulation de réservations liées aux abandons de projets enregistré par le groupe en 2008 s'est établi à 33,9 % contre 22,5 % l'année dernière. Sur l'exercice 2008, la totalité des annulations de réservations liées aux abandons de projets représente 363 logements. Hors cet impact, les réservations en volume baissent de 35,6 %.

CYCLES ET SAISONNALITÉ DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENT PAR TYPE DE PRODUITS

Maisons individuelles



Appartements*



Historiquement, le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du deuxième trimestre (mars, avril et mai) et du quatrième trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du premier trimestre (novembre, décembre et janvier) et du troisième trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice. Le contexte économique ainsi que la crise financière et ses répercussions sur le marché du logement depuis la crise des *subprimes* de juillet 2007 ont eu pour conséquences de faire disparaître cette saisonnalité.

Immobilier d'entreprise

En ce qui concerne l'activité d'Immobilier d'entreprise, l'année 2008 aura vu l'achèvement de l'opération de Rueil-Malmaison représentant 7 400 m² SHON et livrée totalement louée en juillet.

En revanche, l'opération initiée en 2007 à Saint-Denis (19 300 m² SHON) n'a pu aboutir, le retournement de conjoncture lié à la crise bancaire et aux difficultés de l'économie réelle ayant entraîné une perte de confiance de l'investisseur. L'opérateur a décidé en l'absence de visibilité de surseoir à la poursuite du projet.

2.1.3.1.2. Backlog ou carnet de commandes

Le *backlog* total (carnet de commandes) s'élève à 867,3 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2008, contre 1 209,4 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2007, soit une baisse de 28,3 %.

2.1.4. PERSPECTIVES

En introduction, il est rappelé que depuis la fin de l'exercice 2007, le marché de l'immobilier en général, et le marché du logement neuf en particulier, ont connu une dégradation d'une exceptionnelle intensité qui a fortement affecté le groupe (voir paragraphe 3.4. ci-après).

Au 1^{er} trimestre 2009, 5ancements de programmes sont prévus : 5ancements en Île-de-France représentant 220 logements et aucun lancement en Régions.

Entre le 30 novembre 2007 et le 30 novembre 2008, le *backlog* Logement connaît une baisse de 20,1 % en volume et de 27,5 % en valeur. En variation annuelle entre 2007 et 2008, la variation en volume du *backlog* appartements est de - 21,4 %, alors que celle du *backlog* maisons individuelles est stable avec un léger recul de -0,9 %. La baisse du *backlog* Logement en Régions (en volume) a été de 23,4 % par rapport à 2007 et contre seulement de 7,8 % en Île-de-France, avec des phénomènes différents, puisque la baisse en Régions s'explique par un fort recul du *backlog* appartement, tandis que la baisse de celui de l'Île-de-France est liée aux maisons individuelles en villages. En valeur la baisse du *backlog* appartement s'effectue dans des proportions similaires en Régions (- 29,4 %) et en Île-de-France (- 28,7 %), alors que pour les maisons individuelles en villages le recul n'est que de 7,4 % en Régions contre 15,4 % en Île-de-France.

Le *backlog* Logement (carnet de commandes) qui s'élève à 862,5 millions d'euros (HT) par rapport à 1 189,7 millions d'euros au 30 novembre 2007 devrait permettre de couvrir favorablement l'activité Logement envisagée en 2009. Il représente 13,2 mois d'activité Logements à venir, soit plus d'une année d'activité, malgré sa baisse de 27,5 %.

Achat de terrains et réserve foncière

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 129 millions pour l'exercice 2008, 288 millions pour l'exercice 2007 et 267 millions d'euros pour l'exercice 2006.

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 assez bonne visibilité 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 :

Logements pouvant être développés d'ici 2011 (au 30 novembre 2008)	En unités	En m ² estimés ^{(3) (4) (5)}
TERRAINS À DÉVELOPPER ⁽¹⁾		
MAISONS INDIVIDUELLES	1 871	171 519
APPARTEMENTS	9 995	691 365
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	-	-
TERRAINS EN COURS D'ÉTUDE ⁽²⁾		
MAISONS INDIVIDUELLES	1 174	128 235
APPARTEMENTS	6 007	434 438
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	212	61 630
TOTAL – FRANCE	19 259	1 487 188

(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 plus de 3 années d'activité, dans le contexte du marché actuel.

Kaufman & Broad réalise des produits destinés essentiellement à l'accession et 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 présent d'abord dans les grandes villes de France où le marché est le plus profond et le plus dynamique, et où la clientèle est la 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.

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.

→ 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)	2008	2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 165 106	1 382 567
MARGE BRUTE	211 513	319 158
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	88 543	181 251
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	64 169	184 538
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	24 764	105 033
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	8 174	84 367
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	0,38 €	3,79 €

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 1^{er} 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... ;
- la rubrique « Autres charges et produits » regroupe l'ensemble des dotations et reprises d'amortissements et de provisions, les frais des départements techniques et du service clients pour l'après-vente (salaires, frais de déplacement...)

Le résultat opérationnel correspond au résultat opérationnel courant corrigé 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 *pro rata 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.

Les contrats de vente du groupe avec ses clients sont élaborés sous la forme de la « Vente en 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-postes avancés et acomptes reçus).

2.2.2.1. Croissance externe

Au cours de l'exercice 2008, le groupe Kaufman & Broad n'a procédé à aucune acquisition significative de société. Seules quelques sociétés ont été acquises en vue de réaliser l'acquisition du terrain qu'elles détenaient afin de réaliser un programme immobilier sur celui-ci. La totalité des titres de ces sociétés ont été acquis après que toutes les activités et patrimoines aient 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 2008, 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.

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)	2008	2007
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	8 237	8 731
COMMISSIONS VERSÉES AUX VENDEURS	10 405	14 697
EN POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1,6 %	1,7 %

COMMISSIONS SUR VENTES

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2008	2007
COMMISSIONS VERSÉES AUX SALARIÉS (VENDEURS K&B)	10 405	14 697
COMMISSIONS EXTERNES	24 856	45 194
TOTAL COMMISSIONS SUR VENTES	35 261	59 891
EN POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	3,0 %	4,3 %
EN POURCENTAGE DE LA MARGE BRUTE LOGEMENT	18,1 %	20,1 %

L'évolution du taux de commissions sur ventes rapportées au chiffre d'affaires en 2008 est en recul après avoir connu une forte hausse qui provenait du mode de commercialisation des sociétés acquises par le groupe antérieurement à 2008. 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 ont plus faiblement pesé sur le taux de commissions externes, lié à un ralentissement de leur part relative dans le chiffre d'affaires.

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)	2008	2007
DÉPENSES DE PUBLICITÉ	19 364	26 175
POURCENTAGE DU CHIFFRE D'AFFAIRES	1,7 %	1,9 %

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles fait apparaître une diminution sensible avec un ralentissement supérieur à celui de l'activité soit une baisse de 26 % par rapport

à 2007 alors que dans le même temps le chiffre d'affaires logement est en baisse de 16 %.

2.2.2.3. Livraisons par Régions

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

Exercice clos au 30 novembre	Logements Équivalents Unités livrés		Logements Équivalents Unités livrés	
	Maisons individuelles		Appartements	
	2008	2007	2008	2007
ÎLE-DE-FRANCE	300	578	1 487	1 728
RÉGIONS	383	390	4 228	4 787
TOTAL LOGEMENT	683	968	5 715	6 515

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

Au cours de l'année 2008, 6 578 logements (LEU) ont été livrés contre 7 680 au cours de l'année 2007, en baisse de 14,5 %. Le détail des commentaires sur les livraisons est décrit aux sections 2.3 « 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 2007 et 2008 :

Exercice clos au 30 novembre (en milliers d'euros)	2008			2007		
	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute
APPARTEMENTS						
ÎLE-DE-FRANCE	1 487	300 711	63 082	1 728	361 094	87 860
RÉGIONS	4 228	664 793	106 648	4 787	744 263	157 390
TOTAL APPARTEMENTS	5 715	965 504	169 730	6 515	1 105 357	245 250
MAISONS INDIVIDUELLES						
ÎLE-DE-FRANCE	300	77 117	19 298	578	154 606	41 409
RÉGIONS	383	75 638	5 935	390	70 593	10 588
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	683	152 755	25 233	968	225 199	51 997
TOTAL LOGEMENT	6 398	1 118 259	194 963	7 483	1 330 556	297 247
IMMOBILIER D'ENTREPRISE		15 325	4 422		26 164	4 793
AUTRES ⁽¹⁾	180	22 289	10 214	197	14 568	14 728
SHOWROOM		9 232	1 914		11 279	2 390
TOTAL	6 578	1 165 105	211 513	7 680	1 382 567	319 158

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

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalents Unité livrés (LEU) est en recul de 14,5 % entre 2007 et 2008, passant de 7 680 équivalent logements en 2007 à 6 578 équivalent logements en 2008.

En nombre d'unités, le groupe réalise 72 % de son activité Logement en Régions et 28 % en Île-de-France. La part des appartements s'élève à 86,9 % du total des unités contre 10,4 % pour les maisons individuelles. En Île-de-France, Kaufman & Broad réalise actuellement 43,9 % de ses maisons individuelles et 26,0 % 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 21,9 % de son activité Logement, avec 21,3 % de ses appartements et 27,2 % de ses maisons individuelles. Dans le Sud-Est (Bouches-du-Rhône, Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon) le groupe réalise 24,6 % du total logement (où il réalise 25,8 % de ses appartements et 14,5 % de ses maisons individuelles quasi essentiellement à Marseille et Toulon). En Région Rhône-Alpes le groupe réalise 12,6 % de ses appartements.

Enfin, l'activité lotissements diminue de 9 % par rapport à 2007, mais reste stable dans la part du chiffre d'affaires total avec 1,9 % en 2008 contre 2,6 % en 2007.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe en 2008 est en recul de 15,7 % par rapport à 2007, à 1 165,1 millions d'euros hors taxes contre 1 382,6 millions d'euros hors taxes en 2007. Cette diminution a été générée par le recul de l'activité Logement du groupe dont le chiffre d'affaires est en baisse de 16,0 % s'établissant à 1 118,3 millions d'euros contre 1 330,6 millions d'euros en 2007.

Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité appartements a diminué de 12,7 % passant de 1 105,4 millions d'euros en 2007 à 965,5 millions d'euros en 2008. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total représente 82,9 % à comparer à 79,9 % en 2007. La diminution de l'activité appartements est réalisée pour 56,8 % par les Régions, en baisse de 79,5 millions d'euros, soit un recul de 10,7 % entre 2007 et 2008. L'Île-de-France quant à elle recule de 16,7 % sur la même période, en baisse de 60,4 millions d'euros contribuant à hauteur de 43,2 % à la diminution de cette activité. Le chiffre d'affaires en Île-de-France passe de 361,1 millions d'euros à 300,7 millions d'euros. Le chiffre d'affaires appartements en Régions est passé de 744,3 millions d'euros en 2007 à 664,8 millions d'euros au 30 novembre 2008. L'essentiel de cette diminution ayant été réalisé par les agglomérations de Toulouse et de Bordeaux, qui contribuent pour 84 % à la baisse en Régions entre 2007 et 2008.

Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité maisons individuelles marque un recul de 32,2 % passant de 225,2 millions d'euros en 2007 à 152,8 millions d'euros en 2008. La part des maisons individuelles dans le chiffre d'affaires total représente 13,1 % à comparer aux 16,3 % en 2007. Cette baisse de l'activité maisons individuelles est due exclusivement à l'Île-de-France, en baisse de 77,5 millions d'euros, soit un recul de 50,0 % entre 2007 et 2008, très partiellement compensée par la progression de l'activité en Régions qui augmente de 5,0 millions d'euros, soit une progression de 7,1 % 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. Son développement passe, 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.

Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité immobilier de bureau s'élève à 15,3 millions d'euros, contre 26,2 millions d'euros au 30 novembre 2007, soit une diminution de son activité de 41,4 % par rapport à 2007. Cette variation s'explique par la fin des opérations importantes qui étaient en cours en Île-de-France sur les exercices précédents.

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 53,0 %, passant de 14,6 millions d'euros en 2007 à 22,3 millions d'euros en 2008. Ces ventes concernent essentiellement des opérations en Région Toulousaine et en deuxième couronne Parisienne. Les honoraires au cours de l'exercice 2008 se sont élevés à 2,2 millions d'euros.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité showroom est en baisse de 18,1 %, passant de 11,3 millions d'euros hors taxes à 9,2 millions d'euros hors taxes.

Marge brute

La marge brute du groupe est en baisse de 33,7 %, passant de 319,2 millions d'euros à 211,5 millions d'euros en 2008. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est en diminution, passant de 23,1 % en 2007 à 18,2 % en 2008.

Activité appartements

L'activité appartements dégage un taux de marge brute de 17,6 % contre 22,2 % en 2007. La baisse concerne aussi bien l'Île-de-France qui voit son taux de marge brute passer à 21,1 % en 2008 contre 24,3 % en 2007, que les Régions, dont la marge brute marque un recul en passant à 16,1 % en 2008 contre 21,1 % en 2007. Les difficultés techniques et commerciales rencontrées dans les programmes en cours de réalisation au sein de l'agglomération Lilloise contribuent à baisser de près d'un point de taux la marge brute de l'activité appartement.

Activité maisons individuelles en villages

Le taux de marge brute de cette activité recule également passant de 23,1 % en 2007 à 16,1 %, en baisse de 7 points de taux sur cette période. En Île-de-France, la marge brute s'établit à 24,4 % en 2008 contre 26,8 % en 2007. En volume, elle s'établit à 18,8 millions d'euros contre 41,4 millions d'euros en 2007, soit un recul de 54,6 % à rapprocher de la baisse de 50,1 % du chiffre d'affaires.

Dans les Régions, la marge en volume passe de 10,6 millions d'euros en 2007 à 5,8 millions d'euros en 2008. Le taux de marge s'établit à 7,6 % en 2008 contre 15 % en 2007. La détérioration, conséquence des hausses conjuguées du prix du foncier et des coûts de construction et de la tendance à la baisse des prix de vente, est générale quelle que soit la Région, l'activité étant même lourdement déficitaire dans le Nord.

Autres activités

La marge brute de l'activité immobilier de bureau est en recul de 8 % sur 2008 en lien avec la baisse du chiffre d'affaires. En revanche, le taux de marge est en forte hausse à 28,8 % en 2008 contre 18,3 % en 2007.

La marge brute des autres activités est en baisse, s'établissant à 10,2 millions d'euros en 2008. Il convient de noter que la marge brute en 2007 avait été impactée de façon très positive par des reprises de provisions après livraisons de programmes.

Le taux de marge brute de l'activité showroom est en légère baisse à 20,8 % du chiffre d'affaires contre 21,2 % en 2007. En volume, la marge diminue de 19,8 %, suivant la baisse du chiffre d'affaires de l'activité.

→ 2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS

2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2008 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2007

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 2007 et 2008, tels que certifiés par les Commissaires aux comptes.

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2008	2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 165 106	1 382 567
COÛT DES VENTES	(953 593)	(1 063 409)
MARGE BRUTE	211 513	319 158
CHARGES COMMERCIALES	(31 063)	(39 093)
CHARGES ADMINISTRATIVES	(63 721)	(74 149)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	(28 186)	(24 665)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	88 543	181 251
AUTRES PRODUITS NON COURANTS	-	4 000
AUTRES CHARGES NON COURANTES	(24 374)	(713)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	64 169	184 538
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	(41 217)	(27 056)
AUTRES CHARGES & PRODUITS FINANCIERS	-	(14 999)
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS	22 952	142 483
IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	(610)	(41 627)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	22 342	100 856
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	2 422	4 177
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	24 764	105 033
DONT INTÉRÊTS MINORITAIRES	16 590	20 666
DONT RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	8 174	84 367
NOMBRE D' ACTIONS	22 277 174	22 277 174
RÉSULTAT PAR ACTION	0,38 €	3,79 €
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	0,37 €	3,74 €

2.3.1.1. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en baisse de 51,1 % passant de 181,3 millions d'euros en 2007 à 88,5 millions d'euros en 2008. La marge opérationnelle passe de 13,1 % à

7,6 %, soit une variation nette de - 5,5 points. Cette dégradation de 33,7 % reflète d'une part la baisse du chiffre d'affaires de 15,7 % qui impacte directement le volume de la marge brute du groupe et d'autre part, le recul conjugué du taux de marge de 4,9 points entre les deux exercices. Cette diminution de la marge brute a été partiellement compensée par la réduction des

charges opérationnelles mise en œuvre dans le cadre du plan de réorganisation de la société. Les charges opérationnelles au 30 novembre 2008 s'élèvent à 123,0 millions d'euros contre 137,9 millions d'euros en diminution de 10,8 % soit 14,9 millions d'euros. Rapportées au chiffre d'affaires, les charges opérationnelles sont en progression de 0,6 point passant de 10,0 % à 10,6 % du chiffre d'affaires. La variation des charges opérationnelles s'expliquent principalement par les éléments suivants :

2.3.1.2. Charges commerciales

Les charges commerciales sont en baisse de 20,5 % passant de 39,1 millions d'euros à 31,1 millions d'euros, soit une diminution plus importante que le ralentissement de l'activité, qui baisse de 15,7 % dans le même temps. Cette diminution des dépenses du département commercial est majoritairement imputable à la baisse des frais de publicité et des coûts des zones modèles de 6,8 millions d'euros. Par ailleurs, la baisse de la masse salariale ainsi que le moindre recours à l'intérim, également liés au ralentissement de l'activité immobilière entre 2008 et 2007, explique le reste de la variation des charges commerciales.

2.3.1.3. Charges administratives

Les charges administratives sont en baisse de 14,1 % passant de 74,1 millions d'euros en 2007 à 63,7 millions d'euros en 2008. Cette diminution s'explique essentiellement par la forte réduction de la part variable des rémunérations entre les deux exercices. Elle se matérialise, notamment, par la renonciation à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008 des mandataires sociaux du groupe et d'un certain nombre de managers du groupe.

L'autre poste ayant connu une variation significative sur les charges administratives est le poste honoraires qui augmente de 2,3 millions d'euros entre 2007 et 2008. En effet, dans le cadre de sa politique adaptative volontariste des opérations, des charges et de la structure financière aux nouvelles conditions de marché, le groupe a eu recours au cours de l'exercice 2008 à des consultants externes, afin d'accroître son efficacité opérationnelle (notamment dans la définition d'une politique d'achat groupe), d'optimisation de son BFR et de recherche de relais de croissance.

2.3.1.4. Autres charges et produits

Ce poste est en augmentation de 14,3 %, principalement en raison de la hausse du poste des dotations sur amortissements et aux provisions. Au 30 novembre 2008, la hausse des dotations correspond notamment à des augmentations liées aux litiges avec les anciens salariés du groupe (2,0 millions d'euros), les associés défaillants (0,7 million d'euros), aux risques fiscaux (0,7 million d'euros), garanties locatives sur des projets livrés (0,4 million d'euros) et 0,5 million d'euros au titre de la mise en cause de la responsabilité d'une société du groupe.

Enfin, les dotations aux amortissements quant à elles restent stables entre les deux exercices.

Par ailleurs, les frais de personnel ont diminué principalement par la réduction de la part variable qui est en forte réduction entre les deux exercices.

Les charges sur les projets abandonnés ont impacté le résultat courant pour 2,8 millions d'euros concernant les charges du premier semestre 2008. Compte tenu de l'ampleur des mesures prises au second semestre 2008 et par le caractère inhabituel, les charges sur projets abandonnés pour 12,5 millions d'euros ont impacté le résultat non courant (voir paragraphe 2.3.1.5. « Autres produits et charges non courants »).

Enfin, 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 redevable d'aucune redevance.

2.3.1.5. Autres produits et charges non courants

Ce poste enregistre principalement des dépenses ou des provisions pour charges constatées dans les comptes au 30 novembre 2008 afin de couvrir :

- le coût du plan de réorganisation (3,2 millions d'euros) ;
- le coût des engagements de la société vis-à-vis de ses salariés dans le cadre du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place au cours de l'exercice (8,7 millions d'euros) ;
- les engagements liés aux abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations, et liés à cette réorganisation (12,5 millions d'euros).

Nous vous rappelons qu'au 30 novembre 2007, 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 norme IFRS en produit.

Enfin, les tests de valeur effectués sur les actifs du groupe ont conduit à constater une perte de 0,5 million d'euros en 2008 relatif à l'écart d'acquisition Kaufman & Broad Nord, contre une perte de 0,7 million d'euros en 2007 relatif à l'écart d'acquisition d'Euro Immobilier.

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

Le coût de l'endettement financier net est en progression de 52,3 % passant de - 27,1 millions d'euros en 2007 à - 41,2 millions d'euros en 2008. Le coût de du solde de l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros remboursé le 10 juillet 2007 à hauteur de 146,8 millions d'euros a généré une charge d'intérêt de 0,3 million d'euros au cours de l'exercice 2008 contre 8,6 millions en 2007. L'utilisation moyenne des lignes de Crédit Senior et de la ligne de crédit syndiqué à hauteur de 497 millions sur l'exercice 2008 a généré un coût financier de 38,4 millions d'euros après étalement des frais de montage et prise en compte des incidences de couverture. Enfin les lignes de crédit corporate et les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires ont généré pour 3,1 millions d'euros de charges d'intérêts en 2008 contre 3,4 millions d'euros au cours

de l'exercice 2007. 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 1,8 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 et des cessions d'instruments financiers pour 1,9 million d'euros à comparer à 1,8 million d'euros en 2007.

2.3.1.7. Autres charges financières

Nous vous rappelons qu'au cours de l'exercice 2007, 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 98,5 %, passant de 41,6 millions d'euros en 2007 à 0,6 million d'euros en 2008.

Le taux d'imposition effectif au titre de l'exercice 2008 ressort à 6,9 % pour un taux d'impôt en vigueur de 34,4 %. L'écart est représenté par les différences permanentes dues à la non-

déductibilité des pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 0,5 million d'euros et aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur ses filiales à l'étranger pour - 2,9 millions d'euros.

2.3.1.9. Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont en baisse de 19,7 % passant de 20,7 millions d'euros en 2007 à 16,6 millions d'euros en 2008. Cette baisse suit la même tendance qu'a connue l'activité du groupe au cours de l'année 2008.

2.3.1.10. Résultat net

Le résultat net est en forte baisse passant de 84,4 millions d'euros en 2007 à 8,2 millions d'euros en 2008 soit une variation de 90,3 %. La marge nette s'établit donc à 0,7 % en 2008, contre 6,1 % en 2007. Le résultat net (part du groupe) a été impacté au 3^{ème} trimestre par différents coûts du plan de réorganisation de groupe lancé au premier semestre 2008. Hors ces opérations, le résultat net (part du groupe) se serait établi à 24,3 millions d'euros, en baisse de 71,2 % par rapport à l'exercice précédent. La marge nette se serait établie donc à 2,1 % en 2008, contre 6,1 % en 2007.

2.3.1.11. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 808,0 millions d'euros en 2007 à 614,1 millions d'euros en 2008, en raison d'une diminution des Garanties Financières d'achèvement de travaux suite au recul de l'activité.

→ 2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL

2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE

La trésorerie du groupe (hors minoritaires) s'élève à 104,5 millions d'euros au 30 novembre 2008 en hausse de 76,4 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2007 (28,1 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation

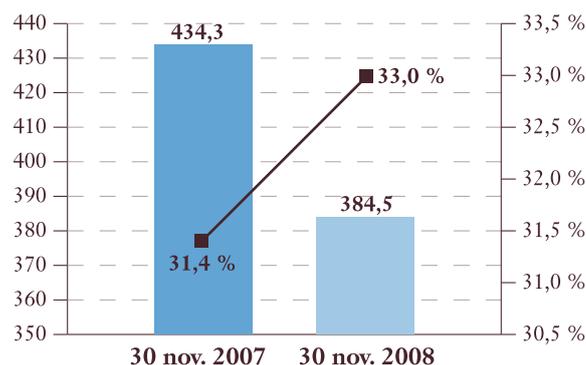
Les flux de trésorerie générés par l'activité s'élèvent 120,0 millions d'euros contre - 46,0 millions d'euros au 30 novembre 2007 soit une amélioration de 166,0 millions d'euros. La variation de la trésorerie en provenance des opérations s'explique d'une part par l'amélioration du besoin en fond de roulement dont la variation s'établit à 79,6 millions d'euros (à comparer une variation de ce besoin de 153,7 millions d'euros en 2007), et la baisse du montant de l'impôt versé de 39,9 millions d'euros en 2008 (en diminution de 35,1 millions d'euros par rapport à 2007) et d'autre part par la forte baisse de la capacité d'autofinancement

de 102,5 millions d'euros s'établissant à 80,3 millions d'euros en 2008 contre 182,8 millions d'euros. Le ratio du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) rapporté au chiffre d'affaires s'est établi à 33 % au 30 novembre 2008 contre 31,4 % pour la période comparable de 2007. Le BFR est en diminution de 11,5 % contre une baisse de 16,0 % pour le Chiffre d'affaires entre 2007 et 2008, principalement en raison de la baisse de l'activité.

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

- les stocks sont en baisse de 75,9 millions d'euros ;
- les créances clients et autres créances sont en baisse de 70,5 millions d'euros ;
- les dettes fournisseurs et autres dettes baissent de 99,7 millions d'euros.

BFR BRUT RAPPORTÉ AU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 12 MOIS GLISSANTS (%) (SELON LE BILAN CONSOLIDÉ)



2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement

Le besoin de financement provenant des opérations d'investissement s'élève à 6,1 millions d'euros en diminution de 9,4 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Le flux de la trésorerie provenant des opérations d'investissement se décompose comme suit : - 3,2 millions d'euros de décaissements au titre des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, - 10,9 millions d'euros de décaissements au titre de l'emprunt obligataire souscrit dans Seniors Santé et 8,1 millions d'euros de flux financiers divers reçus des sociétés mises en équivalence.

2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement

Le besoin de trésorerie au titre des opérations de financement s'établit à - 37,5 millions d'euros contre 35,9 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 40,7 millions d'euros ;
- le coût net des opérations d'achat revente de propres titres pour servir les plans d'actions gratuites ou en vue d'annulation et pour couvrir les autres objectifs décrits dans le plan de rachat, soit 32,1 millions d'euros ;
- le montant des dividendes payés au titre de l'exercice 2007 (38,8 millions d'euros), la distribution exceptionnelle de réserves (35,9 millions d'euros) et le montant de l'acompte sur le dividende 2008 (32,4 millions d'euros) ;
- le montant des distributions versées aux minoritaires (15,9 millions d'euros) ;
- les encaissements provenant de nouveaux emprunts (149,4 millions d'euros).

2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT

Nous vous rappelons qu'en juillet 2007, le groupe a procédé à la mise en place d'une nouvelle structure financière contribuant 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. L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % a été remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros. Le coût de cette opération s'est élevé 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. Il convient de rappeler que 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 sur le compte de résultat du groupe d'environ 15 millions d'euros et a été enregistré dans les autres charges financières.

Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 652 millions d'euros mises en place en 2007 sont à échéance du 10 juillet 2015 pour la ligne RCF (175 millions d'euros) et pour la ligne Senior B

(200 millions d'euros), et du 10 juillet 2016 pour la ligne Senior C (202 millions d'euros). Dans le cadre du réaménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009, l'objet de la ligne de crédit de croissance externe ou ligne CAPEX a été étendu au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Son montant initial de 80 millions d'euros a été réduit à 75 millions d'euros et l'échéance initiale de remboursement fixée au 10 juillet 2014 a été ramenée au 31 décembre 2010 (voir le paragraphe 1.7.1. ci-dessus).

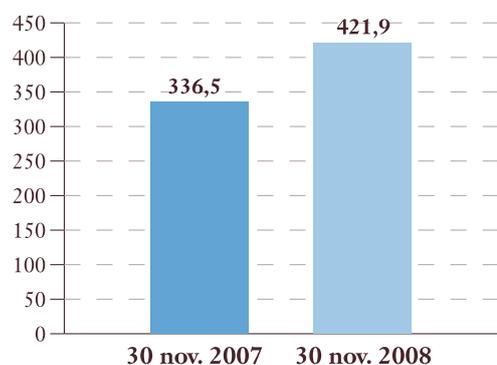
Au 30 novembre 2008, le groupe bénéficiait de 652 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée utilisée pour 519,6 millions d'euros comparés aux 369,1 millions d'euros d'utilisation au novembre 2007.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,81 million d'euros est de 7,42 %.

Les dettes financières brutes s'élèvent à 529,6 millions d'euros contre 412,6 millions d'euros à fin 2007. L'endettement net s'élève à 421,9 millions d'euros contre 336,5 millions d'euros à fin 2007.

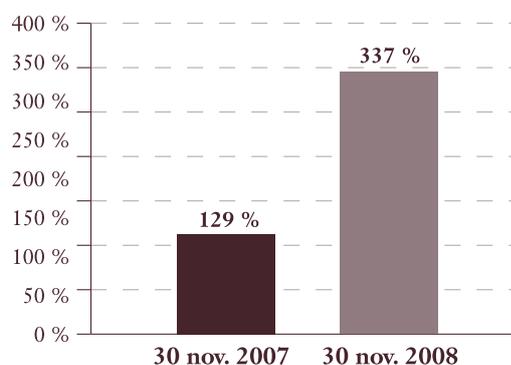
2.4.2.1. Évolution de l'endettement net

DETTE FINANCIÈRE NETTE



Le gearing s'établit à 337 % au 30 novembre 2008 contre 129 % au 30 novembre 2007, reflétant à la fois la hausse de la dette nette de 85,4 millions d'euros en progression de 25,4 % entre les deux exercices ainsi que la diminution des capitaux propres

GEARING



consécutive au versement du dividende 2007, d'une distribution exceptionnelle de réserve et des acomptes sur le dividende 2008 pour un montant global de 107,1 millions d'euros.

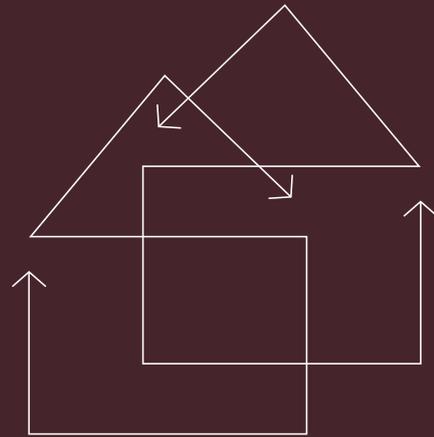
Le tableau ci-dessous reflète la structure financière du groupe sur les deux derniers exercices et l'évolution de la maturité de sa dette :

Exercice clos le 30 novembre (en millions d'euros)	2008	2007
CAPITAUX PROPRES	125,2	260,7
DETTES FINANCIÈRES*	529,6	412,6
DETTES FINANCIÈRES < À 1 AN	6,9	48,0
DETTES FINANCIÈRES > 1 AN ET < À 5 ANS	(9,2)	(3,7)
DETTES FINANCIÈRES > À 5 ANS	531,9	368,3
MATURITÉ	6,7 ANS	7,4 ANS
* DONT :		
LIGNES BILATÉRALES	6,8	40,4
LIGNES SENIOR B + C	401,6	349,0
RCF	118,0	20,0
OBLIGATIONS	3,2	3,2
ENGAGEMENTS HORS BILAN	614,1	808,1

3

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	76	3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	93
3.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION	76	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	93
3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration	76	3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration	93
3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration	79	3.2.1.2. Rémunération des membres des organes de direction	94
3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	84	3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction	97
3.1.2.1. Comité d'Audit	84	3.2.2. NOMBRE TOTAL D'OPTIONS QUI ONT ÉTÉ CONFÉRÉES SUR LES ACTIONS DU GROUPE	97
3.1.2.2. Comité de Rémunération et de Nomination	87	3.2.3. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE SUR OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS	97
3.1.3. MISSIONS ET POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ	88	3.2.4. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS CONCLUES AVEC LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	98
3.1.4. CADRES DIRIGEANTS	88	3.2.5. PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	98
3.1.4.1. Comité de Direction	89	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	98
3.1.4.2. Directions régionales	90		
3.1.4.3. Mandats exercés par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Délégué	91		



3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL 99

3.3.1. CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION	99
3.3.2. PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	99
3.3.3. PLANS D'OPTION D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS – ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS – ATTRIBUTION DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS	99
3.3.3.1. Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions	100
3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006	102
3.3.3.3. Plan d'attribution d'actions gratuites 2007	103
3.3.3.4. Tableaux récapitulatifs	104

→ 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 est formé de 9 membres depuis l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007.

Nom	Âge	Fonction	Début du mandat
GUY NAFILYAN	64 ans	Président-Directeur Général	20 avril 2007
ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI	72 ans	Administrateur	19 avril 2006
ALAIN DE POUZILHAC	63 ans	Administrateur	19 avril 2006
YVES GALLAND	67 ans	Administrateur	20 avril 2007
DOMINIQUE MÉGRET ⁽¹⁾	61 ans	Administrateur	10 juillet 2007
BERTRAND MEUNIER ⁽²⁾	52 ans	Administrateur	10 juillet 2007
FRÉDÉRIC STÉVENIN ⁽³⁾	42 ans	Administrateur	10 juillet 2007
SOPHIE LOMBARD ⁽⁴⁾	39 ans	Administrateur	10 juillet 2007
ANDRÁS BOROS	31 ans	Administrateur	3 décembre 2007

(1) Dominique Mégret a été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de Jeffrey T. Mezger, démissionnaire.

(2) A été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de Ronald W. Burkle, démissionnaire.

(3) A été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de Luis G. Nogales, démissionnaire.

(4) A été cooptée Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de Ray Irani, démissionnaire.

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2008, le Conseil d'Administration de la société s'est réuni à 9 reprises.

En vertu du règlement intérieur du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, chaque Administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions.

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	Autres informations
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL						
GUY NAFILYAN KAUFMAN & BROAD SA 127 avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly- sur-Seine Cedex	11/01/1983	2010	57 000			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						
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.
ANTOINE JEANCOURT- GALIGNANI AGF 87 rue de Richelieu 75002 PARIS	21/01/2000	2009	500	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA	Administrateur de Total depuis 1994. Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Président de Gecina de 2001 à 2005. Administrateur de Gecina depuis 2000. 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, Administrateur de AGF de 1994 à 2007, Administrateur de la Société Générale de 1994 à mai 2008, membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG de 2004 à mai 2008, Président du Conseil d'Administration de SNA Holding de 1998 à juin 2007, Administrateur du groupe SNA Holding de juin 2007 à septembre 2008.
SOPHIE LOMBARD PAI partners 43 Avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009	250	Principal chez PAI Partners	Administrateur de Chr. Hansen Holding et de Financière Star 2 depuis 2005.	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. Administrateur de Carreman et Financière Coline de 2001 à 2006. Administrateur de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008.

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
DOMINIQUE MÉGRET PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2010	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 et Chr. Hansen depuis 2005, de United Biscuits Topco Ltd, de Financière Spie, de Financière Gaillon 6 et de Financières Daunou 10 et 14 depuis 2006 ainsi que de Monier (ex-Lafarge Roofing) 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. Administrateur de Saur de 2005 à 2007, de Perstorp de 2006 à 2008, de Kwik-Fit de 2007 à 2008.
BERTRAND MEUNIER PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009	250	Senior partner, Responsable des équipes sectorielles de PAI partners	Administrateur de PAI Syndication GP depuis 2000, de Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Int depuis 2002, de Saeco Intl et El Gringo 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 SPIE et Financière SPIE depuis 2006 ainsi que de Financière Daunou 14 et Monier (ex-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 équipes sectorielles. Administrateur de Provimi de 2004 à 2007, de Saur de 2005 à 2007 et de Stoeffler de 2001 à 2007.
ALAIN DE POUZILHAC FRANCE 24 5 rue des Nations Unies 92445 Issy-les- Moulineaux Cedex	30/04/2003	2009	250	Président- Directeur Général de l'Audiovisuel Extérieur de la France PDG de RFI Président du Conseil de TV5	Président du Conseil de Surveillance de Joa Groupe depuis mars 2006. Administrateur d'UGC depuis juin 2006	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). En février 2008, il est nommé par le Président de la République, PDG de l'Audiovisuel Extérieur de la France qui regroupera France 24, RFI et TV5 Monde.

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
FRÉDÉRIC STÉVENIN PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	10/07/2007	2009	250	Partner de l'équipe biens de consommation de PAI Partners	Administrateur de PAI partners UK depuis 2001, Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Intl depuis 2002 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.	Frédéric Stévenin a rejoint PAI partners une première fois en 1993, après avoir passé quatre ans au sein de la division Banque Privée de Paribas, 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. Administrateur de Panzani de 2002 à 2003, United Biscuits BidCo, BondCo, HoldCo, HoldCo2 et VLNCo Ltd de 2006 à 2007, de Provimi SA de 2004 à 2007, de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008.
ANDRÀS BOROS PAI PARTNERS 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris	03/12/2007	2010	250	Investment Director chez PAI Partners	NÉANT	András Boros a rejoint PAI partners en 2005. Auparavant, il a travaillé chez Argos Soditic, un fonds d'investissement spécialisé sur les opérations de LBO de taille moyenne, à la banque Lazard, au département conseil en fusions-acquisitions.

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. Code de gouvernement d'entreprise

Pour l'élaboration du présent rapport, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, étant précisé que, s'agissant des recommandations relatives aux options d'actions et aux actions de performance, la société a pris acte des recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 et a pris les mesures nécessaires afin de s'y référer à l'avenir

et que, s'agissant du suivi des règles d'indépendance des Commissaires aux comptes, la société prend en compte les dispositions du Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux comptes porté par l'annexe 8-1 du livre VIII du Code de commerce (partie réglementaire), et que, s'agissant des missions du Comité d'Audit, la société prend en compte les dispositions de l'Ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 transposant en droit français la Directive 2006/43/CE sur le contrôle légal des comptes.

Il est par ailleurs précisé que :

- la proportion d'Administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit et dans le Comité de Rémunération et de Nomination est égale, à la date du présent rapport, à la moitié et un tiers respectivement. À cet égard, il est précisé que la société est une société contrôlée par un actionnaire majoritaire ; et
- le renouvellement des mandats des Administrateurs n'est pas organisé par voie de roulement, mais les renouvellements des mandats de ceux-ci sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des Administrateurs.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration et les chartes des Comités ont été modifiés depuis la fin de l'exercice 2008. Les principales modifications intervenues, dont l'objet est essentiellement de rappeler la pratique suivie à ce jour par le Conseil et les Comités, sont signalées dans les sections pertinentes, ci-après.

3.1.1.2.2. 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.

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.

3.1.1.2.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société prévoient que les limites d'âges des Administrateurs prévues par la loi sont applicables aux Administrateurs de la société, sous réserve qu'aucun Administrateur ne peut exercer de telles fonctions au-delà de son 75^{ème} anniversaire. Par ailleurs, les statuts de la société prévoient que le Président du Conseil d'Administration doit être une personne physique de moins de 70 ans et que nul ne peut être Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 70 ans.

Les statuts de la société prévoient également que le Conseil d'Administration peut nommer des censeurs, choisis parmi les

actionnaires et dont le nombre ne peut excéder deux. Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté.

Le Conseil d'Administration de la société dispose d'un règlement intérieur modifié le 13 février 2009 notamment pour refléter expressément un certain nombre de recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise.

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. Il prévoit notamment les règles applicables à la tenue des séances du Conseil d'Administration par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, ainsi que les 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 et les conflits d'intérêts.

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. Il prévoit que 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. Il rappelle que chaque Administrateur doit mettre au nominatif les titres détenus lors de son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, et informer l'AMF 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.

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

3.1.1.2.4. 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.

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.

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en cas d'absence du Président, par un Administrateur désigné à cet effet.

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

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En application du règlement intérieur, le Président peut inviter, tout Administrateur en situation de conflits d'intérêt, même potentiel, à ne pas assister à la délibération.

3.1.1.2.5. Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a pour mission principale de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre. Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun et procède à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (sociaux et/ou consolidés), ainsi qu'à l'arrêté et l'approbation des rapports y afférents prévus par la réglementation en vigueur.

3.1.1.2.6. 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 Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008. Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

Lors de chaque nomination ou de chaque renouvellement, le Conseil d'Administration examine les candidatures aux fonctions d'Administrateur au regard des critères d'indépendance visés ci-dessous. La situation de chaque Administrateur au regard de ces critères d'indépendance est également débattue par le Comité de Rémunération et de Nomination et revue chaque année par le Conseil d'Administration.

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. 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.

3.1.1.2.7. 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.

3.1.1.2.8. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. 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. Au titre de l'année, cette évaluation s'est tenue lors des séances du Conseil d'Administration du 19 février 2008 et du 11 avril 2008 au cours desquelles les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

3.1.1.2.9. Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2007/2008

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2008, le Conseil s'est réuni neuf fois :

- le 17 décembre 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 17 décembre 2007 ;
 - Présentation des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2007 ;
 - Présentation du projet de budget 2008 ;
 - Versement d'un acompte sur dividende sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2007.
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité de Rémunération et de Nomination - Compte-rendu de la réunion du 19 février 2008 ;
 - Rapport du Comité d'Audit - Compte-rendu de la réunion du 19 février 2008 ;
 - Examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2007 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice - Approbation de la proposition de versement d'un dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2007 - Versement d'un acompte sur dividende ;
 - Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2007 ;
 - Examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents ;
 - Montant des jetons de présence - proposition de répartition pour l'exercice 2007 ;
 - Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - Délégations de compétence à consentir au Conseil d'Administration relatives à l'émission de valeurs mobilières, à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes et à l'effet d'annuler des actions émises dans le cadre du programme de rachat ;
 - Modifications des statuts ;

- Autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social en faveur des salariés, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
- Convocation de l'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire et fixation de son ordre du jour ;
- Établissement et arrêté du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale ;
- Présentation au Conseil du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne – Examen par le Conseil de ce rapport ;
- Établissement et arrêté du rapport relatif aux options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- Établissement et arrêté du rapport relatif à l'attribution gratuite d'actions ;
- Établissement et arrêté du rapport relatif à l'utilisation du programme de rachat d'actions ;
- Établissement et arrêté du tableau et du rapport relatifs aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée ;
- Approbation de conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
- Fixation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2008 ;
- Appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants ;
- Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- Renouvellement des autorisations de cautions et garanties consenties au Président.
- le 11 avril 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de six membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit - Compte-rendu de la réunion du 18 mars 2008 ;
 - Arrêté d'une situation intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 mars 2008 et distribution d'un acompte sur dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2008 ;
 - Attribution définitive d'actions gratuites du plan 2006 au bénéfice du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué ;
 - Approbation du fonctionnement du Conseil d'Administration ;
 - Autorisation d'un contrat d'assistance administrative avec Financière de Neuilly SAS ;
 - Autorisation d'un contrat d'assistance administrative avec Financière Gaillon 11 ;
 - Mise en œuvre du programme de rachat d'actions.
- le 17 juin 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit - Compte-rendu de la réunion du 17 juin 2008 ;
 - Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 31 mai 2008 ;
 - Arrêté d'une situation intermédiaire de Kaufman & Broad SA au 31 mai 2008 et distribution d'un acompte sur dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2008.
- le 30 juillet 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de six membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Examen et autorisation d'une convention de prêt d'actionnaire ;
 - Examen et autorisation de l'achat par la société d'un bloc d'actions de la société hors marché auprès de la société Financière Gaillon 11 S.A.S.
- le 14 octobre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.
- le 17 octobre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit : Compte rendu de la réunion du 17 octobre 2008 ;
 - Présentation des données financières consolidées estimées au 31 août 2008 ;
 - Examen du projet de plan de restructuration et de ses impacts financiers ;
 - Examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle révisés 2008 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 6 novembre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 7 juillet 2008 ;
 - Examen et arrêté du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008 ;
 - Approbation du projet de convention d'intégration fiscale.
- le 24 novembre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Point sur la restructuration financière.

Depuis la fin de l'exercice 2008 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises :

- le 22 décembre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Chiffre d'affaires estimé 2008 ;
 - Approbation du budget 2009 ;
 - Présentation des hypothèses de sensibilité appliquées au budget 2009 ayant servi de base à la négociation des termes et conditions des aménagements du contrat de Crédit Senior avec les banques ;
 - Approbation des termes et conditions des aménagements au contrat de Crédit Senior (*Term Sheet*) et du projet de protocole d'accord ;
 - Communication financière relative au chiffre d'affaires du groupe et sur les discussions avec les partenaires bancaires ;
 - Point sur les recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.
- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de sept membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 22 janvier 2009 ;
 - Approbation des termes de l'avenant à la Convention de Crédit Senior et à la Convention de Subordination ;
 - Rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 22 janvier 2009 ;
 - Présentation des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de 9 membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 10 février 2009 ;
 - Approbation des modifications de la charte du Comité d'Audit ;
 - Examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - Examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - Nomination des Commissaires aux comptes.
- Rapport du Comité de Rémunération et de Nomination :
 - Compte-rendu de la réunion du 13 février 2009 ;
 - Approbation des modifications de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - Rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - Attribution d'actions gratuites ;
 - Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - Nouveau plan d'attribution d'actions gratuites ;
 - Renouvellement d'Administrateurs ;
 - Appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants ;
 - Approbation des modifications du règlement intérieur du Conseil d'Administration ;
 - Évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration.
- Convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions :
 - Approbation des comptes sociaux et consolidés ;
 - Affectation du résultat ;
 - Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - Renouvellement d'Administrateurs ;
 - Nomination des Commissaires aux comptes ;
 - Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - Plan d'attribution d'actions gratuites ;
 - Autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social en faveur des salariés, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce ;
 - Établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration.
 - Établissement et arrêté des rapports spéciaux :
 - Rapport relatif aux options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
 - Rapport relatif aux attributions gratuites d'actions ;
 - Tableau et rapport relatifs aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social accordées au Conseil d'Administration par l'assemblée ;
 - Examen et approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - Renouvellement des autorisations de cautions et garanties.

3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration a créé un Comité d'Audit le 4 mars 2003 et un Comité de Rémunération et de Nomination le 6 mars 2007.

3.1.2.1. Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est un comité spécialisé du Conseil d'Administration dont la mission principale est d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières afin notamment de faciliter l'exercice par le Conseil d'Administration de ses missions en matière d'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés.

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Délégué, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, 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.

3.1.2.1.1. Charte du Comité d'Audit

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Lors des séances du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 et du 13 février 2009, plusieurs précisions ont été apportées à la charte du Comité afin de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et d'anticiper l'entrée en vigueur à l'égard de la société de l'ordonnance du 8 décembre 2008 relative aux Comités d'Audit et transposant la directive européenne 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux Commissaires aux comptes.

3.1.2.1.2. Composition du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de quatre membres. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009, il a été rappelé dans la Charte dudit Comité que celui-ci devait être composé d'au moins un Administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance adoptés par la société et il a été précisé que :

- les membres dudit Comité seront nommés pour une durée indéterminée et choisis en considération notamment de :
 - leur indépendance ; et
 - de leur compétence en matière financière ou comptable ; en particulier, un membre au moins du Comité doit être indépendant et disposer de compétences particulières en matière financière ou comptable, c'est-à-dire notamment une compétence en matière comptable et/ou financière acquise au travers de son parcours professionnel ;
 - étant précisé que leur mandat viendra à expiration, en tout état de cause, lors de l'expiration de leur mandat d'Administrateur ; et
- lors de leur nomination, les membres du Comité doivent bénéficier d'une information sur les particularités comptables, financières et opérationnelles de la société.

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 et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

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.

3.1.2.1.3. Mission du Comité d'Audit

Telle qu'en vigueur au cours de l'exercice 2008, la charte du Comité d'Audit prévoyait notamment que le Comité d'Audit étudiait et rapportait au Conseil d'Administration concernant l'examen des comptes, la pertinence du choix et la bonne application des méthodes comptables réglementaires pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, la validation du traitement comptable des opérations significatives, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, les procédures internes de collecte et de contrôle des données permettant de garantir la fiabilité des comptes de la société et le contrôle des informations comptables et financières publiées.

La nouvelle Charte du Comité d'Audit de la société prévoit que ses membres sont chargés d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, soit notamment :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'Audit interne et de gestion des risques ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ; et
- le suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 13 février 2009, il a également été précisé qu'en application des missions visées ci-dessus, les ordres du jour des séances où le Comité examine les comptes semestriels et les comptes annuels consolidés prévoient systématiquement l'examen notamment : de la pertinence et la permanence des méthodes comptables adoptées, de l'évolution du périmètre de consolidation, du suivi du processus d'élaboration de l'information financière, du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques, et notamment l'examen des engagements hors bilan significatifs, du suivi du traitement comptable de toute opération significative réalisée par la société, du suivi des procédures internes de contrôle de la qualité et de la fiabilité des comptes de la société, et du suivi de la situation financière de la société et des risques qui y sont attachés. Les membres du Comité d'Audit doivent également examiner l'efficacité des dispositifs de contrôle interne et de maîtrise des risques du groupe pour permettre au Conseil d'Administration d'apprécier sa pertinence.

Enfin, il est rappelé que le Comité d'Audit ne prend pas de décision, son rôle se limitant à la préparation de l'information que le Conseil d'Administration utilisera au cours de ses séances.

3.1.2.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

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.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. 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.

La nouvelle charte du Comité rappelle désormais expressément que l'examen par le Comité des Comptes Annuels ou Semestriels doit être accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats, des options comptables retenues ainsi que d'une présentation du Directeur financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilans significatifs de l'entreprise.

Le Comité peut entendre les collaborateurs de la société ou les Commissaires aux comptes hors de la présence du management qui en est informé au préalable.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'Administration par son Président, qui établit par ailleurs un compte-rendu écrit. Le secrétariat du Comité est assuré par le secrétaire du Conseil d'Administration.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans sa compétence (documents aux analystes financiers, note des agences de notations). Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

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 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.

En outre, la nouvelle charte du Comité est venue rappeler que :

- afin de permettre au Comité de suivre, tout au long du mandat des Commissaires aux comptes, les règles d'indépendance et d'objectivité de ces derniers, le Comité doit se faire communiquer par les Commissaires aux comptes chaque année :
 - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes ;
 - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de Commissaire aux comptes.
- le Comité doit en outre examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. Il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes.
- la mission de commissariat aux comptes de la société doit être exclusive de toute autre diligence non liée au contrôle légal, sous réserve de certaines autres missions ayant fait l'objet d'une autorisation préalable du Comité.

3.1.2.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

Se reporter au paragraphe 3.1.1.9.1. « Rémunérations des membres des organes d'administration » ci-dessus.

3.1.2.1.6. 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.

3.1.2.1.7. Réunions du Comité d'Audit au titre de l'exercice 2007/2008

Au cours de l'exercice 2008, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- le 17 décembre 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2007. Le Comité, en présence de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Présentation des travaux d'Audit interne sur le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne à la fin du 4^{ème} trimestre 2007 ;
 - Validation du plan d'Audit interne 2008.
- le 19 février 2008, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés au 30 novembre 2007. Le Comité, en présence de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Examen des comptes sociaux au 30 novembre 2007 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice – proposition de versement d'un acompte sur dividende ;
 - Examen des comptes consolidés au 30 novembre 2007 ;
 - Commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés au 30 novembre 2007 ;
 - Examen des documents de gestion prévisionnelle du rapport d'analyse de ces documents ;
 - Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - Examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale à caractère Ordinaire et Extraordinaire ;
 - Revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.
- le 18 mars 2008, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des données financières consolidées estimées du 1^{er} trimestre 2008. Le Comité, en présence de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Présentation des travaux d'Audit interne sur le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne à la fin du 1^{er} trimestre 2008 ;
 - Approbation du programme de travail de l'Audit interne relatif aux audits opérationnels en agences ;
 - Examen des données financières consolidées estimées du 1^{er} trimestre 2008.
- le 17 juin 2008, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes semestriels au 31 mai 2008. Le Comité, en présence de trois de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :

Présentation par le Directeur de l'Audit interne des résultats des audits opérationnels menés dans les agences,

Présentation des travaux d'Audit interne sur le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne à la fin du 2^{ème} trimestre 2008 ;

- le 17 octobre 2008, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des données financières consolidées estimées au 31 août 2008. Le Comité, en présence de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Présentation des travaux d'Audit interne sur le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne à la fin du 3^{ème} trimestre 2008 ;
 - Examen des données financières consolidées estimées au 31 août 2008 ;
 - Examen du projet de plan de restructuration et de ses impacts financiers ;
 - Examen des documents de gestion prévisionnelle révisés 2008 et du rapport d'analyse de ces documents.

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2008 :

- le 22 janvier 2009, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008. Le Comité, en présence de trois de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - Commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - Examen des termes de l'avenant de la Convention de Crédit Senior et à la Convention de subordination ;
 - Modification de la charte du Comité d'Audit ;
 - Examen du renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes et examen de leur budget d'honoraires prévisionnels 2009.
- le 10 février 2009, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés au 30 novembre 2008. Le Comité, en présence de ses quatre membres, a délibéré sur les points suivants :
 - Audit interne : présentation des travaux sur le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne à la fin du 4^{ème} trimestre 2008 et objectifs 2009 ;
 - Revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - Modification de la charte du Comité d'Audit ;
 - Examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - Examen des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - Commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2008 ;

- Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
- Examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale.

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.

3.1.2.2. Comité de Rémunération et de Nomination

3.1.2.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il 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 a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés au paragraphe I.7 ci-dessus. Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. 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.

Enfin, il formule des propositions au Conseil d'Administration quant à la nomination et/ou au renouvellement des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités.

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.

Une charte précise les attributions et les modalités de fonctionnement du Comité. Lors de sa séance du 13 février 2009, le Conseil d'Administration a approuvé certaines modifications de la charte du Comité afin de rappeler notamment que :

- le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs pour être en mesure de proposer au Conseil des solutions de succession en cas d'événements imprévisibles ; et
- dans le cadre des propositions du Comité quant à la nomination des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités, le Comité, guidé par l'intérêt de la société et de tous ses actionnaires, prend en compte un ensemble d'éléments tels que la compétence, l'expérience et l'indépendance de chaque candidat et l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'actionnariat de la société.

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

Se reporter au paragraphe I.7.1. « Rémunérations des membres des organes d'administration » ci-dessus.

3.1.2.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination au titre de l'exercice 2007/2008

Au cours de l'exercice 2008, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à trois reprises :

- le 3 décembre 2007, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité, en présence de deux de ses trois membres, a examiné les points suivants :
 - Attribution d'actions gratuites du plan 2007.
- le 19 février 2008, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité, en présence de ses trois membres, a examiné les points suivants :
 - Proposition de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008 ;
 - Proposition de répartitions des jetons de présence au titre de l'exercice 2007 ;
 - Appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.
- le 7 juillet 2008, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité, en présence de ses trois membres, a examiné les points suivants :
 - Révision de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des principaux dirigeants du groupe.

Depuis la fin de l'exercice 2008 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à deux reprises :

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité, en présence de ses trois membres dont un par téléphone, a examiné les points suivants :
 - Examen des propositions de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des principaux dirigeants du groupe au titre de l'exercice 2009 ;
 - Montant des jetons de présence – proposition de répartition au titre de l'exercice 2008 ;
 - Renouvellement des Administrateurs ;
 - Appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination. Le Comité, en présence de ses trois membres, a examiné les points suivants :
 - Modification de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - Rémunération des mandataires sociaux et des principaux dirigeants du groupe au titre de l'exercice 2009 ;
 - Attribution d'actions gratuites.

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).

Le Conseil d'Administration du 13 février 2009 a inscrit dans son règlement intérieur les règles antérieurement suivies par celui-ci selon lesquelles les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation ou l'approbation préalable du Conseil :

- Tout changement important d'activité de la société ou d'une de ses filiales ;
- Toute acquisition ou cession d'une entité hors acquisition d'entité dont l'actif est constitué de terrains et/ou d'immeubles, dont la valeur d'entreprise est supérieure à 10 millions d'euros ;
- Tout endettement au-delà des facilités de crédit, lignes bilatérales et découverts autorisés ;
- Budget annuel ;
- Plan d'affaires à trois ans.

À cette occasion, le Conseil a également rappelé dans son règlement intérieur qu'il examine et décide les opérations d'importance véritablement stratégique, éventuellement après étude au sein d'un comité ad hoc ; en particulier, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société fait l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général. 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 de 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, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, Isabelle

Tessier, Directeur Général Adjoint Immobilier d'entreprise, Jacques Rubio, Directeur Régional Sud Ouest, William Truchy, Directeur Général autres Régions, Patrick Zamo et Marc Nafilyan Directeurs Généraux Région Île-de-France et Gerald Fruchtenreich, Directeur du contrôle financier et de l'audit. Joël Monribot quittera le groupe, en partant à la retraite, au cours du 1^{er} semestre 2009.

3.1.4.1. Comité de Direction

Depuis 2009, le Comité de Direction de Kaufman & Broad est composé de huit membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Joël Monribot, Directeur Général Délégué jusqu'au 1^{er} mai 2009, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général en charge de Régions, Patrick Zamo et Marc Nafilyan Directeurs Généraux en charge de l'Île-de-France.

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 et avril 2007 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 en charge de Régions

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. En 2008 il est nommé Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004, et Directeur Général en charge des Régions depuis janvier 2009.

3.1.4.1.7. Patrick Zamo, Directeur Général, Région Île-de-France

Patrick Zamo, ESTP Conducteur de Travaux, a tout d'abord travaillé en qualité de Conducteur de travaux pour Bouygues en 1971, puis a rejoint Kaufman & Broad en 1976 pour la conduite de travaux d'opérations de maisons individuelles. Il a été nommé Directeur Production Bâtiment en 1983, puis Directeur Technique en 1988. En juillet 1991 il est nommé Directeur Général Adjoint de Kaufman & Broad Homes en charge de la production. En 2002, il est nommé Directeur

Régional Île-de-France et supervise la direction conception de projets de maisons individuelles en villages pour la France. En 2008, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Sud et de KB Île-de-France Collectifs Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991 Directeur Général en charge de L'Île-de-France depuis janvier 2009.

3.1.4.1.8. Marc Nafilyan, Directeur Général, Région Île-de-France

Marc Nafilyan, après des études supérieures en droit, débute sa carrière en 1987 chez un promoteur indépendant Parisien. Il rejoint le groupe Coprim en 1993 en tant que développeur foncier Paris - Île-de-France. En 2005 il co-fonde la société Pyramide Promotion Immobilière avec laquelle il réalise notamment des opérations en association avec le groupe Kaufman & Broad. Il rejoint le groupe Kaufman & Broad en 2007, il est alors en charge de l'agence de Nice, puis devient en 2008 le Directeur Régional Provence - Côte d'Azur. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2009, et Directeur Général en charge de l'Île-de-France depuis janvier 2009.

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.

À l'exception de MM. Guy et Marc Nafilyan d'une part, et de Mme Béatrice Mortier et M. Yves Galland d'autre part, il n'existe aucun autre lien familial, ni entre les membres du Comité de Direction, ni entre les membres des organes d'Administration, ni entre les membres du Comité de Direction et les membres du Conseil d'Administration.

3.1.4.2. Directions régionales

Les différentes directions régionales du groupe sont les suivantes :

Paris/Île-de-France

Isabelle Tessier, Directeur Général Adjoint Immobilier d'entreprise

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

Cyril Doucet, Directeur d'Agence Adjoint Développement, secteur collectifs 1

Vincent Lhermitte, Directeur d'Agence Adjoint Développement, secteur collectifs 2

Erick Bonnard, Directeur d'Agence Adjoint Technique, secteurs collectifs 1 & 2

Jacques Stolfo, Directeur d'Agence Adjoint Développement, secteur collectifs 3

Frédéric Bourg, Directeur d'Agence Adjoint Opérations, secteur collectifs 3

Loire-Atlantique/Bretagne

Christophe Duretete, Directeur d'Agence, Nantes

Normandie

Nicolas Lance, Directeur Régional, Rouen

Nord et Alsace

Marc Speisser, Directeur d'Agence - Lille et Strasbourg

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon et Grenoble

Côte d'Azur/Provence

Stéphane Gress, Directeur d'Agence, Nice - Toulon

Méditerranée

William Truchy, Directeur Général Régions (hors Sud-Ouest et Île-de-France), par intérim

Languedoc-Roussillon

Béatrice Mortier, Directeur d'Agence, Montpellier

Midi-Pyrénées/Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Régional Sud-Ouest, 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

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 SA	Représentant de Kaufman & Broad SA, Administrateur-Délégué

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 dont elle est gérante
GIE Kaufman & Broad	Contrôleur de Gestion
Kaufman & Broad SA	Directeur Général Délégué
Kaufman & Broad Alsace SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Aquitaine SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 4 SCI ou SNC dont elle est gérante
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 90 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Homes SAS	Président et représentant cette société dans 40 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 9 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Midi Pyrénées SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 160 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Nantes SARL	Gérant et représentant cette société dans 1 SCI dont elle est gérante
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 27 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 5 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 9 SCI ou SNC dont elle est gérante
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 51 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Provence	Gérant et représentant cette société dans 1 SCI dont elle est gérante
Sopra Finances SARL	Co-Gérant
Le Domaine du Lac SARL	Co-Gérant
Le Carroussel SARL	Co-Gérant
Ponts Jumeaux SARL	Co-Gérant
Fleurs des Caraïbes SARL	Co-Gérant
Foncière JLG Avantis	Co-Gérant
Kaufman & Broad Europe SA	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Administrateur

Mandats extérieurs

Néant

→ 3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS

3.2.1. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUÉS POUR LE DERNIER EXERCICE CLOS, À QUELQUE TITRE QUE CE SOIT, AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 € la somme globale attribuée chaque année 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.

Cette enveloppe correspond à un montant annuel maximum que le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, peut répartir librement entre les Administrateurs.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence sont répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad

pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 22 janvier 2009, a décidé, compte tenu de la situation actuelle de la société, de ne verser des jetons de présence pour l'exercice 2008 qu'aux seuls Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants, soit Messieurs de Pouzilhac, Jeancourt-Galignani et Galland, pour un montant individuel de 30 000 €, les autres Administrateurs de la société ne percevant aucun jeton de présence.

TABLEAU 3 DU CODE AFEP-MEDEF

Mandataires sociaux non dirigeants (montants en euros)	Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants	
	Montants versés au cours de l'exercice 2008	Montants versés au cours de l'exercice 2007
MONSIEUR YVES GALLAND	40 000	51 800
MONSIEUR ALAIN DE POUZILHAC	40 000	32 800
MONSIEUR ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI	35 800	29 800
MONSIEUR RONALD BURKLE	-	26 800
MONSIEUR RAY IRANI	-	26 800
MONSIEUR LUIS NOGALES	-	41 800
MONSIEUR DOMINIQUE MÉGRET	11 167	-
MONSIEUR BERTRAND MEUNIER	11 167	-
MONSIEUR FRÉDÉRIC STÉVENIN	11 167	-
MADAME SOPHIE LOMBARD	11 167	-
MONSIEUR ANDRAS BOROS	-	-
TOTAL	160 468	209 800

Aucune autre rémunération n'a été versée aux Administrateurs du groupe.

3.2.1.2. Rémunération des membres des organes de direction

3.2.1.2.1. Rémunération et avantages perçus au titre de l'exercice 2008

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement 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 à la décision de la société de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'Administration, assisté à cet effet par le Comité

de Rémunération et de Nomination, procède désormais à la définition des règles de fixation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, en veillant notamment à leur caractère exhaustif, lisible et transparent, à l'équilibre entre les différents éléments de ces rémunérations, à la cohérence de ces rémunérations par rapport au marché de la société et aux rémunérations versées aux autres dirigeants et collaborateurs du groupe, d'une part, et par rapport aux pratiques du marché, aux performances du dirigeant considéré et à l'intérêt général de la société, d'autre part, et au souci d'attirer, retenir et/ou motiver des dirigeants performants.

Au titre de l'exercice 2008, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont détaillées dans les tableaux ci-dessous.

TABLEAU 1 DU CODE AFEP-MEDEF

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice clos le 30 novembre 2008	Exercice clos le 30 novembre 2007
GUY NAFILYAN		
RÉMUNÉRATIONS DUES AU TITRE DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 2)	1 447 442	4 954 031
VALORISATION DES OPTIONS ATTRIBUÉES AU COURS DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 4)	-	-
VALORISATION DES ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES AU COURS DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 6)	-	-
SOUS-TOTAL	1 447 442	4 954 031
RENONCIATION À LA PART VARIABLE 2008 ⁽¹⁾	(1 048 065)	
TOTAL	399 277	4 954 031

(1) Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.

TABLEAU 2 DU CODE AFEP-MEDEF

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Exercice clos le 30 novembre 2008		Exercice clos le 30 novembre 2007	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
GUY NAFILYAN				
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL				
RÉMUNÉRATION FIXE	394 080	394 080	394 080	394 080
RÉMUNÉRATION VARIABLE ⁽²⁾	1 048 165	-	3 151 851	3 151 851
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE ⁽¹⁾	-	-	1 400 000	1 400 000
JETONS DE PRÉSENCE	-	-	-	-
AVANTAGES EN NATURE	5 197	5 197	8 100	8 100
SOUS-TOTAL	1 447 442	399 277	4 954 031	4 954 031
RENONCIATION À LA PART VARIABLE 2008 ⁽²⁾	(1 048 065)			
TOTAL	399 277	399 277	4 954 031	4 954 031

(1) Rémunération prise en charge par KB Home 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.

(2) Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.

TABLEAU 1 DU CODE AFEP-MEDEF*Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social*

	Exercice clos le 30 novembre 2008	Exercice clos le 30 novembre 2007
JOËL MONRIBOT		
RÉMUNÉRATIONS DUES AU TITRE DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 2)	906 047	3 068 337
VALORISATION DES OPTIONS ATTRIBUÉES AU COURS DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 4)	-	-
VALORISATION DES ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES AU COURS DE L'EXERCICE (DÉTAILLÉES AU TABLEAU 6)	-	-
SOUS-TOTAL	906 047	3 068 337
RENONCIATION À LA PART VARIABLE 2008 ⁽¹⁾	(628 899)	
TOTAL	277 148	3 068 337

*(1) Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.***TABLEAU 2 DU CODE AFEP-MEDEF***Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social*

	Exercice clos le 30 novembre 2008		Exercice clos le 30 novembre 2007	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
JOËL MONRIBOT				
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ				
RÉMUNÉRATION FIXE	271 860	271 860	271 860	271 860
RÉMUNÉRATION VARIABLE ⁽²⁾	628 899	-	1 891 110	1 891 110
RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE ⁽¹⁾	-	-	900 000	900 000
JETONS DE PRÉSENCE	-	-	-	-
AVANTAGES EN NATURE	5 288	5 288	5 367	5 367
SOUS-TOTAL	906 047	277 148	3 068 337	3 068 337
RENONCIATION À LA PART VARIABLE 2008 ⁽²⁾	(628 899)			
TOTAL	277 148	277 148	3 068 337	3 068 337

*(1) Rémunération prise en charge par KB Home 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.**(2) Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.*

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 2008 à 21 296,64 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale.

Au 30 novembre 2008, le Président-Directeur Général détient 57 000 actions, et le Directeur Général Délégué 35 000 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.

TABLEAU 4 DU CODE AFEP-MEDEF*Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social*

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice
GUY NAFILYAN		Néant			
JOËL MONRIBOT		Néant			

TABLEAU 6 DU CODE AFEP-MEDEF*Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social*

Actions gratuites attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
GUY NAFILYAN		Néant	0		
JOËL MONRIBOT		Néant	0		

Lors de sa séance du 13 février 2009, le Conseil d'Administration de la société a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009 un plan d'attribution de 220 000 actions gratuites. Les mandataires sociaux de la société ont renoncé à bénéficier de ce plan, ce dont le Conseil a pris acte.

TABLEAU 7 DU CODE AFEP-MEDEF*Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social*

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
GUY NAFILYAN	19 AVRIL 2006	57 000	PRÉSENCE AU 19 AVRIL 2008
JOËL MONRIBOT	19 AVRIL 2006	35 000	PRÉSENCE AU 19 AVRIL 2008

Au 30 novembre 2008, les cadres dirigeants non Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions du Plan 3 permettant d'acquérir 37 000 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2008, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué n'ont pas exercé d'options d'achat d'actions.

Par ailleurs, il est rappelé que le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué se sont vus attribuer des bons de souscription d'actions de la société (voir paragraphe 3.3.3. ci-dessus).

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable. Pour 2008, cet intéressement devait être calculé sur la base de l'EBITDA de la société :

- 2/3 de cet intéressement étaient susceptibles d'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 était susceptible d'être majoré ou minoré de plus ou moins 30 % en fonction de la moyenne des besoins en fonds de roulement consolidés calculés au titre des quatre trimestres de l'exercice.

Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008, qui s'élevait à 1 048 165 euros pour Guy Nafilyan et à 628 899 euros pour Joël Monribot.

Compte tenu des sommes investies par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué en titres dans la société Financière Gaillon 8, ceux-ci n'ont plus, en 2008, d'obligation de détention directe d'actions de la société Kaufman & Broad SA.

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.

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. Toutefois, aucune stock-option ou action gratuite nouvelle n'a été attribuée au cours de l'exercice 2008 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.

3.2.1.2.2. Stock-options

Mandataires sociaux	Stock-options attribuées et non levées au 30 novembre 2008	Stock-options attribuées en 2008	Actions KB SA détenues au 30 novembre 2008
GUY NAFILYAN	12 000		57 000
JOËL MONRIBOT	8 000		35 000

Au 30 novembre 2008, les cadres dirigeants non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions du Plan 3 permettant d'acquérir 64 000 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2008, le Président et le Directeur Général Délégué n'ont pas exercé d'options d'achat d'actions.

3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction

La rémunération des membres du Comité de Direction présents à la fin de l'exercice 2008 est composée d'une partie fixe et d'un intéressement (partie variable). Au titre de l'exercice 2008, 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 867 173 euros dont 731 400 euros de salaire fixe et 127 305 euros d'intéressement. Les membres du Comité de Direction ont renoncé à leur rémunération variable 2008 (hors commissions

commerciales). 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 354 842 euros dans les comptes de l'exercice 2008. De plus quatre membres du Comité de Direction dont les dirigeants mandataires sociaux 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 2008, les cadres dirigeants non Administrateurs, membres du Comité de Direction détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 21 500 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).

Toutes les options d'achat d'actions de ce plan ont été exercées avant la fin de l'exercice 2007.

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, décembre 2007 et décembre 2008. 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. PLANS D'OPTION D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS – ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS – ATTRIBUTION DE BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des options de souscription et/ou d'achat d'actions portant sur un nombre maximal de 400 000 actions de la société dont 95 500 options de souscription d'actions ont été consenties en 2006. Ces options ont été attribuées notamment à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan s'est vu attribuer 12 000 options en 2006 et Joël Monribot 8 000 options en 2006. Les options devront être levées dans un délai maximum de dix ans à compter du jour de leur attribution.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a par ailleurs autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des actions gratuites (à émettre ou existantes) de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de la société dont 92 000 actions ont été attribuées en 2006. Ces actions ont été attribuées à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan et Joël Monribot. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive en avril 2008 par attribution d'actions existantes.

Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 6 novembre 2007, a attribué le solde des actions attribuables au titre de ce plan, soit 108 000 actions dont 53 543 actions à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan et Joël Monribot. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration et la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a par ailleurs autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des actions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux portant sur un nombre maximal de 92 000 actions de la société. Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 3 décembre 2007, a attribué à des salariés cadres 13 300 actions attribuables au titre de ce plan. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration et la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

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'arrêtés desdits comptes audités).

La quasi-totalité des bénéficiaires présents dans le groupe à cette époque a adhéré à cet engagement de liquidité. Tous les bénéficiaires, sauf un Directeur, de cet engagement de liquidité ont adressé un ordre de vente à Financière Gaillon 8 après l'arrêtés des comptes du 1^{er} semestre 2008, et cédé leurs actions au prix de 34,31 € défini par application des dispositions du contrat de liquidité.

Plan d'options de 2001

Un plan d'options d'achat d'actions a été autorisé en 2001. Ses principales caractéristiques sont les suivantes (le nombre des options a été multiplié par deux et le prix d'achat d'actions a été divisé par deux à la suite de la division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad intervenue en avril 2006) :

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 1^{er} 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 devaient 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 »). Toutes les options de ce plan ont été exercées avant la fin de l'exercice 2007.

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, et a attribué gratuitement 51 000 actions le 13 février 2009.

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 18.4 paragraphe « Paiements en actions ».)

3.3.3.4.1. Plan 2

PLAN 2	
Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan 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
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées le 24 juillet 2001</i>	231 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	60 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	82 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	20 000
TRANCHE 2 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS 29 JUIL. 2003	
Nombre de bénéficiaires	17
Types d'options	achat
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées le 29 juillet 2003</i>	216 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	70 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	118 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	0
TRANCHE 3 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS 27 JUIL. 2004	
Nombre de bénéficiaires	22
Types d'options	achat
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées le 27 juillet 2004</i>	157 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	34 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	105 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	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
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2007 pour servir ce plan	0
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2007	580 000
<i>dont nombre d'options exercées par les mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	164 000
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2007 exercées par mandataires sociaux</i>	34 000
<i>dont nombre d'options exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	305 000
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2007 exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	105 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	4 000

L'ensemble des actions pour servir ce plan ont été achetées par Kaufman & Broad.

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
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2008</i>	20 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	61 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	27 600

3.3.3.4.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTION 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
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux</i>	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
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	53 543
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	46 547
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	3 651

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES – 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
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 3 décembre 2007</i>	0
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques</i>	2 100
TRANCHE 2 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	
13 FÉVRIER 2009	
Nombre de bénéficiaires	15
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 13 février 2009	51 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	14 février 2011
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	14 février 2013
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 13 février 2009</i>	0
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques</i>	0

3.3.3.4.4. Bons de souscription d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre immédiatement 721 086 bons de souscription d'actions de la société dont les termes et conditions figurent en Annexe du procès-verbal de l'Assemblée.

L'émission de ces 721 086 bons de souscription d'actions est susceptible de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros,

auquel s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteurs de bons de souscription d'actions, en cas d'opérations financières nouvelles.

L'émission des bons de souscription d'actions est réservée aux salariés et mandataires sociaux du groupe KB ou à des sociétés contrôlées par ces derniers au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, dont 357 496 bons de souscription réservés aux mandataires sociaux.

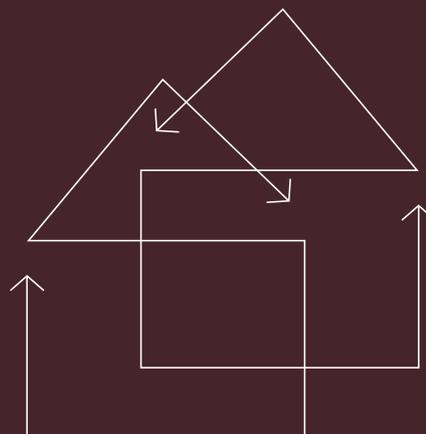
Nom	Nombre de BSA	Montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice des BSA en euros
GUY NAFILYAN	243 747	63 374,22
JOËL MONRIBOT	113 749	29 574,74

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

4

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2008

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS	110		
4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	114		
4.1.1.1. Distribution de dividendes	114		
4.1.1.2. Politique volontariste d'adaptation des coûts	114		
4.1.1.3. Délégations de compétence données au Conseil d'Administration	115		
4.1.1.4. Protocole d'accord avec le pool bancaire	115		
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	134		
4.1.3.3. Informations complémentaires	148		
4.2. COMPTES SOCIAUX	156		
4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	157		
4.2.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	157		
4.2.1.2. Immobilisations financières	157		
4.2.1.3. Provisions pour risques et charges	158		
4.2.1.4. Comptes de régularisation et instruments financiers	158		
4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS	158		
4.2.2.1. Faits significatifs	158		
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	162		
4.2.2.9. Provisions pour risques et charges	163		
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	165		
4.2.2.13. Charges à payer et produits à recevoir	165		
4.2.2.14. Chiffre d'affaires	166		
4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées	166		
4.2.2.16. Résultat financier	166		
4.2.2.17. Résultat exceptionnel	167		
4.2.2.18. Hors-bilan	167		
4.2.3. INTÉGRATION FISCALE	169		
4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS	169		
4.2.5. CONSOLIDATION	169		
4.2.6. FILIALES ET PARTICIPATIONS	170		
4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	172		
4.2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE	172		
4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	173		
PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	173		



I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration	173	4.4.2. RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES SOCIAUX	189
II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration	177	I. Opinion sur les comptes annuels	189
III. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	180	II. Justification des appréciations	189
IV. Informations concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	180	III. Vérifications et informations spécifiques	189
DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	180	4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	190
I. Objectifs et périmètre du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de Kaufman & Broad	180	Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice	190
II. Description de l'environnement de contrôle interne	180	Convention et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice	191
III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne	184	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	193
TROISIÈME PARTIE : CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	185	Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	193
I. Organisation de la fonction comptable et financière	185	Autres informations	193
II. Les procédures d'établissement des comptes	185		
III. Procédures de contrôle des engagements hors bilan	186		
IV. La communication financière du groupe	186		
V. Le cadre de l'information comptable et financière et le rôle de l'audit	186		
4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	187	4.5. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES	194
4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	187		
I. Opinion sur les comptes consolidés	187		
II. Justification des appréciations	187		
III. Vérification spécifique	188		

→ 4.1. COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2008 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes 4.1.3	30 novembre 2008	30 novembre 2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	1	1 165 106	1 382 567
COÛT DES VENTES		(953 593)	(1 063 409)
MARGE BRUTE		211 513	319 158
CHARGES COMMERCIALES	2	(31 063)	(39 093)
CHARGES ADMINISTRATIVES	3	(63 721)	(74 149)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	4	(28 186)	(24 665)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		88 543	181 251
AUTRES PRODUITS NON COURANTS	5		4 000
AUTRES CHARGES NON COURANTES	5	(24 374)	(713)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		64 169	184 538
CHARGES FINANCIÈRES		(43 105)	(28 843)
PRODUITS FINANCIERS		1 888	1 787
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	7	(41 217)	(27 056)
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	8		(14 999)
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT		22 952	142 483
IMPÔT SUR LES RÉSULTATS	9	(610)	(41 627)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES		22 341	100 856
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		2 422	4 177
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		24 764	105 033
INTÉRÊTS MINORITAIRES	17.5	16 590	20 666
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		8 174	84 367
NOMBRE MOYEN D'ACTIONS EN CIRCULATION	17	21 518 932	22 277 174
RÉSULTAT PAR ACTION	10	0,38	3,79
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	10	0,37	3,74

BILAN

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes 4.1.3	30 novembre 2008	30 novembre 2007
ÉCARTS D'ACQUISITION	11	68 511	69 010
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12.1	81 202	80 797
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12.2	7 271	9 470
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	13.1	35 069	29 928
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	13.2	1 049	979
ACTIF NON COURANT		193 102	190 184
STOCKS	14	519 521	595 459
CRÉANCES CLIENTS	15.1	296 257	405 701
AUTRES CRÉANCES	15.3	158 643	147 394
ÉTAT IMPÔT COURANT		28 709	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	16	107 705	76 136
PAIEMENTS D'AVANCE	15.4	2 187	3 226
ACTIF COURANT		1 113 022	1 227 916
TOTAL ACTIF		1 306 124	1 418 100

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes 4.1.3	30 novembre 2008	30 novembre 2007
CAPITAL SOCIAL	17.1	5 793	5 793
BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS		781	-
RÉSERVES		156 822	263 095
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE		8 174	84 367
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	17.3	(32 385)	(107 575)
ACTIONS PROPRES		(29 719)	-
CAPITAUX PROPRES GROUPE		109 466	245 680
INTÉRÊTS MINORITAIRES	17.5	15 749	15 066
CAPITAUX PROPRES		125 215	260 746
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19	20 725	12 682
EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	20	521 764	363 559
IMPÔT DIFFÉRÉ	21	1 704	14 605
COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE	22	8 066	-
PASSIF NON COURANT		552 259	390 846
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	20	7 860	49 052
FOURNISSEURS		552 648	620 977
AUTRES DETTES		65 811	92 087
ÉTAT IMPÔT COURANT		-	383
ENCAISSEMENTS D'AVANCE		2 331	4 009
PASSIF COURANT	23	628 650	766 508
TOTAL PASSIF		1 306 124	1 418 100

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes 4.1.3.3	30 novembre 2008	30 novembre 2007
OPÉRATIONS COURANTES			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		24 764	105 033
QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES		(2 422)	(4 177)
PRODUITS ET CHARGES CALCULÉS		16 120	(1 769)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		38 462	99 087
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER		41 217	27 056
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		-	14 999
CHARGE D'IMPÔT		610	41 627
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS		80 289	182 769
IMPÔT PAYÉ		(39 931)	(75 031)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	24	79 617	(153 703)
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)		119 975	(45 965)
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
ACQUISITIONS D'ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS (NETTES DE CESSIONS)		(3 260)	(6 251)
ACQUISITION DE LA MARQUE KAUFMAN & BROAD ⁽¹⁾		-	4 000
ACQUISITIONS D'ACTIFS FINANCIERS (NETTES DE CESSIONS)		(70)	71
FLUX AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES ⁽²⁾		(2 719)	2 046
VARIATION DE PÉRIMÈTRE			(15 347)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)		(6 049)	(15 481)
CASH-FLOW LIBRE		113 926	(61 446)
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
DISTRIBUTIONS AUX MINORITAIRES		(15 907)	(15 716)
DIVIDENDES		(107 061)	(126 878)
AUGMENTATION DE CAPITAL (BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONNAIRES)		781	-
RACHAT D'ACTIONNAIRES PROPRES NET DES REVENTES		(32 115)	3 228
ENCAISSEMENTS NETS PROVENANT DE NOUVEAUX EMPRUNTS		149 445	364 290
VARIATION DES AUTRES ACTIFS FINANCIERS		-	(929)
AVANCE D'ACTIONNAIRE		8 066	-
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS		-	(161 799)
INTÉRÊTS FINANCIERS NETS VERSÉS		(40 734)	(26 342)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)		(37 525)	35 854
VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)		76 401	(25 592)
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE		28 083	53 675
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		104 484	28 083
VARIATION DE TRÉSORERIE		76 401	(25 592)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		107 705	76 136
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS		(4 660)	(49 052)
INTÉRÊTS COURUS		1 439	999
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		104 484	28 083

(1) 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.

(2) Le groupe a souscrit à une émission d'Obligations Convertibles en Actions du groupe Séniors Santé pour 15 millions d'euros libérés pour 10,9 millions d'euros. Ce montant est compensé par des dividendes reçus des entreprises associées et co-entreprises pour 8,1 millions d'euros.

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

	Capital	Bons sousc. actions	Réserve légale	Réserves part du groupe	Résultat part du groupe	Impacts directs en capitaux propres	Actions propres	Capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
30 NOVEMBRE 2006	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 NET AU 30 NOVEMBRE 2007	-	-	-	-	84 367	-	-	84 367	20 666	105 033
30 NOVEMBRE 2007	5 793	-	979	265 042	(23 208)	(2 926)	-	245 680	15 066	260 746
ÉCART ACTUARIEL	-	-	-	338	-	-	-	338	-	338
INSTRUMENTS DE COUVERTURE	-	-	-	-	-	(8 560)	-	(8 560)	-	(8 560)
RÉSULTAT NET AU 30 NOVEMBRE 2008	-	-	-	-	8 174	-	-	8 174	16 590	24 764
SOUS TOTAL PRODUITS ET CHARGES DE LA PÉRIODE	-	-	-	338	8 174	(8 560)	-	(48)	16 590	16 542
AFFECTATION DE RÉSULTAT ⁽¹⁾	-	-	-	(23 208)	23 208	1 177	-	1 177	-	1 177
ÉMISSION BONS SOUSC. ACTIONS	-	781	-	-	-	-	-	781	-	781
OPÉRATION SUR TITRES AUTODETENUS	-	-	-	-	-	-	(29 719)	(29 719)	-	(29 719)
PAIEMENT EN ACTION	-	-	-	-	-	(1 344)	-	(1 344)	-	(1 344)
DISTRIBUTIONS	-	-	-	(74 676)	-	-	-	(74 676)	(15 907)	(90 583)
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	-	-	-	-	(32 385)	-	-	(32 385)	-	(32 385)
AUGMENTATION DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 NOVEMBRE 2008	5 793	781	979	167 496	(24 211)	(11 653)	(29 719)	109 466	15 749	125 215

(1) Impact de la réduction de la période d'acquisition des droits induit par le changement de contrôle de la société Kaufman & Broad SA (juillet 2007), non appréhendé lors de l'arrêté des comptes consolidés 2007.

Le solde des résultats cumulés non distribués était de 241,8 millions d'euros en début d'exercice ; il s'élève à 143,3 millions d'euros au 30 novembre 2008.

TABLEAU DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS (SORIE)

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2008	30 novembre 2007
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE	(13 069)	(1 398)
GAINS ET PERTES ACTUARIELS DE LA PÉRIODE	515	(734)
EXERCICE D'OPTIONS/LIVRAISONS D'ACTIONS	(2 396)	(2 063)
PAIEMENT EN ACTION (IFRS 2)	2 228	1 171
IMPACT FISCAL	5 156	1 439
TOTAL DES GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	(7 566)	(1 585)
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	24 764	105 033
TOTAL DES GAINS ET PERTES ENREGISTRÉS AU TITRE DE LA PÉRIODE	17 198	103 448
<i>PART DU GROUPE</i>	<i>608</i>	<i>82 782</i>
<i>PART DES MINORITAIRES</i>	<i>16 590</i>	<i>20 666</i>

Le montant total des écarts actuariels (pertes) au 30 novembre 2008 s'élève à 846 milliers d'euros (1 361 milliers d'euros au 30 novembre 2007).

4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE**4.1.1.1. Distribution de dividendes**

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.

Le Conseil d'Administration du 19 février 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende 2007 supplémentaire de 1,02 € par action qui a été versé le 28 février 2008.

L'Assemblée Générale du 11 avril 2008 a pris acte de ce que l'intégralité du dividende 2007 a été versée 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.

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008 qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende 2008 de 0,57 € par action qui a été versé le 30 mai 2008.

Le Conseil d'Administration du 17 juin 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende 2008 supplémentaire de 0,94 € par action qui a été versé le 29 août 2008.

4.1.1.2. Politique volontariste d'adaptation des coûts

Dès le premier semestre 2008, Kaufman & Broad a mis en place plusieurs actions destinées à optimiser les conditions de sa performance opérationnelle et financière dans un marché dont les conditions se dégradaient significativement. Celles-ci portent sur :

- les prix d'acquisition des terrains et leurs conditions de paiement ;
- l'adaptation des programmes et des produits au marché actuel, avec en particulier l'abandon de projets non encore développés qui ne répondent plus aux conditions actuelles ;
- la mise en place d'une politique « achats » au niveau national ;
- le contrôle étroit du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques ;
- la réduction du besoin en fonds de roulement (délais d'écoulement des stocks, optimisation organisationnelle...).

Dans le cadre des mesures de réduction de l'ensemble des charges opérationnelles, Kaufman & Broad a mis en place un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi se traduisant par la suppression de 166 postes. L'effectif au 30 novembre 2007 était de 848 salariés. Au 30 novembre 2008, l'effectif du groupe est de 722 salariés. Ce plan est accompagné d'actions de reclassement des collaborateurs concernés afin que chacun puisse disposer des moyens de se repositionner professionnellement, soit en interne, soit en externe.

L'ensemble de ces mesures s'est traduit par des charges non-courantes de 24,4 millions d'euros, essentiellement prises en comptes sur le troisième trimestre, et qui reflètent principalement les abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations, le coût du plan de réorganisation ainsi que le plan de sauvegarde de l'emploi et la fermeture à terme de deux agences.

La plupart des actions engagées devraient produire leur plein effet à partir du 1^{er} semestre 2009.

4.1.1.3. Délégations de compétence données au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue le 24 novembre 2008 a donné au Conseil d'Administration une nouvelle délégation de compétence lui permettant de procéder à une augmentation du capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription et une nouvelle délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droits préférentiels de souscription.

La société dispose maintenant des autorisations lui permettant éventuellement de renforcer sa structure financière. Elle a

toutefois précisé qu'il n'était pas envisagé de réaliser une augmentation de capital à court terme.

4.1.1.4. Protocole d'accord avec le pool bancaire

Kaufman & Broad SA a décidé début octobre d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières.

L'accord signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3 (section 4.1.3.2. note 20).

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 2008 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 village ainsi que des appartements.

4.1.2.1.2. Base de préparation des états financiers

Le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés annuels 2008 conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 30 novembre 2008 et disponible sur site Internet de la commission européenne :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour

l'exercice clos le 30 novembre 2007, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes :

- l'amendement de la norme IAS 1 relatif aux informations quantitatives et qualitatives à fournir sur le capital qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité ;
- la norme IFRS 7 « Informations à fournir sur les instruments financiers ». Cette norme a principalement comme impact d'ajouter des informations qui permettent d'évaluer l'importance des instruments financiers pour l'entité, la nature et l'ampleur des risques en découlant, ainsi que la façon dont l'entité gère ces risques.

Par ailleurs, le groupe a adopté les nouvelles normes et interprétations suivantes. Celles-ci n'ont pas d'impacts sur le résultat net et les capitaux propres :

- l'interprétation IFRIC 11 IFRS 2 – Actions propres et transactions intra-groupe ;
- l'amendement à la norme IAS 39 sur le reclassement des actifs financiers.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où toutes les normes et interprétations publiées, obligatoires à l'exercice clos au 30 novembre 2008 ont été approuvées par l'Union Européenne.

Le groupe Kaufman & Broad n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et

interprétations suivants (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) dont l'application n'était pas obligatoire pour l'exercice clos au 30 novembre 2008 :

- IFRS 8 « Secteurs opérationnels », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2009 ;
- amendement à l'IAS 1 – Présentation des états financiers ;
- amendement à l'IAS 23 – Coûts d'emprunts ;
- amendement à l'IFRS 2 – Paiement en actions.

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

Le groupe n'applique pas les textes suivants, qui n'ont pas été adoptés par l'Union Européenne au 30 novembre 2008 :

- IFRS 3 – Regroupement d'entreprises ;
- Amendement à l'IAS 39 – Reconnaissance et évaluation des effets de couverture ;
- IAS 27 – États consolidés ;
- IFRIC 15 - Accords pour la construction de biens immobiliers.

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 a étudié la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. L'IFRIC vient d'achever ses travaux et stipule qu'un contrat de construction incluant la fourniture de matériaux est un contrat de vente de biens à comptabiliser selon les critères de reconnaissance des produits. La méthode de l'avancement est appliquée à une vente de biens si le contrat a pour effet de transférer le contrôle de l'actif en cours de construction en l'état et les risques et avantages associés au client de manière continue. Le contrat de VEFA prévoit de droit le transfert de propriété juridique au fur et à mesure de la construction. Cette interprétation est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009. L'adoption par l'UE de cette interprétation, publiée par l'IASB en juillet 2008, devrait intervenir en 2009.

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

Pour établir les comptes du groupe, la direction de Kaufman & Broad doit procéder à des estimations et faire des hypothèses pour des éléments inclus dans les états financiers qui ne peuvent être précisément évalués.

L'année 2008 a connu une crise économique et financière dont l'ampleur et la durée au-delà de la date de clôture ne peuvent être anticipées. En conséquence, ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent :

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers en cours de construction et de commercialisation utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement (cf. section 4.1.2.1.22.) ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels (cf. sections 4.1.2.1.6. et 4.1.3.2. note 11).

Les fortes incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus aléatoires la réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers. De même la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourrait être sensiblement différente en cas de prolongement de la crise économique et financière.

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.

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. Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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.

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro. Les comptes consolidés annuels au 30 novembre 2008 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 13 février 2009.

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

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.

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 sont 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 Sud-Ouest ⁽¹⁾ ;
- Résidence Bernard Teillaud ;
- 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.

(1) Compte tenu du rapprochement opérationnel de Kaufman & Broad Midi-Pyrénées et Malardeau, ces deux UGT ont été regroupées en 2008 au sein de l'UGT Kaufman & Broad Sud-Ouest.

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.

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 mais l'objet de tests de perte de valeur annuellement ou dès identification d'indicateur de perte de valeur.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais d'étude et des logiciels. Ils 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 5 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 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. Les modalités de détermination de la valeur recouvrable sont déterminées à la section 4.1.2.1.6.

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

Les autres actifs financiers non courants incluent les dépôts et cautionnements.

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 V.R.D., 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.

Le groupe n'ayant pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS, il 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 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 équivalents de trésorerie est constituée 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 autres 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 comptabilisées 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 :

La provision pour charges de restructuration

Une provision pour charges de restructuration a été constatée dans les comptes au 30 novembre 2008 pour couvrir le coût du plan de réorganisation, le coût des engagements de la société vis-à-vis de ses salariés dans le cadre du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place au cours de l'exercice et pour couvrir les engagements liés aux abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations, et liés à cette réorganisation.

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 évalué, est actualisé à 6,25 %, et probabilisé 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, calculés 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

actuarialement 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 re-fixation 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, co-entreprises 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 ;
- les différences temporelles 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 enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instrument 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 le risque de taux 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 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 sur la base des prévisions effectuées par programme et 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.

Les prévisions utilisées ont été intégralement réexaminées en fin d'exercice et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

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 à la section 4.1.3.3. note 25.

Les principales sociétés commerciales du groupe sont les suivantes :

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
KB FINANCEMENT	SNC	3 040 500	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 DEVELOPMENT ⁽²⁾	SA	61 500	100,00 %	IG	-
KAUFMAN & BROAD EUROPE ⁽²⁾	SA	266 440 548	100,00 %	IG	-
KAUFMAN & BROAD NANTES	SARL	100 000	100,00 %	IG	785 137 290
SMCI DÉVELOPPEMENT	SAS	762 245	100,00 %	IG	320 940 620
KAUFMAN & BROAD RÉNOVATION	SAS	160 000	100,00 %	IG	353 957 202
GIE KAUFMAN & BROAD	GIE		100,00 %	IG	381 997 378
KAUFMAN & BROAD IMMO	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 289 233
KAUFMAN & BROAD ALSACE	SARL	3 000 000	100,00 %	IG	485 227 714

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Équivalence.

(2) Sociétés immatriculées en Belgique.

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, des charges non courantes, 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 4.1.3.2. note 20.

4.1.2.2. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2008 regroupent les comptes de 540 sociétés, dont 432 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, et 108 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
KAUFMAN & BROAD MÉDITERRANÉE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 656
KAUFMAN & BROAD NORMANDIE	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 225
KAUFMAN & BROAD MSPA	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 076
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES	SARL	1 300 000	100,00 %	IG	485 265 490
KAUFMAN & BROAD PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 136
KAUFMAN & BROAD PROVENCE	SARL	100 000	100,00 %	IG	390 240 026
SHOW ROOM	SNC	457 347	100,00 %	IG	419 666 300
KAUFMAN & BROAD CÔTE D'AZUR	SARL	100 000	100,00 %	IG	341 001 709
PARK PROMOTION	SNC	15 245	100,00 %	IG	353 211 063
KAUFMAN & BROAD PARTICIPATIONS	SAS	205 280	100,00 %	IG	732 055 199
SEFIMA TRANSACTION	SARL	15 245	100,00 %	IG	331 890 855
CAMILLE - COLLECTIFS KBD	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 618 828
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 2	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 620 725
KAUFMAN & BROAD NORD	SARL	6 500 000	100,00 %	IG	381 627 421
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 1	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 279 558
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 381
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 4	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 555
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 5	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 267 363
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 6	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 510 853
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 7	SNC	1 000	100,00 %	IG	447 797 754
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8	SNC	1 000	100,00 %	IG	480 078 047
KAUFMAN & BROAD PROMOTION 9	SNC	1 000	100,00 %	IG	483 306 841
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	388 730 806
KAUFMAN & BROAD AQUITAINE	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 738 866
KAUFMAN & BROAD 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	SARL	661 800	100,00 %	IG	351 082 458
TEC	SARL	8 000	100,00 %	IG	320 671 100
OCTOPUSSY	SAS	1 424 800	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
SENIORS SANTÉ (EX BEAULIEU PATRIMOINE)	SAS	9 818 398	33,34 %	MEE	352 772 263

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Équivalence.

(2) Sociétés immatriculées en Belgique.

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 2008 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation	N° de RCS
LES THERMES DE VILLENEUVE FREJUS CARRARA	SNC	1 000	80,00 %	IG	429 649 932
SAINTE FOY - LA PONCETIERE	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 351 616
PARIS XVI - 63 R. BOISSIERE	SNC	1 000	100,00 %	IG	452 712 805
LONGCHAMP FLANDRIN	SNC	1 600	50,10 %	IG	443 867 379
GREEN SIDE 13	SNC	152	51,00 %	IG	432 333 581
PETIT LAC - PINEA	SNC	1 000	50,10 %	IG	439 548 082
ANTONY - 126/132 DE LA DIV. LECLERC	SCI	1 000	55,00 %	IG	481 319 697
SAINTE MAUR LOUVIERE - ILOT 4	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 949 174
ANTONY 87-91 AV. DE LA DIV LECLERC	SCI	1 000	50,00 %	IG	484 560 164
VILLEJUIF SAINT ROCH - GORKI	SCI	1 000	51,00 %	IG	488 938 374
MARSEILLE 3 ^{ÈME} - CŒUR-SAINT-CHARLES	SNC	40 000	100,00 %	IG	449 601 533
MARSEILLE 8 ^{ÈME} - 59 AV. ZENATTI	SCI	1 000	51,00 %	IG	488 279 209
MARSEILLE 12 - BD DES LIBÉRATEURS	SCI	1 000	51,00 %	IG	491 078 259
AIX EN PROVENCE - 8 RUE DES BŒUFS	SCI	1 000	51,00 %	IG	493 745 301
CHARENTON VILLA VALMY	SNC	50 000	100,00 %	IG	582 130 829
SAINTE MAUR - 5 AV. FOCH	SCI	1 000	80,00 %	IG	492 534 029
MARSEILLE 9 - BD DE LA FABRIQUE	SCI	1 000	51,00 %	IG	492 705 793
HYERES - BD D'ORIENT	SNC	5 000	100,00 %	IG	492 338 769
MARSEILLE 13 - TRAVERSE LES MARGEGAUX	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 428 786
PARIS XIX - PASSAGE DE MELUN	SCI	1 500	50,00 %	MEE	489 452 425
LE BOURGET - 77/79 DIVISION LECLERC	SCI	1 000	100,00 %	IG	504 188 756
PARIS XI - 2 PASSAGE SAINT-ANTOINE	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 199 112
41/43 ARTHUR ROZIER	SCI	1 000	60,00 %	IG	493 049 654
HAMBURY PALACE	SCI	1 525	100,00 %	IG	421 088 154
PARIS 20 - PIXERECOURT	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 821 806
HYERES VILLA VERONESE	SCI	1 000	51,00 %	IG	502 163 462
PONTOISE - 16 R. MARTIMPREY	SNC	1 000	51,00 %	IG	479 287 187
FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	1 000	50,10 %	IG	450 594 619
MASSY - RUE AMPERE	SCI	1 000	100,00 %	IG	450 091 111
BRETIGNY SUR ORGE - 10 RUE M. BOYER	SCI	1 000	65,00 %	IG	491 678 355
WISSOUS - VILLA MEDICIS	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 629 466
MAUREPAS - 1 AV. DE CORNOUAI	SCI	1 000	50,10 %	IG	483 090 957
LE BLANC MESNIL - RUE ALBERT THOMAS	SCI	1 000	51,00 %	IG	489 218 206
CESSON - ZAC PLAINE DU MOULIN À VENT	SCI	1 000	65,00 %	IG	493 252 555
ARGENTEUIL - ALLEMANE BAST	SCI	1 000	50,10 %	IG	490 695 541
VIGNEUX - R. HENRI ROSSIGNOL	SCI	1 000	50,01 %	IG	494 485 337
VIGNEUX - LES ALLEES DE LA FORET	SCI	1 000	70,00 %	IG	500 310 164
SARTROUVILLE - LE CLOS RENOIR	SCI	1 000	51,00 %	IG	503 119 174
FRANCONVILLE - 3 ^{ÈME} AVENUE	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 355 771

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation	N° de RCS
GIE DE POUVOURVILLE	GIE	5 000	51,00 %	IG	483 021 002
RÉSIDENCE ST CYPRIEN D	SCI	1 000	100,00 %	IG	439 482 324
LA CHAUSSÉE	SNC	1 000	100,00 %	IG	430 260 265
K&B AMÉNAGEMENT	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 188 398
LES BALCONS DU LAURAGAIS	SNC	1 000	51,00 %	IG	499 677 201
TORREMILA	SCI	1 000	65,00 %	IG	488 697 236
BÉZIERS DOMAINE DE BONAVAL	SCI	1 000	51,00 %	IG	493 012 801
LE VILLAGE DES COLOMBIERS	SCI	1 000	100,00 %	IG	480 937 630
RUE FRANÇOIS GAY	SCI	1 500	51,00 %	IG	480 477 918
RUE DU PLANET	SCI	1 500	100,00 %	IG	484 675 541
L'EDEN PARC	SNC	1 500	100,00 %	IG	488 715 004
LA PLÉIADE	SCI	1 500	100,00 %	IG	488 436 882
LE MONTALAND	SCI	1 500	100,00 %	IG	488 410 713
LES ILES	SCI	1 500	51,00 %	IG	482 887 122
LES BALCONS DE LA PAGERE	SCI	1 600	100,00 %	IG	489 522 268
CLEMENCEAU BIENVENUS	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 366 077
L'ALLÉE DE FLORE	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 222 478
VILLA AURELIA	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 537 610
LES TULIPIERS	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 782 109
LE VENDÔME	SCI	1 500	100,00 %	IG	488 825 878
77 RUE D'ALEMBERT	SCI	1 500	51,00 %	IG	492 812 953
LA PERRINIÈRE	SCI	1 500	100,00 %	IG	493 223 978
COULEUR CENTRE	SCI	1 500	100,00 %	IG	494 185 457
LE QUORUM	SNC	1 500	100,00 %	IG	493 305 650
L'ILE AUX FLEURS	SCI	1 500	100,00 %	IG	495 204 349
LE CRYSTAL	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 724 482
VILLA HELOISE	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 636 231
L'ALBATROS	SCI	1 500	100,00 %	IG	502 154 420
LE MERMOZ	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 033
CARRE VERT	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 199
VILLA SERENA	SCI	1 500	100,00 %	IG	503 459 141
GRAGNAGUE - AVENUE DES ECO	SCI	1 000	100,00 %	IG	494 261 209
PONTS JUMEAUX	SARL	7 623	55,00 %	IG	423 774 116
LA VIE TORTE NORD	SARL	7 622	40,00 %	IG	421 283 383
COTE COUR	SCI	1 000	51,00 %	IG	499 432 516
ST EXUPÉRY MONTAUDRAN	SAS	37 000	50,00 %	IG	447 491 846
PARC DE MARGOT	SCI	1 000	100,00 %	IG	452 796 782
JARDIN D'HORTENSE	SNC	1 000	100,00 %	IG	442 814 281
RÉSIDENCE GALIA	SNC	1 000	100,00 %	IG	481 523 736
RÉSIDENCE STÉPHANIE	SNC	1 000	60,00 %	IG	482 395 530
RS CARCASSONNE	SNC	1 000	60,00 %	IG	490 521 077
RT LIMOGES	SNC	1 000	60,00 %	IG	491 146 171
RÉSIDENCE SAINT EXUPERY	SCI	1 000	50,00 %	IG	494 270 382

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation	N° de RCS
RT PYRÉNÉES 2000	SNC	1 000	60,00 %	IG	490 521 168
DOMAINE DES PYRÉNÉES	SCI	1 000	60,00 %	IG	502 375 306
RÉSIDENCE CLOS MEDOC	SCI	1 000	70,00 %	IG	488 484 510
DOMAINE DE LA PINÈDE	SCI	1 000	70,00 %	IG	493 181 028
SQUARE D'ARIANE	SNC	1 000	70,00 %	IG	497 551 051
LA FERIA	SCI	1 000	70,00 %	IG	490 726 064
ETXE SUTAR	SCI	1 000	70,00 %	IG	498 935 295
RÉSIDENCE ARENA	SCI	1 000	70,00 %	IG	502 376 403

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.

INFORMATIONS DE PREMIER NIVEAU (SECTEURS GÉOGRAPHIQUES)

Au 30 novembre 2008	Île-de-France	Régions	Holding & non affecté	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	398 030	766 184	892	1 165 106
MARGE BRUTE	89 058	121 775	680	211 513
CHARGES COMMERCIALES	(9 457)	(19 510)	(2 096)	(31 063)
CHARGES ADMINISTRATIVES	(12 526)	(24 393)	(26 802)	(63 721)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS	(11 516)	(18 602)	1 932	(28 186)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	55 559	59 270	(26 286)	88 543
AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS	(5 874)	(17 920)	(580)	(24 374)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	49 685	41 350	(26 866)	64 169
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(5 904)	(13 223)	(22 090)	(41 217)
IMPÔT SUR LES RÉSULTATS	3 039	2 221	(5 869)	(610)
QUOTE-PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	930	1 758	(266)	2 422
RÉSULTAT NET	47 750	32 106	(55 091)	24 764
PART GROUPE	39 518	27 612	(58 955)	8 174
PART MINORITAIRE	8 231	8 359	-	16 590
IMMOBILISATIONS (HORS MEE)	8 770	64 842	84 421	158 033
AMORTISSEMENTS	55	862	2 065	2 982
ACTIFS SECTORIELS	163 067	648 101	4 610	815 778
PASSIFS SECTORIELS	(122 628)	(290 383)	(18 240)	(431 251)
PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	3 131	(3 504)	35 442	35 069
CASH-FLOW LIBRE	45 030	(58 564)	127 260	113 726

Au 30 novembre 2007	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)
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 2008		30 novembre 2007	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
APPARTEMENTS				
ÎLE-DE-FRANCE	300 711	63 082	361 096	87 091
RÉGIONS	664 793	106 648	744 261	158 161
TOTAL APPARTEMENTS	965 504	169 730	1 105 357	245 252
MAISONS				
ÎLE-DE-FRANCE	77 117	19 298	154 606	41 409
RÉGIONS	75 638	5 935	70 593	10 588
TOTAL MAISONS	152 755	25 233	225 199	51 997
TOTAL LOGEMENTS	1 118 259	194 963	1 330 556	297 249
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	15 325	4 422	26 164	4 792
TERRAINS ET HONORAIRES	22 290	10 214	14 568	14 727
SHOWROOM	9 232	1 914	11 279	2 390
TOTAL GÉNÉRAL	1 165 106	211 513	1 382 567	319 158

Les actifs et passifs sectoriels de deuxième niveau se décomposent ainsi au 30 novembre 2008 :

(en milliers d'euros)	Actifs sectoriels	Passifs sectoriels	BFR sectoriels
APPARTEMENTS			
ÎLE-DE-FRANCE	113 849	(79 908)	33 941
RÉGIONS	580 560	(224 943)	355 617
TOTAL APPARTEMENTS	694 409	(304 851)	389 558
MAISONS			
ÎLE-DE-FRANCE	47 966	(39 167)	8 799
RÉGIONS	55 805	(59 543)	(3 738)
TOTAL MAISONS	103 771	(98 710)	5 061
TOTAL LOGEMENTS	798 180	(403 561)	394 619
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1 252	(3 553)	(2 301)
TERRAINS ET HONORAIRES	11 736	(5 897)	5 839
NON AFFECTÉ	4 610	(18 240)	(13 630)
TOTAL GÉNÉRAL	815 778	(431 251)	384 527

Les actifs et passifs sectoriels de deuxième niveau se décomposent ainsi au 30 novembre 2007 :

(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

4.1.3. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.1.3.1. Compte de résultat

NOTE 1 – CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
APPARTEMENTS		
ÎLE-DE-FRANCE	300 711	361 096
RÉGIONS	664 793	744 261
MAISONS		
ÎLE-DE-FRANCE	77 117	154 606
RÉGIONS	75 638	70 593
TERRAINS ET HONORAIRES	22 290	14 568
BUREAUX	15 325	26 164
SHOWROOM	9 232	11 279
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 165 106	1 382 567

Le groupe ne fournit pas de prestations de services autres que celles réalisées dans le cadre de contrat de maître d'œuvre délégué et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 30 novembre 2008.

NOTE 2 – CHARGES COMMERCIALES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	8 237	8 731
FRAIS DE PUBLICITÉ ET COÛT DES ZONES MODÈLES	19 364	26 175
AUTRES CHARGES COMMERCIALES	3 461	4 187
TOTAL DES CHARGES COMMERCIALES	31 063	39 093

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles provient essentiellement de la diminution du nombre de lancements d'opérations sur l'année.

NOTE 3 – CHARGES ADMINISTRATIVES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	32 073	42 565
LOYERS ET CHARGES LOCATIVES	6 618	6 283
HONORAIRES	5 512	3 162
FRAIS DE COMMUNICATION FINANCIÈRE	434	1 335
IMPÔTS ET TAXES	8 246	9 081
INTÉRIM	848	913
FRAIS DE MISSIONS	2 403	2 517
FRAIS TÉLÉPHONE - INTERNET - EDF - ENTRETIEN	3 285	3 292
AUTRES CHARGES ADMINISTRATIVES	4 303	5 001
TOTAL DES CHARGES ADMINISTRATIVES	63 721	74 149

Les frais de personnel ont diminué principalement par la réduction de la part variable entre les deux exercices, liée notamment à la renonciation par le management de leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.

Le groupe a eu recours au cours de l'exercice à des consultants externes afin d'accroître son efficacité opérationnelle notamment dans la définition d'une politique d'achat groupe, d'optimisation de son BFR et de recherche de relais de croissance.

NOTE 4 – AUTRES CHARGES ET PRODUITS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	13 923	16 519
FRAIS DE MISSIONS	1 347	1 377
REDEVANCES	-	793
CHARGES SUR PROJETS DE PROGRAMMES ABANDONNÉS	2 783	3 281
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, NETTES DE REPRISES	5 072	(1 703)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS, NETS	5 061	4 398
TOTAL DES AUTRES CHARGES ET PRODUITS	28 186	24 665

Les frais de personnel ont diminué principalement par la réduction de la part variable.

Ce poste est en augmentation de 14,3 %, principalement en raison de la hausse du poste des dotations sur amortissements et provisions. Au 30 novembre 2008, la hausse des dotations aux provisions correspond notamment à des augmentations liées aux litiges avec les anciens salariés du groupe (2,0 millions d'euros), les associés défaillants (0,7 million d'euros), aux risques fiscaux (0,7 million d'euros), garanties locatives sur des projets livrés (0,4 million d'euros) et 0,5 million d'euros au titre de la mise en

cause de la responsabilité d'une société du groupe. Les dotations aux amortissements restent stables entre les deux exercices.

Les charges sur les projets abandonnés du premier semestre 2008 sont comptabilisées en résultat courant pour 2,8 millions d'euros. Compte tenu de l'ampleur des mesures prises au second semestre 2008 et de leur caractère inhabituel, les charges sur projets abandonnés du second semestre ont été comptabilisées en résultat non courant, soit 12,5 millions d'euros (voir note 5).

Depuis l'acquisition en juillet 2007 par Kaufman & Broad SA, de la société Kaufman & Broad Europe Sprl à laquelle KB Home avait préalablement apporté la marque « Kaufman & Broad », Kaufman & Broad SA n'est plus redevable d'aucune redevance.

À l'exception de l'amortissement accéléré des immobilisations dépréciées dans le cadre de la réorganisation et comptabilisées en résultat non courant pour 1,6 million d'euros, la totalité de la dotation aux amortissements est enregistrée en autres charges et produits :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
DOTATION RELATIVE AUX IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	666	273
DOTATION RELATIVE AUX IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 316	2 326
TOTAL DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	2 982	2 599

NOTE 5 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
PERTES DE VALEURS	(499)	(713)
ÉCART D'ACQUISITION NÉGATIF	-	4 000
PERTES SUR PROJETS NON DÉVELOPPÉS (VOIR NOTE 4)	(12 470)	-
COÛT DU PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI	(8 677)	-
HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	(987)	-
AMORTISSEMENTS ACCÉLÉRÉS DES IMMOBILISATIONS	(1 580)	-
VNC DES IMMOBILISATIONS SORTIES	(161)	-
TOTAL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON COURANTS	(24 374)	3 287

En 2007, le rachat de titres de la société Kaufman & Broad Europe Sprl 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 norme IFRS.

Les tests de valeur effectués sur les actifs du groupe ont conduit à constater une perte de 0,5 million d'euros en 2008 relative à

l'écart d'acquisition Kaufman & Broad Nord, contre une perte de 0,7 million d'euros en 2007 relative à l'écart d'acquisition Euro Immobilier.

L'amortissement accéléré des immobilisations est lié aux fermetures prévues d'agences.

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 2008	30 novembre 2007
EFFECTIF MOYEN (ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN)	795	848
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	55 772	67 815
DONT :		
TRAITEMENT ET SALAIRES	37 627	45 946
CHARGES SOCIALES ⁽¹⁾	18 145	21 869
DONT :		
ABONDEMENT	433	846
ACTIONS GRATUITES	2 242	866
STOCK-OPTIONS	(14)	305
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL ^{(2) (3) (4)}	55 772	67 815

(1) Dont taxes assises sur les salaires (1,5 million d'euros).

(2) Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 19.1.

(3) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 18.

(4) Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 5,0 millions d'euros sur l'exercice 2008.

**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 2008	30 novembre 2007
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	43 105	28 843
PRODUITS DE TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(1 888)	(1 787)
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	41 217	27 056

Le coût de l'endettement financier brut se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
CHARGES D'INTÉRÊTS SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE	280	8 578
CHARGES D'INTÉRÊTS SUR LIGNES SYNDIQUÉES	39 725	16 877
AUTRES	3 100	3 388
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	43 105	28 843

Les charges financières sont générées par le solde de l'emprunt obligataire de 3 millions d'euros, l'utilisation du crédit syndiqué à hauteur de 497 millions d'euros en moyenne sur l'exercice, les lignes de crédit corporate, les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires.

Les charges financières incluent, par le biais du taux effectif global, l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué pour un montant de 1,8 million d'euros.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
PLUS-VALUE DE CESSION SUR SICAV MONÉTAIRE	(711)	(1 220)
AUTRES PRODUITS DE TRÉSORERIE	(1 177)	(567)
TOTAL PRODUITS DE TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(1 888)	(1 787)

NOTE 8 – AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	-	14 999

En 2007, 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 en juillet 2007 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 2008	30 novembre 2007
IMPÔT EXIGIBLE	5 434	44 740
IMPÔT DIFFÉRÉ ACTIF	-	-
IMPÔT DIFFÉRÉ PASSIF	(4 824)	(3 113)
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	610	41 627

La quote-part de résultat dans les entreprises associées est présentée avant impôt. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe.

L'impôt est calculé sur la part groupe du résultat.

Note 9.2. Preuve d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition à soit 34,43 % pour 2008 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 2008	30 novembre 2007
RÉSULTAT COMPTABLE AVANT IMPÔT	8 784	125 994
TAUX D'IMPÔT EN VIGUEUR	34,4 %	34,4 %
IMPÔT THÉORIQUE	2 999	43 359
EFFET DES DIFFÉRENCES PERMANENTES	(2 389)	(1 732)
CHARGE D'IMPÔT GROUPE	610	41 627

Les différences permanentes sont essentiellement liées aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur sa filiale belge pour 2,9 millions d'euros.

Note 9.3. Décomposition de l'impôt enregistré directement dans les capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
PAIEMENTS EN ACTIONS (IMPÔT COURANT)	824	235
ÉCARTS ACTUARIELS SUR IDR	(177)	244
INSTRUMENTS DE COUVERTURE (IMPÔT DIFFÉRÉ)	4 509	(259)
IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES	5 156	220

NOTE 10 – RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	8 174	84 367
MOYENNE DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	21 198 363	22 277 174
AJUSTEMENT POUR EFFET DILUTIF DES ATTRIBUTIONS D'ACTIONS	909 535	284 900
RÉSULTAT PAR ACTION (EN EUROS)	0,38	3,79
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	0,37	3,74

Le résultat dilué par action est calculé suivant la méthode du rachat d'action. Les instruments dilutifs du groupe correspondent à la tranche 2 du plan d'attribution d'actions gratuites 2006 (104 349 actions), à la tranche 1 du plan d'attribution d'actions gratuites du 3 décembre 2007 (11 200 actions, net des actions

caduques), aux bons de souscription d'actions émis le 3 décembre 2007 (721 086 actions) et au plan de stock-option n° 3 tranche 1 (67 900 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 :

(en milliers d'euros)	Valeur nette	
	30 novembre 2008	30 novembre 2007
ÎLE-DE-FRANCE	8 346	8 346
KAUFMAN & BROAD NORD	-	499
KAUFMAN & BROAD SUD-OUEST ⁽¹⁾	47 287	47 287
RÉSIDENCE BERNARD TEILLAUD	12 878	12 878
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION	68 511	69 010

(1) Kaufman & Broad Midi-Pyrénées et Malardeau ont été regroupées au sein de l'UGT Kaufman & Broad Sud-Ouest.

L'évolution de la valeur nette des écarts d'acquisition s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	69 010	69 724
PERTE DE VALEUR	(499)	(714)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	68 511	69 010

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». Ils ont permis de conclure à l'absence de dépréciation au 30 novembre 2008, à l'exception de Kaufman & Broad Nord.

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2008 s'établit à 8 % (7,71 % au 30 novembre 2007). 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 influencer sur le taux d'actualisation. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de risque.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à 5 ans et utilise un taux de croissance stable à 1 % par an pour le futur. Les prévisions retenues pour les cash-flows intègrent une dégradation des

résultats pour 2009 et un retour à un niveau de chiffre d'affaires pour 2013 comparable à celui de 2006 mais avec un taux de marge en diminution sensible.

Les tests de recouvrabilité 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 déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net). La marque Kaufman & Broad dont la valeur nette au bilan s'élève à 80,4 millions d'euros a également été prise en compte dans le test réalisé.

Des tests de sensibilité ont été menés sur les principaux éléments à savoir : la hausse du taux d'actualisation (50 points de base), la baisse du taux de croissance à long terme (50 points de base) et la baisse du taux de marge (100 points de base) et ne remettent pas en cause les valeurs nettes retenues.

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	51,1	8,3
KAUFMAN & BROAD SUD-OUEST	129,8	47,3
RÉSIDENCE BERNARD TEILLAUD	26,7	12,9
TOTAL	207,6	68,5

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 2008			30 novembre 2007
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
MARQUE KAUFMAN & BROAD	80 422	-	80 422	80 422
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 569	1 789	780	375
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 991	1 789	81 202	80 797

L'évolution de la valeur nette des immobilisations incorporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	80 797	235
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ⁽¹⁾	1 071	80 837
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS NETS DE CESSION ET MISES EN REBUT ⁽¹⁾	(666)	(273)
RECLASSEMENTS ET AUTRES	-	(2)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	81 202	80 797

(1) Les acquisitions d'immobilisations incorporelles et la dotation aux amortissements ne portent que sur les logiciels informatiques.

Note 12.2. Immobilisations corporelles nettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008			30 novembre 2007
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
TERRAINS	149	-	149	149
CONSTRUCTIONS	1 223	903	320	307
INSTALLATIONS TECHNIQUES	27	12	15	18
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14 492	8 232	6 260	8 608
EN COURS	527	-	527	388
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	16 418	9 147	7 271	9 470
DONT CONTRAT DE LOCATION – FINANCEMENT (AMORTI SUR 3 ANS)	2 894	1 495	1 399	1 548

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)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	9 470	8 869
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ⁽¹⁾	2 201	3 351
CESSIONS ET MISES AU REBUT ⁽²⁾	(502)	(279)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ⁽³⁾	(3 898)	(2 326)
RECLASSEMENTS ET AUTRES	-	(145)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	7 271	9 470

(1) Les acquisitions d'immobilisations corporelles sont composées essentiellement pour 1 million d'euros d'agencements et pour 0,7 million 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 0,7 million d'euros d'agencements et de mobiliers, pour 1,3 million d'euros de matériels informatiques et pour 1,4 million d'euros de provision pour dépréciation des immobilisations suite à la fermeture de certaines agences.

NOTE 13 – ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	35 069	29 928
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 049	979
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	36 118	30 907

Note 13.1. Entreprises associées et co-entreprises

Les titres mis en équivalence au 30 novembre 2008 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	Titres mis en équivalence ⁽¹⁾	Fraction du capital détenu	Comptes courants	Capitaux propres
SENIORS SANTÉ ⁽²⁾	15 347	33,00 %	11 045	26 392
ANTONY 87 – 91 DIV LECLERC	(43)	50,00 %	101	58
SCI PASSAGE DE MELUN	294	35,00 %	850	1 144
SCI RUE DE RICHELIEU	(43)	45,00 %	724	681
SAS JLG AMÉNAGEUR	161	50,00 %	2 965	3 126
SAS SAINT EXUPERY	(325)	30,00 %	2 035	1 710
SCI ST MAUR	(8)	50,00 %	425	417
SCI GONESSE	(30)	43,00 %	388	358
AUTRES SOCIÉTÉS	(259)	-	1 442	1 183
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES	15 094	-	19 975	35 069

(1) La quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises représentant 2,4 millions d'euros au 30 novembre 2008 est incluse dans les capitaux propres ci-dessus.

(2) Les capitaux propres de Seniors Santé incluent un écart d'acquisition 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.

Dans le cadre du protocole d'investissement conclu avec Seniors Santé en juin 2007, le groupe a pris l'engagement de souscrire à un emprunt obligataire convertible d'un montant de 15 millions d'euros le 4 mars 2008. Au 30 novembre 2008, le groupe a libéré 10,9 millions d'obligations convertibles.

L'évolution de la valeur des entreprises associées et co-entreprises s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	29 928	12 450
DIVIDENDE	(8 131)	(2 046)
SOUSCRIPTION OC GROUPE SENIORS SANTÉ	10 850	-
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE	-	15 347
QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET	2 422	4 177
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	35 069	29 928

Note 13.2. Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008			30 novembre 2007
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	1 049	-	1 049	979
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1 049	-	1 049	979

NOTE 14 – STOCKS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008			30 novembre 2007		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
NOUVEAUX PROJETS	25 486	(1 157)	24 329	37 210	(403)	36 807
PROGRAMMES EN COURS	499 201	(4 009)	495 192	560 832	(2 180)	558 652
TOTAL	524 687	(5 166)	519 521	598 042	(2 583)	595 459

(en milliers d'euros)	Dotations		Reprises	
	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2008	30 novembre 2007
NOUVEAUX PROJETS	1 043	293	289	154
PROGRAMMES EN COURS	3 090	1 870	1 262	862
TOTAL	4 133	2 163	1 551	1 016

Les stocks de programmes en cours ont diminué de 61,6 millions d'euros sur l'année en lien avec la baisse d'activité. Les stocks de dépenses de nouveaux projets sont en baisse de 11,8 millions d'euros, suite aux pertes constatées au cours de l'exercice sur les projets ne répondant plus aux conditions actuelles de marché (voir note 5).

Les dotations aux provisions pour dépréciation des stocks, nettes des reprises, sont comptabilisées en autres charges et produits du résultat courant pour 1,8 million d'euros et en autres charges non courantes pour 0,8 million d'euros.

NOTE 15 – CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008			30 novembre 2007		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
CRÉANCES CLIENTS	298 300	(2 043)	296 257	408 139	(2 438)	405 701
AUTRES CRÉANCES	-	-	-	-	-	-
ÉTAT – TVA	145 469	-	145 469	132 534	-	132 534
ÉTAT – IMPÔT COURANT	28 709	-	28 709	-	-	-
AVANCES ET ACOMPTE	1 078	-	1 078	2 688	-	2 688
COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS	704	-	704	1 279	-	1 279
AUTRES	13 096	(1 704)	11 392	13 310	(2 417)	10 893
PAIEMENT D'AVANCE	2 187	-	2 187	3 226	-	3 226
TOTAL	489 543	(3 747)	485 796	561 176	(4 855)	556 321

L'ensemble des créances clients et autres créances est à échéance à moins d'un an sauf une créance dans le poste Autres qui est à échéance entre 1 an et 5 ans pour 1,3 million d'euros.

(en milliers d'euros)	Dotations		Reprises	
	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2008	30 novembre 2007
CRÉANCES CLIENTS	148	126	543	1 440
AUTRES CRÉANCES	411	221	1 124	1 091
TOTAL	559	347	1 667	2 531

Les dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients, nettes de reprises, impactent les autres charges et produits du résultat courant.

Note 15.1. Créances

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2008, la ventilation des appels de fonds par ancienneté est la suivante :

de 0 à 30 jours	36,1 millions d'euros
de 30 à 60 jours	6,1 millions d'euros
de 60 à 90 jours	3,1 millions d'euros
Au-delà de 90 jours	13,6 millions d'euros
TOTAL DES APPELS DE FONDS	58,9 MILLIONS D'EUROS

La différence entre les créances clients de 298,3 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 58,9 millions d'euros, soit 239,4 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. Les créances correspondant à ce décalage sont enregistrées hors taxes.

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 2008	30 novembre 2007
BANQUES ET CAISSES DISPONIBLES	53 719	49 019
PLACEMENTS COURT TERME ⁽¹⁾	52 864	22 021
SOLDES RÉSERVATAIRES ⁽²⁾	1 122	3 481
AUTRES ACTIFS FINANCIERS ⁽³⁾	-	1 615
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	107 705	76 136

(1) Les placements à court terme sont uniquement composés de SICAV monétaires. Ces placements sont souscrits auprès d'établissements reconnus.

(2) Les soldes réservataires s'élèvent à 1,1 million d'euros au 30 novembre 2008. Ils représentent 5 % des dépôts réalisés par les clients sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature notaire.

(3) Les autres actifs financiers au 30 novembre 2007 sont composés de CAP pour 1,6 million d'euros (en valeur de marché) comptabilisés en instruments de couverture.

PASSIF**NOTE 17 – CAPITAUX PROPRES**

Au 30 novembre 2008, 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 30 novembre 2008, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 21 198 363 actions et le nombre moyen pondéré d'actions potentielles dilutives est de 909 535.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé l'émission de 721 086 bons de souscription d'actions pour une valeur de 781 450 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue le 24 novembre 2008 a donné au Conseil

d'Administration une nouvelle délégation de compétence lui permettant de procéder à une augmentation du capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription et une nouvelle délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droits préférentiels de souscription.

La société dispose maintenant des autorisations lui permettant éventuellement de renforcer sa structure financière. Elle a toutefois précisé qu'il n'était pas envisagé de réaliser une augmentation de capital à court terme.

Note 17.1. Évolution du capital

	30 novembre 2008	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 2008 le groupe détient 1 078 811 actions dont 19 750 actions dans le cadre du contrat de liquidité. Au 30 novembre 2007 le groupe ne détenait aucune action propre.

Note 17.3. Dividendes payés

Le montant des dividendes et acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice clos est détaillé dans les « Faits significatifs de la période ».

Note 17.4. Gains et pertes enregistrés directement dans les capitaux propres**Paiements en actions**

Dans le cadre du plan d'actions gratuites 2006, 92 000 actions gratuites ont été définitivement attribuées à l'issue de la période d'acquisition et ont été livrées, entraînant une charge brute de 2,4 millions d'euros et de 1,6 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 sur l'exercice de 2,2 millions d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée directement dans les capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Stock-option		Actions gratuites		
	Plan 2	Plan 3	Plan 2006 ⁽¹⁾	Plan 06/11/07	Plan 03/12/07
VALORISATION INITIALE	863	749	3 036	3 050	344
CHARGE DE L'EXERCICE	-	(13)	633	1 464	145

(1) Un impact de 1 177 milliers d'euros a été également comptabilisé en capitaux propres (voir tableau de variation des capitaux propres).

Instruments de couverture

Au cours de l'année, les instruments de couverture du risque de taux de la dette ont été modifiés. Les CAP souscrits au 30 novembre 2007, à échéance août 2008 et décembre 2009, ont été partiellement annulés par des ventes de CAP aux caractéristiques identiques. Ils ont été remplacés par des Swaps d'échéance février 2011. Au 30 novembre 2008, la juste valeur des instruments de couverture est estimée à 14,2 millions d'euros. La variation de juste valeur a été comptabilisée en capitaux propres et un impôt différé de 4,9 millions d'euros a été constaté.

Note 17.5. Intérêts minoritaires**Note 17.5.1. Intérêts minoritaires en compte de résultat**

Au 30 novembre 2008, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour 16,6 millions d'euros concerne 164 sociétés.

Au 30 novembre 2007, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour 20,7 millions d'euros concernait 162 sociétés.

Note 17.5.2. Distribution de dividende

Au 30 novembre 2008, les distributions de dividendes aux actionnaires minoritaires pour 15,9 millions d'euros concernent 164 sociétés.

Au 30 novembre 2007, les distributions de dividendes aux actionnaires minoritaires pour 15,7 millions d'euros concernaient 162 sociétés.

Note 17.5.3. Intérêts minoritaires au bilan

Au 30 novembre 2008, les intérêts minoritaires au bilan pour 15,8 millions d'euros concernent 164 sociétés. Le montant total des intérêts minoritaires débiteurs s'élève à 7,3 millions d'euros.

NOTE 18 – PAIEMENT EN ACTIONS

Conformément aux autorisations des Assemblées Générales des actionnaires d'avril 2006 et de décembre 2007 de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé la mise en place de plans 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.

Au 30 novembre 2007, les intérêts minoritaires au bilan pour 15,1 millions d'euros concernaient 162 sociétés. Le montant total des intérêts débiteurs s'élevait à 5,2 millions d'euros.

Le groupe estime limité le risque associé au recouvrement des intérêts débiteurs auprès de leurs partenaires dans des opérations de co-promotion.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2008 au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Stock-options		Actions gratuites	
	Plan 3	Plan 2006	Plan 06/11/07	Plan 03/12/07
DATE D'AUTORISATION PAR A.G.E.	19/04/2006	19/04/2006	19/04/2006	03/12/2007
DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT LES OPTIONS/ACTIONS	19/04/2006	19/04/2006	06/11/2007	03/12/2007
NOMBRE TOTAL D'OPTIONS/ACTIONS ATTRIBUÉES	95 500	92 000	108 000	13 300
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES	26	2	22	19
TYPE D'INSTRUMENTS	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	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	19/04/2008	19/04/2008 suite au changement de contrôle	06/11/2009	03/12/2009
DATE D'EXPIRATION	19/04/2016	-	-	-
IMPOSSIBILITÉ DE CÉDER LES OPTIONS JUSQU'AU	19/04/2010	19/04/2010	06/11/2011	03/12/2011
PRIX D'EXERCICE	44,23 €	-	-	-
OPTIONS EN CIRCULATION EN DÉBUT D'EXERCICE	84 900	-	-	-
OPTIONS ATTRIBUÉES SUR L'EXERCICE	-	-	-	-
OPTIONS AUXQUELLES IL A ÉTÉ RENONCÉ SUR L'EXERCICE	-	-	-	-
OPTIONS EXERCÉES SUR L'EXERCICE	-	-	-	-
OPTIONS EXPIRÉES/ACTIONS DEVENUES CADUQUES SUR L'EXERCICE	17 000	-	3 651	2 100
OPTIONS EN CIRCULATION AU 30/11/08	67 900	-	-	-
OPTIONS EXERÇABLES/ACTIONS EN COURS AU 30/11/08	67 900	-	104 349	11 200

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 ont été exercées au 30 novembre 2007.

Il n'y a pas eu de nouvelle tranche octroyée en 2007 et 2008 sur le plan n° 3.

Il n'y a pas eu de nouveau plan de stock-options en 2008.

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. 92 000 actions gratuites ont été définitivement attribuées en avril 2008 à l'issue de la période d'acquisition.

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, le solde du plan d'attribution d'actions du 19 avril 2006 soit 108 000 actions.

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'Administration, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007, 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 nouveau plan de 92 000 actions gratuites. Le Conseil d'Administration du 3 décembre qui a suivi l'Assemblée Générale a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, une enveloppe de 13 300 actions gratuites.

La propriété des actions attribuées le 6 novembre 2007 et le 3 décembre 2007 sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de deux 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.

	Plan d'actions gratuites (6 novembre 2007)
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 2009
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 €	28,00
EN %	73,88 %
• PRIX D'EXERCICE	-
• 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 %

	Plan d'actions gratuites (3 décembre 2007)
DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE AUTORISANT LES PLANS D'OPTIONS	3 DÉCEMBRE 2007
NOMBRE D' ACTIONS GRATUITES POUVANT ÊTRE ATTRIBUÉES	92 000
DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS	3 DÉCEMBRE 2007
NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES	19
TYPES D' ACTIONS	EXISTANTES OU À ÉMETTRE
NOMBRE D' ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES	13 300
COURS D'EXERCICE	-
COURS LE JOUR DE L'ATTRIBUTION	36,82
DATE DE DISPONIBILITÉ	3 DÉCEMBRE 2009
JUSTE VALEUR MOYENNE PONDÉRÉE DES OPTIONS ÉVALUÉE AU 3 DÉCEMBRE 2007	2 279 402
MODÈLE D'ÉVALUATION	MODÈLE BINOMIAL
DONNÉES ENTRÉES DANS LE MODÈLE :	
• MOYENNE PONDÉRÉE DES PRIX DES ACTIONS	
EN €	28,00
EN %	73,88 %
• PRIX D'EXERCICE	-
• 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)	4,40 %
• TAUX DE PRÊT/EMPRUNT DES TITRES	4,20 %
• TAUX D'ACTUALISATION DU PRIX À TERME	4,35 %
• TAUX DE TURNOVER	0 %

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2007	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2008
PROVISION POUR INDEMNITÉS DE FIN DE CARRIÈRE	(19.1)	3 047	153	183	515	2 503
PROVISION POUR CHARGES		1 448	400	351	272	1 225
PROVISIONS POUR CHARGES DE RESTRUCTURATION	(19.2)	-	7 201	-	-	7 201
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	(19.3)	8 187	5 808	2 468	1 731	9 796
PROVISIONS		12 682	13 562	3 002	2 518	20 725

Note 19.1. 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 6,25 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 2,00 % pour les salaires annuels inférieurs à 36 000 €, 0 % pour les salaires supérieurs à 36 000 € ;
- 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 2008	30 novembre 2007
COÛTS DES SERVICES RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ⁽¹⁾	83	116
COÛT FINANCIER ⁽²⁾	70	69
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT	153	185

(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 2008	30 novembre 2007
PASSIF NET À L'OUVERTURE	3 047	2 249
COÛT DE L'EXERCICE	153	185
PRESTATIONS VERSÉES	(183)	(120)
ÉCARTS ACTUARIELS (COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES)	(515)	733
PASSIF NET À LA CLÔTURE	2 503	3 047

Note 19.2. Provisions pour charges de restructuration

Une provision pour charges de restructuration de 7,2 millions d'euros a été constatée dans les comptes au 30 novembre 2008 pour faire face aux engagements de la société vis-à-vis de ses salariés pour 5,5 millions d'euros et à hauteur de 1,7 million d'euros pour couvrir les engagements liés aux opérations qui ne seront pas développées.

Note 19.3. Provisions pour risques commerciaux et juridiques

La provision pour risques commerciaux, juridiques et pour charges est composée de 5,3 millions d'euros afin de couvrir les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés, de 1,2 million d'euros pour couvrir les risques avec les anciens salariés du groupe, de 1,9 million d'euros pour couvrir les risques avec les associés défaillants, et de 1,4 million d'euros afin de couvrir les risques fiscaux.

La dotation de 5,8 millions d'euros au 30 novembre 2008 correspond notamment à des augmentations liées aux litiges avec les anciens salariés du groupe (2,0 millions d'euros), les associés défaillants (0,7 million d'euros), aux risques fiscaux (0,7 million d'euros), garanties locatives sur des projets livrés (0,4 million d'euros) et 0,5 million d'euros au titre de la mise en cause de la responsabilité d'une société du groupe.

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 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 2008	30 novembre 2007
EMPRUNT OBLIGATAIRE ÉCHÉANCE 2009	3 200	3 200
LIGNE DE CRÉDIT BANCAIRE SYNDIQUÉE	519 550	369 050
AUTRES EMPRUNTS	1 399	1 549
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	4 660	49 052
FRAIS D'ÉMISSION	(13 369)	(12 424)
JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS	14 184	2 184
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	529 624	412 611
• DONT NON COURANT	521 764	363 559
• DONT COURANT	7 860	49 052

Le groupe bénéficie de 651 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée utilisée pour 519,6 millions d'euros au 30 novembre 2008.

Kaufman & Broad SA a décidé début octobre d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières.

Le Contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la société et ses prêteurs le 23 janvier 2009, prévoit notamment :

1. Le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ;

2. L'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) pourra être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 et sa date d'échéance est ramenée au 31 décembre 2010 (au lieu du 10 juillet 2014 actuellement) ;

3. L'aménagement des ratios financiers :

- le groupe ne sera soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et au cours de l'exercice 2009,
- au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif,
- pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe sera soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	Nov. 2009	Nov. 2010	Nov. 2011	Nov. 2012	Nov. 2013	Nov. 2014	Nov. 2015
RATIO D'ENDETTEMENT ⁽¹⁾	N/A	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS NETS ⁽²⁾	N/A	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
RATIO DE COUVERTURE DES CASH-FLOWS ⁽³⁾	N/A	> 3,00	> 1,00	> 0,60	> 0,90	> 1,40	> 2,00

(1) Soit la Dette Financière Nette divisée par l'EBITDA

Où :

- la Dette Financière Nette s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors-bilan ; et

- l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les Frais Financiers Nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit l'EBITDA divisé par les Frais Financiers Nets

Où :

- les Frais Financiers Nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

(3) Soit les cash-flows divisés par le Service de la Dette

Où :

- les cash-flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du besoin en fonds de roulement (hors impôts sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cessions d'actifs ; et

- le Service de la Dette s'entend de la somme des Frais Financiers Nets et du montant des échéances de remboursement en principal de l'endettement financier (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

4. La suspension des distributions de dividendes pendant au moins trois exercices : la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3 ;

5. Une limitation aux opérations de croissance externe et notamment aux acquisitions de participation susceptibles d'être réalisées par le groupe avec l'exigence d'obtenir l'accord unanime des prêteurs pour tout financement de ces dernières par voie d'endettement.

Note 20.2. Échéancier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	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⁾	519 550	-	-	519 550
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	4 660	4 660	-	-
AUTRES EMPRUNTS	1 399	829	570	-
FRAIS D'ÉMISSION	(13 369)	(1 832)	(9 723)	(1 814)
JUSTE VALEUR DES DÉRIVÉS	14 184	-	14 184	-
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	529 624	6 857	5 031	517 736

(1) Il s'agit du solde de l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans et remboursé à hauteur de 146,8 millions d'euros en 2007.

(2) Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 651 millions d'euros mises en place en 2007 sont à échéance pour la ligne RCF (175 millions d'euros) et pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et pour la ligne Senior C (202 millions d'euros) le 10 juillet 2016.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement des frais d'émission encourus pour 1,81 million d'euros et les couvertures existantes est de 8,25 %. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes indiquées dans le détail des covenants (voir aménagement des covenants note 20.1).

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 :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (*)	524 964	363 559
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	107 705	76 136
SOLDES CRÉDITEURS DE BANQUE ET CONCOURS BANCAIRES COURANTS	(4 660)	(49 052)
TRÉSORERIE NETTE	103 045	27 084
ENDETTEMENT FINANCIER AU 30 NOVEMBRE 2008	421 919	336 475

(*) Hors lignes bilatérales incluses dans les soldes créditeurs de banque.

Note 20.4. Principaux éléments de la variation de l'endettement net

(en milliers d'euros)	Total
ENDETTEMENT NET AU 30 NOVEMBRE 2007	(336 475)
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	119 975
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(6 049)
DIVIDENDES VERSÉS	(122 968)
RACHAT D'ACTIONS PROPRE (NET)	(32 115)
ÉMISSION DE BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS	781
AUTRES FLUX FINANCIERS	(45 068)
ENDETTEMENT NET AU 30 NOVEMBRE 2008	(421 919)

Les flux de trésorerie générés par l'activité sont composés à hauteur de 80,3 millions d'euros de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, d'un impôt versé de 39,9 millions d'euros et d'une amélioration du BFR de 79,6 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement sont composés à hauteur de - 3,2 millions d'euros au titre des

acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, et de - 10,9 millions d'euros au titre de l'emprunt obligataire souscrit dans Seniors Santé et pour 8,1 millions d'euros de dividendes reçus des sociétés mises en équivalence.

Les autres flux financiers sont essentiellement composés des intérêts financiers versés pour - 40,7 millions d'euros.

NOTE 21 – PASSIFS IMPÔTS DIFFÉRÉS

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 2008	30 novembre 2007
SOLDE EN DÉBUT DE PÉRIODE	14 605	41 137
CONSTATATION EN RÉSULTAT	(4 824)	(3 113)
CONSTATATION EN CAPITAUX PROPRES	(4 332)	(948)
AUTRES VARIATIONS ⁽¹⁾	(3 745)	(22 471)
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	1 704	14 605

(1) Les autres variations correspondent à un reclassement en impôt courant de la période précédente.

NOTE 22 – COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
AVANCE FINANCIÈRE GAILLON 8	8 060	-
TOTAL COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE	8 060	-

La société Financière Gaillon 8 a mis à disposition de la société Kaufman & Broad SA la somme de 8 millions d'euros à échéance du 15 octobre 2018. Cette avance est assortie d'un intérêt annuel de 6,5 % capitalisé.

NOTE 23 – PASSIF COURANT

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS ⁽¹⁾	7 860	49 052
FOURNISSEURS	552 648	620 977
IMPÔTS COURANTS	-	383
AUTRES PASSIFS COURANTS	65 811	92 087
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	2 331	4 009
TOTAL PASSIF COURANT	628 650	766 508

(1) Cf. note 20.1.

Les autres passifs courants correspondent essentiellement aux dettes fiscales et sociales à hauteur de 46,7 millions d'euros dont 27,5 millions d'euros de TVA, aux avances et acomptes

reçus à hauteur de 11,1 millions d'euros, aux comptes-courants d'associés à hauteur de 7,6 millions.

4.1.3.3. Informations complémentaires

NOTE 24 – NOTES ANNEXES AU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

DÉTAIL DE LA VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Variation de BFR	Variation de périmètre	Autres variations	30 novembre 2008
STOCKS	595 459	(75 938)	-	-	519 521
CLIENTS	405 701	(109 444)	-	-	296 257
FOURNISSEURS	(620 977)	68 329	-	-	(552 648)
AUTRES VARIATIONS	55 252	37 436	-	-	92 688
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	435 435	(79 617)	-	-	355 818

La variation du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2008 est de - 79,6 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2007. Cette amélioration est en partie due aux premiers effets de la

mise en place au niveau national de modes opératoires optimisés qui concernent entre autres l'administration des ventes et par la réduction du nombre de lancements commerciaux.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 30 novembre 2008, 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 la note 20.1.

Note 25.1. Engagements 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 2008	Échéancier			30 novembre 2007
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
GARANTIES FINANCIÈRES D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ⁽¹⁾	508 433	508 433	-	-	704 762
GARANTIES LOI HOGUET ⁽²⁾	220	220	-	-	220
INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION ⁽³⁾	7 632	5 608	2 024	-	12 515
AUTRES GARANTIES DONNÉES ⁽⁴⁾	97 847	51 079	46 768	-	90 623
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	614 132	565 340	48 792	-	808 120

(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 garanties sur les promesses d'achat de terrains.

(4) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD.

Nantissements et sûretés

Des sûretés ont été consenties par Kaufman & Broad SA afin de garantir ses engagements au titre du financement mis en place en juillet 2007.

Type de nantissements/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nant ^(*)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2008
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	^(*)	10 668 466 €	10 668 466 €	2 %
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	^(*)	165 368 018 €	165 368 018 €	26 %
NANTISSEMENT DE 100 % DES PARTS SOCIALES DE KAUFMAN & BROAD EUROPE SA	09/11/2007	^(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	42 %
TOTAL			448 923 879 €	448 923 879 €	71 %

(*) 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 2008.

Engagements d'investissements, d'achats et de locations

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	Paiements dus par échéances			30 novembre 2007
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
ENGAGEMENTS DE LOCATION SIMPLE	18 836	7 516	17 173	-	29 237
ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT CORPORELS ET INCORPORELS	1 399	829	570	-	1 548
ENGAGEMENT DE SOUSCRIRE À L'EMPRUNT OBLIGATAIRE DE SENIORS SANTÉ ⁽¹⁾	4 150	4 150	-	-	15 000
TOTAL	24 385	12 495	17 743	-	45 785

(1) Dans le cadre du protocole d'investissement conclu avec la société 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. Cet emprunt a été tiré à hauteur de 10,9 millions d'euros au 30 novembre 2008.

Engagements relatifs aux locations simples

Le tableau ci-dessous indique, au 30 novembre 2008, les loyers futurs minimaux pour les contrats non résiliables de location simple :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
2008	-	7 913
2009	7 516	7 983
2010	7 239	8 054
2011	1 280	1 730
2012	1 138	1 752
2013 ET AU-DELÀ	1 663	1 805
TOTAL DES LOYERS FUTURS MINIMAUX	18 836	29 237

La charge de loyers enregistrée au compte de résultat au 30 novembre 2008 au titre des locations simples s'est élevée à 6,3 millions d'euros (7,2 millions d'euros au 30 novembre 2007) et le produit au titre des locations à 0,2 million d'euros (0,1 million d'euros au 30 novembre 2007).

Les contrats de location-financement du groupe font l'objet d'une capitalisation.

Note 25.2. Engagements 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 2008	Échéancier			30 novembre 2007
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
CAUTIONS DE MARCHÉS DE TRAVAUX	77 140	77 140	-	-	55 228

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007
LIGNE RCF	57 000	160 000
LIGNE CAPEX	-	80 000
LIGNE RCF COMPLÉMENTAIRE ⁽¹⁾	75 000	-
LIGNE SYNDIQUÉE NON UTILISÉE	132 000	240 000

(1) Cf. note 20.

Note 25.3. Actifs et passifs éventuels

Néant.

NOTE 26 – EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHÉ ET INSTRUMENTS FINANCIERS**Note 26.1. Gestion du risque de taux d'intérêt**

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt 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 couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des swaps de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior mis en place en juillet 2007, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de

couverture couvrant le paiement des intérêts relatifs à 50 % au moins des montants dus au titre des prêts senior B et C. Cette couverture devait être mise en place pour une période de 3 ans, dans les 3 mois qui suivent le 10 juillet 2007. Dans le cadre du réaménagement dudit Contrat de Crédit Senior conclu en janvier 2009, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place au moment de ce réaménagement.

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.

Nature	Sens	Notionnel en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance	Type	Valeur de marche au 30 novembre 2008 en % du nominal
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc 2006 - 15 déc 2009	trading	0,44 %
CAP	Vente	(50)	3,50 %	17 mars 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
CAP	Vente	(10)	3,50 %	15 juin 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
SWAP TAUX FIXE EUR3M		200		31 août 2008 - 31 août 2010	couverture	(3,06 %)
SWAP EUR3M/EUR1M		200		29 fév 2008 - 28 fév 2009	couverture	(0,25 %)
SWAP EUR3M/EUR1M		250		28 nov 2008 - 31 mai 2009	couverture	(0,28 %)
SWAP TAUX FIXE EUR3M		250		30 nov 2007 - 28 fév 2011	couverture	(2,68 %)

Du fait de leur annulation et de la souscription de nouveaux swaps, les Caps à échéance du 15 décembre 2009 souscrits lors des exercices précédents ne peuvent plus être qualifiés de couverture. Les Swaps mis en place sur le premier semestre 2008 ont été qualifiés d'instruments de couverture et considérés efficaces ; la variation de juste valeur de ces instruments a été enregistrée en contrepartie des capitaux propres, nette d'impôt différé.

Les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

La juste valeur de ces dérivés a été communiquée par une société spécialisée externe au groupe. La comptabilisation des dérivés à leur juste valeur au 30 novembre 2008 a eu un impact négatif en capitaux propres de 8 560 milliers d'euros net d'impôt différé et un impact positif en résultat net de 243 milliers d'euros.

La juste valeur des dérivés au 30 novembre 2008 s'élève à - 14 184 milliers d'euros contre - 570 milliers d'euros au 30 novembre 2007. L'exposition de la dette brute du groupe et de sa couverture est de :

Encours au 30 novembre 2008 (en millions d'euros)	Dette à taux fixe	Dette à taux variable
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET LIGNES SYNDIQUÉES	3,2	520,0
COUVERTURE PAR SWAPS DE TAUX	450,0	(450,0)
POSITION NETTE	453,2	70,0

Note 26.2. Gestion du risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change, l'ensemble de ses actifs et passifs et ses flux étant libellés en euros.

Note 26.3. 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 risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

Le groupe Kaufman & Broad place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières de premier rang.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang.

Concernant les opérations réalisées en co-promotion avec des associés le contexte actuel de crise économique et financière accroît le risque pour le groupe de devoir assumer leur insolvabilité pour leur part dans le financement des programmes et, le cas échéant, leur quote-part de perte pour les programmes déficitaires.

Note 26.4 Gestion du risque de liquidité

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts connus avant le 30 novembre 2008.

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
	30 novembre 2008	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
EMPRUNTS ET PASSIFS FINANCIERS							
EMPRUNT OBLIGATAIRE	3 200	280	3 200	-	-	-	-
LIGNES DU CRÉDIT SYNDIQUÉ	519 550	33 199	-	132 796	-	71 737	519 550
AUTRES EMPRUNTS	6 059	265	5 489	279	570	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS PASSIF							
RELATIFS À LA COUVERTURE DES JUSTES VALEURS	-	906	-	3 624	-	-	-
TOTAL	528 809	34 651	8 689	136 699	570	71 737	519 550

Les intérêts sont réglés mensuellement. Le solde de l'emprunt obligataire est à échéance de juillet 2009.

Le détail du crédit syndiqué est exposé dans la note 20.

Note 26.5. Valeur comptable des instruments financiers par catégories d'IAS 39

Prêts et créances, actifs financiers disponibles à la vente

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.

NOTE 27 – GESTION DU RISQUE DE CAPITAL

Les objectifs du groupe en termes de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

NOTE 28 – TERMES ET CONDITIONS DES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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 contrôlé 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 la société Financière Daunou 10.

Les transactions intervenues entre Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8 ont été autorisées par le Conseil d'Administration et sont décrites dans les conventions réglementées : il s'agit d'une convention de prestations administrative et comptable mise en place en septembre 2007, d'une convention de prestations de services mise en place au 1^{er} mars 2008 et d'une convention de prêt d'actionnaire avec la société Financière Gaillon 8 SA pour 8 millions d'euros autorisée par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2008.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

Dettes au coût amorti

Les dettes financières non courantes sont à taux variable, le groupe considère que leur juste valeur était proche de leur valeur comptable.

Au 30 novembre 2008, la valeur de marché du portefeuille d'instruments financiers de couverture est de - 14,2 millions d'euros détaillée dans le tableau de la note 26.1.

Le groupe calcule son « ratio d'endettement » comme étant la dette financière nette rapportée aux capitaux propres totaux. Au 30 novembre 2008, la dette financière nette s'élève à 421,9 millions d'euros. Au 30 novembre 2007, le ratio d'endettement s'élevait ainsi à 337 % contre 129 % au 30 novembre 2007.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées et co-entreprises sont détaillées dans 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 2007 et 2008.

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 2008, le groupe n'a constitué aucune provision pour créances douteuses relative aux montants dus par les parties liées (2007 : 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.

Rémunération 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 2008	30 novembre 2007
AVANTAGES COURT TERME HORS CHARGES PATRONALES ⁽¹⁾	676	5 683
AVANTAGES COURT TERME : CHARGES PATRONALES	329	2 141
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	671	883
ATTRIBUTION D'OPTIONS D'ACTIONS (QUANTITÉ)	-	-
ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES (QUANTITÉ)	-	53 543

(1) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au titre de l'exercice, dont en 2008, un montant nul au titre de l'intéressement (5 millions d'euros en 2007).

(2) Coût des services rendus en matière d'indemnité de départ à la retraite.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

NOTE 29 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE COMPTES

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA réuni le 22 décembre 2008 a confirmé que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise et que le Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF ainsi modifié par ces recommandations est celui auquel se référera la société pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Dans le cadre des discussions engagées avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior (Senior Facilities Agreement), Kaufman & Broad a conclu, fin décembre 2008, avec tous les prêteurs parties à ce contrat un Protocole d'Accord lui permettant de renforcer sa flexibilité financière. Le Contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la société et ses prêteurs le 23 janvier 2009, prévoit différentes clauses détaillées dans la note 20.1.

NOTE 30 – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET COURANTES**Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui ont été modifiées depuis la clôture de l'exercice 2007****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 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 (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 B d'un montant maximum de 200 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme C d'un montant maximum de

202 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (d) 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.

Dans le cadre d'un protocole d'accord conclu fin décembre 2008, l'objet de la ligne de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) a été étendu au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Son montant initial de 80 millions d'euros a été réduit à 75 millions d'euros et l'échéance initiale de remboursement fixée au 10 juillet 2014 a été ramenée au 31 décembre 2010.

La signature de ce protocole d'accord a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 décembre 2008.

Convention d'intégration fiscale

Kaufman & Broad SA a renouvelé en 2005 la convention d'intégration fiscale avec ses principales filiales.

Cette convention a été mise à jour le 15 novembre 2008 pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et l'adapter à la conjoncture économique.

Cette modification de la convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 6 novembre 2008.

Conventions réglementées approuvées depuis la clôture de l'exercice clos le 30 novembre 2007**Convention de prestations de services**

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date de d'effet au 1^{er} mars 2008 une convention entre la société

Financière Gaillon 8 et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des reportings consolidés, des plans financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des reportings et des outils de pilotage.

En contrepartie des prestations de services réalisés, Kaufman & Broad SA et ses principales filiales règlent à Financière Gaillon 8 un montant d'honoraires égal à 100 % des coûts directs et indirects supportés par Financière Gaillon 8 à raison des prestations objets de la convention augmenté de 5 %. Ces honoraires sont répartis entre les sociétés du groupe Kaufman & Broad selon une clé opérationnelle définie dans la convention.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 19 février 2008.

Contrats d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 deux conventions ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière de Neuilly SAS d'une part et à Financière Gaillon 11 SAS d'autre part, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique.

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.

Convention de prêt d'actionnaire

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions.

La conclusion de cette convention et la signature de documents visant à confirmer que Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Subordination autorisée en 2007, en qualité d'emprunteur intra-groupe, ont été autorisées par le Conseil d'Administration le 30 juillet 2008.

Achat d'un bloc d'actions Kaufman & Broad hors marché

Kaufman & Broad SA a acheté le 30 juillet 2008 auprès de la société Financière Gaillon 11 SAS dans le cadre d'une cession de gré à gré un bloc de 276 680 actions Kaufman & Broad pour une valeur de 7,9 millions d'euros au moyen du prêt d'actionnaire autorisé par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2008, ceci afin de permettre à la société de se constituer à des conditions financières jugées attractives une réserve d'actions propres.

Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui se sont poursuivies sur l'exercice 2008

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 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.

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.

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 SAS 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 et juridique.

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 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 mères 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 31 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Exercices couverts : 2007 ET 2008 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	Ernst & Young Audit				Deloitte & Associates			
	Montant (HT)		Pourcentage		Montant (HT)		Pourcentage	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS ⁽²⁾								
ÉMETTEUR : KAUFMAN & BROAD SA	105	169	19 %	26 %	148	206	32 %	100 %
FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	437	470	81 %	74 %	32	-	7 %	-
AUTRES DILIGENCES ET PRESTATIONS DIRECTEMENT LIÉES À LA MISSION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ⁽³⁾								
ÉMETTEUR : KAUFMAN & BROAD SA	-	-	-	-	-	-	-	-
FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	542	638	100 %	100 %	180	206	39 %	100 %
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT ⁽⁴⁾								
JURIDIQUE, FISCAL, SOCIAL AUTRES (À PRÉCISER SI > 10 % DES HONORAIRES D'AUDIT)	-	-	-	-	277	-	61 %	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-	277	-	61 %	-
TOTAL	542	638	100 %	100 %	457	206	100 %	100 %

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit de prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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. Il s'agit d'honoraires liés à un audit d'acquisition qui n'a pas abouti.

Les honoraires des autres Commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 93 milliers d'euros en 2008 et 83,1 milliers d'euros en 2007.

→ 4.2. COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux historiques de l'exercice 2008 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 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CHIFFRE D'AFFAIRES	(4.2.2.14)	225	8 186	6 088
ACHATS DE MATIÈRES PREMIÈRES		-	-	-
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		(5 063)	(22 246)	(3 135)
IMPÔTS & TAXES		(1 096)	(217)	(366)
DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		123	17	167
AUTRES CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION		(160)	(967)	(2 055)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(5 971)	(15 227)	699
BÉNÉFICES ATTRIBUÉS ET PERTES SUPPORTÉES	(4.2.2.15)	24 319	98 244	62 870
RÉSULTAT FINANCIER (Y COMPRIS DIVIDENDES DES FILIALES)	(4.2.2.16)	29 845	40 972	788
RÉSULTAT COURANT		48 192	123 988	64 357
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(4.2.2.17)	(2 422)	44	(2 316)
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	(4.2.2.17)	5 291	(19 021)	(17 022)
RÉSULTAT NET		51 061	105 012	45 019

BILAN

ACTIF (en milliers d'euros)	Section	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(4.2.2.2)	23	88	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(4.2.2.3)	178	168	222
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	(4.2.2.4)	594 221	586 742	289 935
ACTIF IMMOBILISÉ		594 422	586 998	290 157
CRÉANCES	(4.2.2.5)	26 367	11 321	13 933
ACTIONS PROPRES	(4.2.2.6)	5 908	-	4 570
TRÉSORERIE	(4.2.2.6)	10 668	16 172	4 161
PAIEMENT D'AVANCE		102	8	81 282
ACTIF CIRCULANT		43 045	27 501	103 946
CHARGES À REPARTIR	(4.2.2.7)	-	640	4 868
TOTAL ACTIF		637 466	615 139	398 972

PASSIF (en milliers d'euros)	Section	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CAPITAL SOCIAL		5 792	5 792	5 792
PRIMES ET RÉSERVES		52 055	128 513	112 740
RÉSULTAT NET		51 061	105 012	45 019
ACOMPTE SUR DIVIDENDE		(32 385)	(107 575)	(9 942)
CAPITAUX PROPRES	(4.2.2.8)	76 523	131 742	153 609
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(4.2.2.9)	334	668	2 682
DETTES FINANCIÈRES	(4.2.2.10)	541 308	475 143	204 660
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS		2 411	1 548	317
AUTRES DETTES	(4.2.2.11)	16 890	6 038	37 704
TOTAL PASSIF		637 466	615 139	398 972

4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} décembre au 30 novembre.

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables de la réglementation 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 de leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de chaque société est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette détenue, quote-part qui intègre les quotes-parts de résultats des programmes logés dans la société ; il est tenu compte des survaleurs reconnues en consolidation. Pour établir les comptes des filiales du groupe, la direction de Kaufman & Broad procède à des estimations et retient des

hypothèses pour des éléments inclus dans leurs états financiers qui ne peuvent être précisément évalués. L'année 2008 a connu une crise économique et financière dont l'ampleur et la durée au-delà de la date de clôture ne peuvent être anticipées. En conséquence, ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs des filiales.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent :

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers en cours de construction et de commercialisation utilisées pour l'évaluation des éventuelles pertes à terminaison ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels reconnus en consolidation.

Les fortes incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus aléatoires la réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers. De même la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourrait être sensiblement différente en cas de prolongement de la crise économique et financière.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements et d'actions auto-détenues affectées à une réduction de capital.

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. À la clôture, les quote-parts de résultat des sociétés transparentes de l'exercice sont enregistrées en immobilisations financières pour les quote-parts bénéficiaires. Elles sont affectées en compte courant après 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 comptes de charges à répartir étaient constitués des primes de CAP en cours d'étalement.

4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.2.2.1. Faits significatifs

Distribution de dividendes

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.

Le Conseil d'Administration du 19 février 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende 2007 supplémentaire de 1,02 € par action qui a été versé le 28 février 2008.

L'Assemblée Générale du 11 avril 2008 a pris acte de ce que l'intégralité du dividende 2007 a été versée 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.

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008 qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a décidé de la mise en paiement, d'un acompte sur dividende 2008 de 0,57 € par action qui a été versé le 30 mai 2008.

Le Conseil d'Administration du 17 juin 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende 2008 supplémentaire de 0,94 € par action qui a été versé le 29 août 2008.

Politique volontariste d'adaptation des coûts

Dès le premier semestre 2008, Kaufman & Broad a mis en place plusieurs actions destinées à optimiser les conditions de sa performance opérationnelle et financière dans un marché dont les conditions se dégradaient significativement.

Celles-ci portent sur :

- les prix d'acquisition des terrains et leurs conditions de paiement ;
- l'adaptation des programmes et des produits au marché actuel, avec en particulier l'abandon de projets non encore développés qui ne répondent plus aux conditions actuelles ;
- la mise en place d'une politique « achats » au niveau national ;
- le contrôle étroit du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques ;
- la réduction du besoin en fonds de roulement (délais d'écoulement des stocks, optimisation organisationnelle...).

Dans le cadre des mesures de réduction de l'ensemble des charges opérationnelles, le groupe Kaufman & Broad a mis en place un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi se traduisant par la suppression de 166 postes. L'effectif au 30 novembre 2007 était de 848 salariés. Au 30 novembre 2008, l'effectif du groupe est de 722 salariés. Ce plan est accompagné d'actions de reclassement des collaborateurs concernés afin que chacun puisse disposer des moyens de se repositionner professionnellement, soit en interne, soit en externe.

La plupart des actions engagées devraient produire leur plein effet à partir du 1^{er} semestre 2009.

Délégations de compétence données au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Kaufman & Broad SA, qui s'est tenue le 24 novembre 2008 a donné au Conseil d'Administration une nouvelle délégation de compétence lui permettant de procéder à une augmentation du capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription et une nouvelle délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droits préférentiels de souscription.

La société dispose maintenant des autorisations lui permettant éventuellement de renforcer sa structure financière. Elle a toutefois précisé qu'il n'était pas envisagé de réaliser une augmentation de capital à court terme.

Protocole d'accord avec le pool bancaire

Kaufman & Broad SA a décidé début octobre d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers

de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières.

Le protocole d'accord signé le 23 janvier 2009 prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.

4.2.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
LICENCE INFORMATIQUE	239	149	-
AMORTISSEMENTS	(216)	(60)	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	23	89	-

4.2.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
INSTALLATIONS GÉNÉRALES ET AGENCEMENTS	184	120	120
AMORTISSEMENTS ⁽¹⁾	(40)	(36)	(33)
	144	84	87
MATÉRIEL ET MOBILIER DE BUREAU, INFORMATIQUE	601	601	601
AMORTISSEMENTS ⁽¹⁾	(567)	(517)	(466)
	34	84	135
AVANCES ET ACOMPTE	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	178	168	222

(1) La dotation est enregistrée dans le poste « Dotations nettes aux amortissements et provisions » au compte de résultat.

4.2.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
TITRES DE PARTICIPATION	376 204	362 472	99 694
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET PRÊTS ⁽¹⁾	218 620	226 710	189 579
CRÉANCES SUR CONTRAT LIQUIDITÉ	37	586	3 538
ACTIONS PROPRES EN VOIE D'ANNULATION ⁽³⁾	13 416	-	-
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	151	174	325
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION ⁽²⁾	(14 207)	(3 201)	(3 201)
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	594 221	586 742	289 935

- (1) Ces créances intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2008 à hauteur de 8,8 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.
- (2) Au 30 novembre 2008 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société Environnement Transactions S.A.S 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.
Par ailleurs des provisions sur les titres des sociétés Kaufman & Broad Nord à hauteur de 6 207 milliers d'euros, de Kaufman & Broad Alsace à hauteur de 2 289 milliers d'euros, de Kaufman & Broad Financement à hauteur de 1 852 milliers d'euros et de Park Promotion à hauteur de 657 milliers d'euros ont été enregistrées afin de ramener la valeur des titres de ces sociétés à l'actif de Kaufman & Broad SA à la valeur de leur situation nette.
- (3) Le détail des actions propres est indiqué au point 4.2.2.6. Si ces actions étaient valorisées au cours moyen du dernier mois de l'exercice, l'impact de la provision pour dépréciation serait de 7 996 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2007	Augmentation	Diminution	30 nov. 2008
TITRES DE PARTICIPATION	362 472	13 776	44	376 204
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET PRÊTS	226 710	-	8 090	218 620
CRÉANCES SUR CONTRAT LIQUIDITÉ	586	-	549	37
ACTIONS PROPRES EN VOIE D'ANNULATION	-	13 416	-	13 416
AUTRES IMMOBILISATIONS	174	-	23	151
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	(3 201)	(11 006)	-	(14 207)
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	586 742	16 142	8 662	594 221

4.2.2.5. Créances

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	-	-	-
AVANCES ET ACOMPTES FOURNISSEURS	-	29	-
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	368	659	49
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	16 109	-	-
AUTRES TAXES	-	-	-
COMPTES COURANTS	6 341	5 565	8 893
DÉBITEURS DIVERS ⁽¹⁾	3 549	5 068	4 991
PROVISION POUR DÉPRÉCIATION	-	-	-
AUTRES CRÉANCES NETTES	26 367	11 321	13 933

- (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 (remboursée à hauteur de 1 320 milliers d'euros au 30 novembre 2008), 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 2008	À un an au plus	À plus d'un an
AVANCES ET ACOMPTES FOURNISSEURS	-	-	-
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	368	368	-
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	16 109	16 109	-
COMPTES COURANTS	6 341	6 341	-
DÉBITEURS DIVERS	3 549	2 229	1 320
AUTRES CRÉANCES NETTES	26 367	25 047	1 320

4.2.2.6. Trésorerie

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
ACTIONS PROPRES	16 303	-	4 570
PROVISION DÉPRÉCIATION ACTIONS	(10 395)	-	-
TRÉSORERIE	10 668	16 172	4 161
TRÉSORERIE	16 576	16 172	8 731

Au 30 novembre 2008, les actions propres, au nombre de 1 078 811 concernaient :

- les actions détenues en vue d'une réduction de capital à hauteur de 516 191 actions pour un montant de 13 416 milliers d'euros enregistrées en immobilisations financières (voir point 4.2.2.4.) ;
- les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 19 750 actions pour un montant de 375 milliers d'euros ;

- les actions détenues et pour lesquelles aucune décision d'affectation n'a encore été prise à hauteur de 542 870 actions. Leur valeur dans les comptes s'élevait à 15 928 milliers d'euros.

Les actions autres que celles détenues en vue d'une réduction de capital sont dépréciées à hauteur de 10 395 milliers d'euros au 30 novembre 2008 et sont ainsi valorisées à la valeur moyenne du cours de bourse de Kaufman & Broad SA de novembre 2008.

Au cours de l'exercice 2008, aucune option du plan de stock-options n° 3 n'a été exercée au 30 novembre 2008.

4.2.2.7. Compte de régularisation

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PAIEMENT D'AVANCE	102	8	81 282
CHARGES À RÉPARTIR	-	640	4 868
COMPTES DE RÉGULARISATION	102	648	86 150

Les primes payées au 30 novembre 2007 à hauteur de 640 milliers d'euros au titre des achats de CAP ont été amorties sur l'exercice.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Augmentation	Dotations aux amortissements	30 novembre 2008
CHARGES À RÉPARTIR	640	-	640	-
TOTAL CHARGES À RÉPARTIR	640	-	640	-

4.2.2.8. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CAPITAL SOCIAL	5 792	5 792	5 792
PRIME D'ÉMISSION	975	35 729	35 729
BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS	781	-	-
RÉSERVE LÉGALE	979	979	979
RÉSERVES RÉGLEMENTÉES	-	1 112	1 112
AUTRES RÉSERVES	45 000	-	-
REPORT À NOUVEAU	4 320	90 693	74 920
RÉSULTAT	51 061	105 012	45 019
ACOMPTE SUR DIVIDENDE	(32 385)	(107 575)	(9 942)
CAPITAUX PROPRES	76 523	131 742	153 609

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve Légale	Bons sousc. actions	Prime d'émission	Autres Réserves	Réserves Réglementées	Report à nouveau	Résultat
30 NOV. 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 NOV. 2007	5 792	979	-	35 729	-	1 112	90 693	(2 563)
SOLDE DIVIDENDES SUR RÉSULTAT 2007	-	-	-	-	-	-	-	(38 810)
DISTRIBUTION DE RÉSERVES	-	-	-	(34 754)	-	(1 112)	-	-
AFFECTATION RÉSULTAT 2007	-	-	-	-	45 000	-	(86 373)	41 373
BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS	-	-	781	-	-	-	-	-
ACOMPTE SUR DIVIDENDE 2008	-	-	-	-	-	-	-	(32 385)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-	-	-	-	51 060
30 NOV. 2008	5 792	979	781	975	45 000	-	4 320	18 675 ⁽¹⁾

(1) Le résultat net de l'exercice après versement des acomptes sur dividendes s'établit à 18 675 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

	30 novembre 2007	Augmentation	Réduction	30 novembre 2008
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 2008, 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 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	-	334	364
PROVISION POUR RACHAT D'ACTIONNAIRES PROPRES	-	-	1 872
PROVISION RISQUE FINANCIER	-	-	10
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	334	334	435
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	334	668	2 682

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 enregistrées au 30 novembre 2008 ont été reprises sur l'exercice 2008, le délai de prescription étant dépassé.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2007	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2008
PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES	334	-	-	334	-
PROVISION POUR COUVRIR LE PLAN DE STOCK-OPTIONS	-	-	-	-	-
PROVISION RISQUE FINANCIER	-	-	-	-	-
AUTRES PROVISIONS	334	-	-	-	334
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	668	-	-	334	334

4.2.2.10. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
EMPRUNT OBLIGATAIRE ÉCHÉANCE 2009 ⁽¹⁾	3 200	3 200	150 000
CRÉDIT SYNDIQUÉ	-	-	-
LIGNE DE CRÉDIT BANCAIRE SYNDIQUÉ ⁽²⁾	519 550	369 050	-
FACILITÉS DE CRÉDIT UTILISÉES	18 043	102 416	50 222
AUTRES EMPRUNTS : INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	514	476	4 438
DETTES FINANCIÈRES	541 308	475 143	204 660

(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 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured).

(2) Kaufman & Broad S.A a décidé début octobre d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières.

Le Contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la société et ses prêteurs le 23 janvier 2009, prévoit notamment :

1. Le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ; ces lignes sont à échéance pour la ligne RCF le 10 juillet 2014, pour la ligne Senior B le 10 juillet 2014 et pour la ligne Senior C le 10 juillet 2016 ;

2. L'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) pourra être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 et sa date d'échéance est ramenée au 31 décembre 2010 (au lieu du 10 juillet 2014 actuellement) ;

3. L'aménagement des ratios financiers calculés à partir des comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad :

- le groupe ne sera soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et au cours de l'exercice 2009,
- au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif,

- pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe sera soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	Nov. 2009	Nov. 2010	Nov. 2011	Nov. 2012	Nov. 2013	Nov. 2014	Nov. 2015
RATIO D'ENDETTEMENT ⁽¹⁾	N/A	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS NETS ⁽²⁾	N/A	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
RATIO DE COUVERTURE DES CASH FLOWS ⁽³⁾	N/A	> 3,00	> 1,00	> 0,60	> 0,90	> 1,40	> 2,00

(1) Soit la Dette Financière Nette divisée par l'EBITDA

Où :

- la Dette Financière Nette s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, et hors certaines dettes subordonnées et certains engagements hors-bilan ; et
- l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les Frais Financiers Nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur amortissements et provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit l'EBITDA divisé par les Frais Financiers Nets

Où :

- les Frais Financiers Nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

(3) Soit les cash-flows divisés par le Service de la Dette

Où :

- les cash-flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du besoin en fonds de roulement (hors impôts sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cessions d'actifs ; et
- le Service de la Dette s'entend de la somme des Frais Financiers Nets et du montant des échéances de remboursement en principal de l'endettement financier (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

4. La suspension des distributions de dividendes pendant au moins trois exercices : la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3 ;

5. Une limitation aux opérations de croissance externe et notamment aux acquisitions de participation susceptibles d'être réalisées par le groupe avec l'exigence d'obtenir l'accord unanime des prêteurs pour tout financement de ces dernières par voie d'endettement.

L'essentiel des dettes financières, hormis l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, est à taux variables.

4.2.2.11. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	-	3 974	35 054
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	35	51	669
AUTRES IMPÔTS ET TAXES	387	36	28
COMPTES COURANTS	8 326	1 898	1 830
PRÊT D'ACTIONNAIRE	8 061	0	-
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS	80	80	80
AUTRES DETTES	-	-	43
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-	-	-
AUTRES DETTES	16 890	6 038	37 704

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	À un an au plus	D'un à 5 ans	À plus de 5 ans
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	-	-	-	-
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	35	35	-	-
AUTRES IMPÔTS ET TAXES	387	387	-	-
PRÊT D'ACTIONNAIRE	8 061	-	-	8 061
COMPTES COURANTS	8 326	8 326	-	-
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS	80	80	-	-
AUTRES DETTES	-	-	-	-
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	-	-	-	-
AUTRES DETTES	16 890	8 829	-	8 061

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 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
TITRES DE PARTICIPATION	376 204	362 472	99 694
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	211 894	226 710	189 579
AUTRES CRÉANCES	26 341	5 565	8 893
AUTRES DETTES : PRÊT D'ACTIONNAIRE FINANCIÈRE GAILLON 8	8 061	-	-
AUTRES DETTES	8 326	1 898	1 830

4.2.2.13. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	514	476	4 438
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	2 285	1 544	233
DETTE FISCALES ET SOCIALES	362	5	6
TOTAL CHARGES À PAYER	3 161	2 025	4 677

Le montant de 2 285 milliers d'euros apparaissant en dettes fournisseurs et comptes rattachés correspond principalement à des honoraires non encore facturés.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
CRÉANCES CLIENTS	-	-	-
AUTRES CRÉANCES	-	200	122
INTÉRÊTS FINANCIERS	-	-	-
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	-	200	122

4.2.2.14. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PRESTATIONS DE SERVICES	225	2 058	4 199
REFACTURATION DES REDEVANCES KB HOME	-	1 102	1 889
REFACTURATION DE CHARGES À KB HOME	-	5 026	-
TOTAL	225	8 186	6 088

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés en 2008 par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe ou de son actionnaire à hauteur de 225 milliers d'euros.

4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 31 899 milliers d'euros à fin novembre 2008 comparé à 98 244 milliers d'euros à fin novembre 2007 au titre des bénéfices attribués et - 7 580 milliers d'euros à fin novembre 2008 comparé à - 10 018 milliers d'euros à fin novembre 2007 au titre des pertes supportées. 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 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
DIVIDENDES REÇUS ⁽¹⁾	79 432	69 292	13 088
PRODUITS FINANCIERS DES FILIALES, NETS ⁽¹⁾	8 797	9 953	5 071
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES	(22 040)	(4 710)	(1 374)
GAIN OU PERTE DE CHANGE	(279)	-	1
FRAIS FINANCIERS BANCAIRES ⁽²⁾	(36 065)	(33 564)	(15 998)
TOTAL	29 845	40 972	788

(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) Les frais financiers supportés sont liés à la structure de financement mise en place en juillet 2007.

4.2.2.17. Résultat exceptionnel et impôts

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION DE TITRES	-	-	-
MOINS VALUE SUR MISE AU REBUT D'IMMOBILISATIONS	-	-	-
DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES	-	1 872	1 335
MALI SUR RACHAT D'ACTIONNAIRES PROPRES	(2 396)	(1 804)	(3 586)
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES NETTES	(26)	(24)	(65)
TOTAL	(2 422)	44	(2 316)

Le résultat exceptionnel est composé notamment du mali de 2 396 milliers d'euros constaté lors de l'attribution définitive des actions dans le cadre du plan d'actions gratuites.

INCIDENCE DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL SUR LE CALCUL DE L'IMPÔT

(en milliers d'euros)	Résultat comptable	Impôt ⁽¹⁾	Résultat net
COURANT	48 192	4 484	52 676
EXCEPTIONNEL	(2 422)	807	(1 615)
TOTAL	45 770	5 291	51 061

(1) Le détail de l'impôt sur les sociétés est présenté au paragraphe 4.2.3. – Intégration fiscale.

4.2.2.18. Hors-bilan

COUVERTURES DE TAUX D'INTÉRÊT

Nature	Sens	Notionnel en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance	Type	Valeur de marche au 30 novembre 2008 en % du nominal
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc 2006 - 15 déc 2009	trading	0,44 %
CAP	Vente	(50)	3,50 %	17 mars 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
CAP	Vente	(10)	3,50 %	15 juin 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
SWAP TAUX FIXE EUR3M	Achat	200		31 août 2008 - 31 août 2010	couverture	(3,06 %)
SWAP EUR3M/EUR1M	Achat	200		29 fév 2008 - 28 fév 2009	couverture	(0,25 %)
SWAP EUR3M/EUR1M	Achat	250		28 nov 2008 - 31 mai 2009	couverture	(0,28 %)
SWAP TAUX FIXE EUR3M	Achat	250		30 nov 2007 - 28 fév 2011	couverture	(2,68 %)

La juste valeur des dérivés au 30 novembre 2008 s'élève à - 14 184 milliers d'euros contre - 570 milliers d'euros au 30 novembre 2007.

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS

(en milliers d'euros)	30 nov. 2008	30 nov. 2007	30 nov. 2006
INDEMNITÉS D'IMMOBILISATION DE TERRAINS ET GARANTIES TRAVAUX	7 009	12 644	8 315
CONTRE-GARANTIES ACCORDÉES ⁽¹⁾	3 942	19 270	80 785
TOTAL	10 951	31 914	89 100

(1) Il s'agit des contre-garanties accordées par Kaufman & Broad SA à des établissements financiers ayant eux-mêmes délivré des Garanties Financières d'Acchèvement des travaux et cautionné des indemnités d'immobilisation de terrains.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place en 2007 du 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 créancier 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 la société pour une valeur de 449 millions d'euros. Ces nantissemments 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 nantissemments/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti ^(*)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2008
Nantissement de compte d'instrument financier – 100 % des actions KAUFMAN & BROAD HOMES SAS détenues par la société	11/07/2007	^(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créancier des comptes bancaires de KAUFMAN & BROAD SA	11/07/2007	^(*)	10 668 466 €	10 668 466 €	2 %
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	^(*)	165 368 018 €	165 368 018 €	26 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de KAUFMAN & BROAD EUROPE SA	09/11/2007	^(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	42 %
TOTAL			448 923 879 €	448 923 879 €	71 %

(*) Ces nantissemments 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 2008.

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 5 ans. La société a renouvelé à trois reprises cette option qui est donc valable jusqu'à la clôture de l'exercice 2010.

Suite à des accords signés entre Kaufman & Broad SA et certaines de ses filiales, Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Nord SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad

Provence SARL, 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. Cette convention a été modifiée au cours de l'exercice afin de prendre en compte les dernières modifications législatives.

(en milliers d'euros)	2008		2007		2006	
	Résultat fiscal avant impôt	Impôt ⁽¹⁾	Résultat fiscal avant impôt ⁽²⁾	Impôt	Résultat fiscal avant impôt	Impôt
RÉSULTAT HORS INTÉGRATION	7 024	(1 513)	49 625	(15 461)	59 084	(20 287)
EFFET INTÉGRATION	41 316	(14 805)	76 008	(27 587)	93 094	(31 931)
RÉSULTAT APRÈS INTÉGRATION	48 340	(16 318)	125 633	(43 048)	152 178	(52 218)

(1) La charge d'impôt du groupe s'élève à 16 318 milliers d'euros dont 1 513 milliers d'euros imputables à Kaufman & Broad SA. Depuis l'exercice 2008 l'économie d'impôt générée par les filiales déficitaires reste acquise à Kaufman & Broad SA, soit - 6 803 milliers d'euros.

(2) Selon liasse fiscale 2007 et selon liasse fiscale rectificative 2006.

4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA réuni le 22 décembre 2008 a confirmé que ces recommandations s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise et que le Code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF ainsi modifié par ces recommandations est celui auquel se référera la société pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Dans le cadre des discussions engagées avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior (Senior Facilities Agreement), Kaufman & Broad a conclu, fin décembre 2008, avec tous les prêteurs parties à ce contrat un Protocole d'Accord lui permettant de renforcer sa flexibilité financière. Le Contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la société et ses prêteurs le 23 janvier 2009, prévoit différentes clauses détaillées dans la note 4.2.2.10.

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 SARL, 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 SA	266 440 547	558 447	100,00 %	262 436 878
KAUFMAN & BROAD HOMES SAS	2 247 403	6 499 660	100,00 %	10 450 195
KAUFMAN & BROAD DÉVELOPPEMENT SAS	152 449	91 687	100,00 %	152 449
SMCI DÉVELOPPEMENT SAS	762 245	143 705	100,00 %	762 245
KAUFMAN & BROAD RÉNOVATION SAS	160 000	(288 354)	100,00 %	152 297
SCI VASCOSAN	1 524	-	99,00 %	121 959
KAUFMAN & BROAD FINANCEMENT SNC	3 040 500	1 032 750	99,90 %	4 307 708
KAUFMAN & BROAD PARTICIPATIONS SAS	205 280	19 898 381	100,00 %	30 191 792
ENVIRONNEMENT TRANSACTION SAS	40 000	(51 740)	100,00 %	2 317 225
KAUFMAN & BROAD NORD SARL	6 500 000	223 485	100,00 %	7 374 694
KAUFMAN & BROAD ALSACE SARL	3 000 000	71 966	100,00 %	3 000 000
KAUFMAN & BROAD MÉDITERRANÉE SARL	100 000	74 766	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD NORMANDIE SARL	100 000	366 743	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD MSPA SARL	100 000	53 135	100,00 %	100 000
KAUFMAN & BROAD RHÔNE-ALPES SARL	1 300 000	(715 179)	100,00 %	1 300 000
KAUFMAN & BROAD PYRÉNÉES-ATLANTIQUES SARL	100 000	(480 281)	100,00 %	100 000
PROGESTI SA	840 000	(9 073 269)	100,00 %	15 663 729
KAUFMAN & BROAD MIDI-PYRÉNÉES SARL	2 858 910	16 246 413	100,00 %	36 396 309
SARL KAUFMAN & BROAD LANGUEDOC-ROUSSILLON	100 000	447 436	99,00 %	99 000
SARL KAUFMAN & BROAD AQUITAINE	100 000	74 585	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
SNC RÉSIDENCE STÉPHANIE	1 000		60,00 %	600
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 5	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 6	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 7	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8	1 000		99,00 %	990
SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 9	1 000		99,00 %	990
AUTRES FILIALES FRANÇAISES (ENSEMBLE)				143 603
2. PARTICIPATIONS NON REPRISES AU PARAGRAPHE A				
DANS LES SOCIÉTÉS FRANÇAISES (ENSEMBLE)				
				138 000
TOTAL				376 203 604

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	100 000		3 139 967	4 655 064	10 610 502
10 450 195	7 236 628		52 864 182	12 337 034	7 900 000
152 449	4 267 733		55 931 131	16 714 552	11 800 000
-	1 160 714		3 929 563	10 072	300 000
152 297	(331)		-	(105 662)	-
-	(68 359)		-	(9 092)	-
2 455 689	165 368 018		582 400	(1 617 561)	-
30 191 792	768 075		1 094 132	1 471 621	1 800 000
-	2 855		-	8 095	-
1 167 158	(9 866)		1 093 416	(5 556 327)	600 000
710 801	594 458		2 054 073	(2 361 165)	500 000
100 000	2 774 113		28 139 864	1 362 665	1 600 000
100 000	(4 368)		2 689 939	(137 116)	1 000 000
100 000	10 820		598 012	18 595	-
1 300 000	2 009 568		7 551 401	(296 917)	-
100 000	(1 519)		715 960	(2 236 472)	-
15 663 729	(11 071)		3 992 539	11 350 044	12 567 665
36 396 309	(85 174)		14 414 618	(3 951 792)	28 769 792
99 000	(10 051)		4 426 595	(934 673)	1 980 000
99 000	(6 102)		803 163	(2 406 432)	-
29 354	-		154 546	278 290	-

990	-		27 928 666	3 204 820	-
600	-		6 166 227	1 489 547	-
990	1 324		43 748 867	2 298 313	-
990	993		74 772 748	6 395 294	-
990	6 127		137 631 312	7 692 239	-
990	(28 654)		224 712 145	(1 833 564)	-
990	718		77 949 421	2 042 137	-
990	24 733		181 029 028	2 429 311	-
990	-		14 315 469	1 560 154	-
990	11 218		2 580 288	(1 841 549)	-
990	61		36 040 458	4 006 535	-

4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2008	2007	2006	2005	2004
1. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
A) CAPITAL SOCIAL	5 792 065	5 792 065	5 792 065	5 680 679	5 680 679
B) NOMBRE D'ACTIONNAIRES	22 277 174	22 277 174	22 277 174	11 138 587	11 138 587
C) NOMBRE D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS	-	-	-	-	-
2. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
A) CHIFFRE D'AFFAIRES	225 240	8 186 100	6 088 023	6 345 447	4 739 924
B) BÉNÉFICES AVANT IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	67 687 348	122 131 872	60 402 378	25 986 255	31 170 566
C) IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(5 291 126)	19 019 680	17 022 169	7 028 099	6 364 177
D) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	67 687 348	105 011 710	45 019 358	19 224 853	20 215 951
E) MONTANT DES BÉNÉFICES DISTRIBUÉS	33 638 533	147 029 348	29 405 870	20 049 457	13 700 462
3. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RAMENÉ À UNE SEULE ACTION					
A) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS AVANT AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3,28	4,63	1,95	1,70	2,23
B) BÉNÉFICES APRÈS IMPÔTS, AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3,04	4,71	2,02	1,73	1,81
C) DIVIDENDE VERSÉ À CHAQUE ACTION	1,51	6,60	1,32	1,80	1,23
4. PERSONNEL					
D) NOMBRE DE SALARIÉS	-	-	-	-	-
E) MONTANT DE LA MASSE SALARIALE	-	-	-	-	-
F) MONTANT DES SOMMES VERSÉES AU TITRE DES AVANTAGES SOCIAUX	-	-	-	-	-

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

Voir section 4.1.3.3. note 31.

→ 4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'objet de ce rapport est principalement de rendre compte de la composition et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Kaufman & Broad, de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général, de préciser celles des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF qui ne sont pas totalement suivies par le groupe et de présenter 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 le Président avec l'assistance de 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) et de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (CNCC).

Le Comité d'Audit de Kaufman & Broad a examiné ce rapport lors de sa séance du 10 février 2009. Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration le 13 février 2009.

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. Code de gouvernement d'entreprise

Pour l'élaboration du présent rapport, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, étant précisé que, s'agissant des recommandations relatives aux options d'actions et aux actions de performance, la société a pris acte des recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008 et a pris les mesures nécessaires afin de s'y référer à l'avenir et que, s'agissant du suivi des règles d'indépendance des Commissaires aux comptes, la société prend en compte les dispositions du Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes porté par l'annexe 8-1 du livre VIII du Code de commerce (partie réglementaire).

Il est par ailleurs précisé que :

- la proportion d'Administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit et dans le Comité de Nomination et Rémunération est égale, à la date du présent rapport, à la moitié et un tiers respectivement. À cet égard, il est précisé que la société est une société contrôlée par un actionnaire majoritaire ; et

- le renouvellement des mandats des Administrateurs n'est pas organisé par voie de roulement, mais les renouvellements des mandats de ceux-ci sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des Administrateurs.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration et les chartes des Comités ont été modifiés depuis la fin de l'exercice 2008. Les principales modifications intervenues, dont l'objet est essentiellement de rappeler la pratique suivie à ce jour par le Conseil et les Comités, sont signalées dans les sections pertinentes, ci-après.

I.2. 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.

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.

I.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société prévoient que les limites d'âges des Administrateurs prévues par la loi sont applicables aux Administrateurs de la société, sous réserve qu'aucun Administrateur ne puisse exercer de telles fonctions au-delà de son 75^e anniversaire. Par ailleurs, les statuts de la société prévoient que le Président du Conseil d'Administration doit être une personne physique de moins de 70 ans et que nul ne peut être Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 70 ans.

Les statuts de la société prévoient également que le Conseil d'Administration peut nommer des censeurs, choisis parmi les actionnaires et dont le nombre ne peut excéder deux. Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté.

Le Conseil d'Administration de la société dispose d'un Règlement intérieur modifié le 13 février 2009 notamment pour refléter expressément un certain nombre de recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise.

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. Il prévoit notamment les règles applicables à la tenue des séances du Conseil d'Administration par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, ainsi que les 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 et les conflits d'intérêts.

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. Il prévoit que 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. Il rappelle que chaque Administrateur doit mettre au nominatif les titres détenus lors de son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, et informer l'AMF 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.

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

I.4. 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.

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.

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en cas d'absence du Président, par un Administrateur désigné à cet effet.

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

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En application du Règlement intérieur, le Président peut inviter, tout Administrateur en situation de conflits d'intérêt, même potentiel, à ne pas assister à la délibération.

I.5. Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a pour mission principale de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre. Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun et procède à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (sociaux et/ou consolidés), ainsi qu'à l'arrêté et l'approbation des rapports y afférents prévus par la réglementation en vigueur.

I.6. 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 Conseil d'Administration du 13 février 2009 a inscrit dans son règlement intérieur les règles antérieurement suivies par celui-ci selon lesquelles les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation ou l'approbation préalable du Conseil :

- tout changement important d'activité de la société ou d'une de ses filiales ;
- toute acquisition ou cession d'une entité hors acquisition d'entité dont l'actif est constitué de terrains et/ou d'immeubles, dont la valeur d'entreprise est supérieure à 10 millions d'euros ;
- tout endettement au-delà des facilités de crédit, lignes bilatérales et découverts autorisés ;
- budget annuel ;
- plan d'affaires à trois ans.

À cette occasion, le Conseil a également rappelé dans son règlement intérieur qu'il examine et décide les opérations

d'importance véritablement stratégique, éventuellement après étude au sein d'un Comité *ad hoc* ; en particulier, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société fait l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration a autorisé son Président-Directeur Général, avec faculté de délégation, à 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 1 100 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

Cette autorisation a été renouvelée pour une période d'une année par le Conseil d'Administration du 19 février 2008 et a été renouvelée pour une nouvelle année par le Conseil d'Administration du 13 février 2009.

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. Aucune limitation, autre que celles visées ci-dessus relatives aux opérations soumises à l'approbation ou l'autorisation préalable du Conseil, n'est apportée aux pouvoirs du Directeur Général Délégué.

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.

1.7. 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 :

1.7.1. Membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 € la somme globale attribuée chaque année 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.

Cette enveloppe correspond à un montant annuel maximum que le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, peut répartir librement entre les Administrateurs.

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence sont répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents Comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces Comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 22 janvier 2009, a décidé, compte tenu de la situation actuelle de la société, de ne verser des jetons de présence pour l'exercice 2008 qu'aux seuls Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants, soit Messieurs de Pouzilzac, Jeancourt-Galignani et Galland, pour un montant individuel de 30 000 €, les autres Administrateurs de la société ne percevant aucun jeton de présence.

1.7.2. Membres des organes de direction

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement 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.

Le Conseil d'Administration, assisté à cet effet par le Comité de Rémunération et de Nomination, procède ainsi à la définition des règles de fixation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, en veillant notamment à leur caractère exhaustif, lisible et transparent, à l'équilibre entre les différents éléments de ces rémunérations, à la cohérence de ces rémunérations par rapport au marché de la société et aux rémunérations versées aux autres dirigeants et collaborateurs du groupe, d'une part, et par rapport aux pratiques du marché, aux performances du dirigeant considéré et à l'intérêt général de la société, d'autre part, et au souci d'attirer, retenir et/ou motiver des dirigeants performants.

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable. Pour 2008, cet intéressement devait être calculé sur la base de l'EBITDA de la société :

- 2/3 de cet intéressement étaient susceptibles d'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 était susceptible d'être majoré ou minoré de plus ou moins 30 % en fonction de la moyenne des besoins en fonds de roulement consolidés calculés au titre des quatre trimestres de l'exercice.

Le 7 juillet 2008, les dirigeants mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008, qui se serait élevée, en l'absence de renonciation préalable, à 1 048 165 euros pour Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, et à 628 899 euros pour Joël Monribot, Directeur Général Délégué.

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

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 ; le montant des cotisations pris en charge par la société pour chacun d'entre eux s'est élevé au titre de 2008 à 21 296,64 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale.

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, le Conseil d'Administration a été amené, au cours des exercices précédents l'exercice 2008 mais non au cours de ce dernier, à attribuer notamment au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des options de souscription et d'achat d'actions et des actions gratuites. Il est également rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a attribué des bons de souscriptions d'actions aux dirigeants mandataires sociaux.

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.

Les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA telles que prévues par le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF seront présentées dans le document de référence 2008 et figurent dans le rapport annuel.

I.8. 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 Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008. Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

Lors de chaque nomination ou de chaque renouvellement, le Conseil d'Administration examine les candidatures aux fonctions d'Administrateur au regard des critères d'indépendance visés ci-dessous. La situation de chaque Administrateur au regard de ces critères d'indépendance est également débattue par le Comité de Rémunération et de Nomination et revue chaque année par le Conseil d'Administration.

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. 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.9. Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.9.1. Composition

À la date de ce rapport, les neuf Administrateurs de la société Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Date de 1 ^{re} nomination	Échéance
GUY NAFILYAN	Administrateur et 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 (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 3 décembre 2007)	Approbation des comptes de l'exercice 2008
FRÉDÉRIC STÉVENIN	Administrateur	10 juillet 2007 (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 3 décembre 2007)	Approbation des comptes de l'exercice 2008
DOMINIQUE MÉGRET	Administrateur	10 juillet 2007 (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 3 décembre 2007)	Approbation des comptes de l'exercice 2009
BERTRAND MEUNIER	Administrateur	10 juillet 2007 (cooptation ratifiée par l'Assemblée du 3 décembre 2007)	Approbation des comptes de l'exercice 2008
ANDRÀS BOROS	Administrateur	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 13 février 2009, a décidé de soumettre le renouvellement pour 3 ans des mandats de Madame Sophie Lombard et de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Bertrand Meunier, Alain de Pouzilhac et Frédéric Stévenin à l'Assemblée Générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice 2008.

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 » du document de référence de la société.

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2008, le Conseil s'est réuni neuf fois. Au moins huit Administrateurs étaient présents à chacune de ces réunions, à l'exception d'une réunion au cours de laquelle six Administrateurs étaient présents. Ainsi, le Conseil d'Administration a notamment délibéré sur l'examen et l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, le versement d'acomptes sur dividende, la rémunération des Administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux, l'approbation du fonctionnement du Conseil, la mise en œuvre du programme de rachat d'actions, l'autorisation des conventions réglementées ainsi que sur l'examen et le suivi du plan de restructuration de la société et de ses impacts financiers.

Depuis la fin de l'exercice 2008 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois. Au moins sept Administrateurs étaient présents à chacune de ses réunions. Ainsi, le Conseil d'Administration a notamment délibéré sur l'approbation des termes de l'avenant à la Convention de Crédit Senior et à la Convention de Subordination, la situation de la société au regard des recommandations AFEP-MEDEF d'octobre 2008, la modification des chartes des Comités et du Règlement intérieur du Conseil, l'examen et l'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels 2008, le renouvellement des Commissaires aux comptes, la rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009, le nouveau plan d'attribution d'actions gratuites, le renouvellement du mandat de certains Administrateurs, l'appréciation de la qualité d'Administrateur indépendant, l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration, le renouvellement du programme de rachat d'actions ainsi que sur l'examen et l'approbation du présent rapport.

I.9.2. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. 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. Au titre de l'année, cette évaluation s'est tenue lors des séances du Conseil d'Administration du 19 février 2008 et du 11 avril 2008 au cours desquelles les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

II.1. Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est un Comité spécialisé du Conseil d'Administration dont la mission principale est d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières afin notamment de faciliter l'exercice par le Conseil d'Administration de ses missions en matière d'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés.

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

II.1.1. Charte du Comité d'Audit

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Lors des séances du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 et du 13 février 2009, plusieurs précisions ont été apportées à la charte du Comité afin de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et d'anticiper l'entrée en vigueur à l'égard de la société de l'ordonnance du 8 décembre 2008 relative aux Comités d'Audit et transposant la directive européenne 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux Commissaires aux comptes.

II.1.2. Composition du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de quatre membres. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009, il a été rappelé dans la Charte dudit Comité que celui-ci devait être composé d'au moins un Administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance adoptés par la société et il a été précisé que :

- les membres dudit Comité seront nommés pour une durée indéterminée et choisis en considération notamment de :
 - leur indépendance, et
 - de leur compétence en matière financière ou comptable ; en particulier, un membre au moins du Comité doit être indépendant et disposer de compétences particulières en matière financière ou comptable, c'est-à-dire notamment une compétence en matière comptable et/ou financière acquise au travers de son parcours professionnel,
 - étant précisé que leur mandat viendra à expiration, en tout état de cause, lors de l'expiration de leur mandat d'Administrateur ; et
 - lors de leur nomination, les membres du Comité doivent bénéficier d'une information sur les particularités comptables, financières et opérationnelles de la société.

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 et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

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.

II.1.3. Mission du Comité d'Audit

Telle qu'en vigueur au cours de l'exercice 2008, la charte du Comité d'Audit prévoyait notamment que le Comité d'Audit étudiait et rapportait au Conseil d'Administration concernant l'examen des comptes, la pertinence du choix et la bonne application des méthodes comptables réglementaires pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, la validation du traitement comptable des opérations significatives, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, les procédures internes de collecte et de contrôle des données permettant de garantir la fiabilité des comptes de la société et le contrôle des informations comptables et financières publiées.

La nouvelle Charte du Comité d'Audit de la société prévoit que ses membres sont chargés d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, soit notamment :

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'Audit interne et de gestion des risques ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ; et
- le suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 13 février 2009, il a également été précisé qu'en application des missions visées ci-dessus, les ordres du jour des séances où le Comité examine les comptes semestriels et les comptes annuels consolidés prévoient systématiquement l'examen notamment : de la pertinence et la permanence des méthodes comptables adoptées, de l'évolution du périmètre de consolidation, du suivi du processus d'élaboration de l'information financière, du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques, et notamment l'examen des engagements hors bilan significatifs, du suivi du traitement comptable de toute opération significative réalisée par la société, du suivi des procédures internes de contrôle de la qualité et de la fiabilité des comptes de la société, et du suivi de la situation financière de la société et des risques qui y sont attachés. Les membres du Comité d'Audit doivent également examiner l'efficacité des dispositifs de contrôle interne et de maîtrise des risques du groupe pour permettre au Conseil d'Administration d'apprécier sa pertinence.

Enfin, il est rappelé que le Comité d'Audit ne prend pas de décision, son rôle se limitant à la préparation de l'information que le Conseil d'Administration utilisera au cours de ses séances.

II.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

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.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du Comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. 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.

La nouvelle charte du Comité rappelle désormais expressément que l'examen par le Comité des Comptes annuels ou semestriels doit être accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats, des options comptables retenues ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilans significatifs de l'entreprise.

Le Comité peut entendre les collaborateurs de la société ou les Commissaires aux comptes hors de la présence du management qui en est informé au préalable.

Les travaux du Comité sont rapportés au Conseil d'Administration par son Président, qui établit par ailleurs un compte rendu écrit. Le secrétariat du Comité est assuré par le secrétaire du Conseil d'Administration.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans sa compétence (documents aux analystes financiers, note des agences de notations). Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

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 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.

En outre, la nouvelle charte du Comité est venue rappeler que :

- afin de permettre au Comité de suivre, tout au long du mandat des Commissaires aux comptes, les règles d'indépendance et d'objectivité de ces derniers, le Comité doit se faire communiquer par les Commissaires aux comptes chaque année :
- le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes,
- une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes.
- le Comité doit en outre examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. Il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- la mission de Commissariat aux comptes de la société doit être exclusive de toute autre diligence non liée au contrôle légal, sous réserve de certaines autres missions ayant fait l'objet d'une autorisation préalable du Comité.

II.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

Se reporter au paragraphe I.7.1. « Rémunérations des membres des organes d'administration » ci-dessus.

II.1.6. Réunions du Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2008, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises, en présence de tous ses membres sauf une réunion au cours de laquelle trois des quatre membres étaient présents. Ainsi, le Comité a notamment examiné les comptes sociaux et annuels 2007, pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces comptes, examiné les documents de gestion prévisionnelle, examiné les informations financières estimées, validé et suivi l'Audit interne (en ce compris les audits opérationnels et le contrôle de l'application des procédures de contrôle interne), revu le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne et examiné et suivi le plan de restructuration de la société et de ses impacts financiers.

Depuis la fin de l'exercice 2008 et jusqu'à l'arrêt des comptes annuels et consolidés, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois, en présence d'au moins trois de ces quatre membres. Ainsi, le Comité a notamment examiné les comptes annuels sociaux et consolidés 2008, pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces comptes et examiné les informations financières estimées, l'avenant à la Convention de Crédit Senior et à la Convention de Subordination, la modification de sa charte, le renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes et le présent rapport.

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.2. Comité de Rémunération et de Nomination

II.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il 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 a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés au paragraphe I.7 ci-dessus. Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. 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.

Enfin, il formule des propositions au Conseil d'Administration quant à la nomination et/ou au renouvellement des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités.

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.

Une charte précise les attributions et les modalités de fonctionnement du Comité. Lors de sa séance du 13 février 2009, le Conseil d'Administration a approuvé certaines modifications de la charte du Comité afin de rappeler notamment que :

- le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs pour être en mesure de proposer au Conseil des solutions de succession en cas d'événements imprévisibles ; et
- dans le cadre des propositions du Comité quant à la nomination des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités, le Comité, guidé par l'intérêt de la société et de tous ses actionnaires, prend en compte un ensemble d'éléments tels que la compétence, l'expérience et l'indépendance de chaque candidat et l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'actionnariat de la société.

II.2.2. Rémunération des membres du Comité de Rémunération et de Nomination

Se reporter au paragraphe I.7.1. « Rémunérations des membres des organes d'administration » ci-dessus.

II.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination

Au cours de l'exercice 2008, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à trois reprises, en présence d'au moins deux de ses trois membres. Ainsi, le Comité a notamment examiné l'attribution d'actions gratuites du plan 2007, la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2008, la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2007 et l'appréciation de la qualité d'Administrateur indépendant.

Depuis la fin de l'exercice 2008 et jusqu'à l'arrêté des comptes annuels et consolidés, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni à deux reprises, Comités auxquels participaient ses trois membres. Ainsi, le Comité a notamment examiné la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et des principaux dirigeants du groupe au titre de l'exercice 2009, la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2008, le renouvellement des mandats de certains Administrateurs, l'appréciation de la qualité d'Administrateur indépendant, la modification de sa charte et l'attribution d'actions gratuites.

III. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, prévues à l'article L. 225-103-3 du Code de commerce, sont fournies dans le rapport de gestion.

IV. Informations concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées, se tiennent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, ainsi que cela est rappelé aux articles 18 à 21 des statuts de la société. Il est rappelé que les statuts de la société prévoient également un droit de vote double au profit des actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins. Les modalités de la participation des actionnaires aux Assemblées Générales visées ci-dessus figurent également dans le document de référence de la société.

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

I. Objectifs et périmètre du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de Kaufman & Broad

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques 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.

Le dispositif de contrôle interne mis en place par la Direction Générale du groupe prévoit un système de gestion des risques visant à recenser et à analyser les principaux risques identifiables au regard de ses objectifs et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques. Les cartographies des risques menées par la Direction Générale constituent des étapes essentielles dans l'identification des risques de l'entreprise.

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.

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 :
 - Finance et Stratégie,
 - Développement,
 - Régions,
 - 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 des membres du Comité Foncier, la reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts associés, et le processus de consolidation. Une autonomie limitée est par conséquent laissée aux agences sur les décisions importantes impactant le contrôle interne et les états financiers ;
- des organes de contrôle spécifiques et indépendants :
 - la direction de l'Audit interne de Kaufman & Broad SA,
 - 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 trimestre. Le Comité Financier analyse les résultats consolidés, les programmes immobiliers présentant certaines particularités opérationnelles et/ou financières, la situation de trésorerie, les projets de croissance externe et l'organisation du groupe.

II.2.2. Comité de Direction

En 2008, le Comité de Direction de Kaufman & Broad était composé de sept membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Joël Monribot, Directeur Général Délégué, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial et Patrick Zamo, Directeur Régional Île-de-France Collectifs. 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 et par le Comité Financier.

II.2.3. Comité Foncier et Comité d'Engagement

Ces Comités sont composés du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et des Directeurs Généraux en charge des

régions. Ces Comités étudient chaque projet pour lequel la signature d'une acquisition de terrain est envisagée.

COMITÉ FONCIER : PRISE DE CONNAISSANCE DU PROJET IMMOBILIER DÈS L'ORIGINE DE SA CONCEPTION

Le Comité Foncier valide la pertinence stratégique et financière des projets d'opérations envisagées et le budget prévisionnel de dépenses préliminaires (jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire), autorise la signature d'une promesse de vente synallagmatique si nécessaire et autorise la mise en place d'une indemnité d'immobilisation de terrain (en particulier dans le cas des promesses unilatérales de vente).

COMITÉ D'ENGAGEMENT : AUTORISATION DE POURSUIVRE L'ÉTUDE DU DOSSIER

Depuis le deuxième trimestre 2008, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les membres se réunissent en Comité d'Engagement pour valider l'approche stratégique de l'opération (notamment pour les aspects commerciaux et techniques), valider le budget actualisé de l'opération qui sera considéré comme le budget de référence, valider la typologie et la composition de l'opération, autoriser le dépôt de la demande de permis de construire et autoriser le lancement du dossier de consultation des entreprises (DCE) et des outils marketing et commerciaux. Ces décisions constituent une autorisation délivrée au Directeur de l'agence concernée pour poursuivre l'étude du projet immobilier.

II.2.4. Comité trimestriel de Revue des Opérations immobilières

Chaque trimestre, préalablement à l'établissement des comptes, le Directeur Général Délégué et un représentant de la direction financière examinent, en présence de chaque Directeur d'agence, les programmes immobiliers validés en Comité Foncier, la stratégie commerciale en cours et la cohérence des prévisions d'activité des opérations. Ces revues de performance des agences régionales permettent la définition d'actions correctives le cas échéant.

II.3. Les services supports transversaux

II.3.1. Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie

La Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie regroupe les départements ci-dessous, qui ont une mission de support et de contrôle au sein de la société Kaufman & Broad SA et des filiales.

CONTRÔLE DE GESTION

Le département de contrôle de gestion du groupe 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.

TRÉSORERIE ET FINANCEMENTS

La négociation et la gestion des lignes de crédit, la gestion des financements, des placements, des Garanties Financières d'achèvement, 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.

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 ;
- la gestion des contrats d'assurance du groupe ;
- 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 est en particulier amenée à s'assurer, par sondages et selon un plan d'intervention pluri-annuel :

- 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.

II.4. Les systèmes de gestion des risques de l'entreprise**II.4.1. Risques significatifs identifiés**

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés dans le document de référence de la société à la section 1.2 « Facteurs de risques ».

II.4.2. Processus d'identification et de gestion des risques opérationnels

Le cadre de la gestion des risques de Kaufman & Broad prévoit notamment un recensement des principaux risques identifiables au niveau des structures opérationnelles en Régions. Les cartographies des risques correspondantes portent sur toute la durée de vie des projets immobiliers et plus précisément sur les domaines majeurs suivants :

- la prospection et l'acquisition foncière ;
- la sélection des entreprises de construction et le suivi de la construction ;
- les réservations et les ventes.

Pour chacun des risques identifiés, qu'ils soient stratégiques, financiers ou 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 clés du dispositif de contrôle interne du groupe. Ils couvrent les domaines suivants :

- obligations légales et réglementaires applicables aux maîtres d'ouvrage ;
- opportunités de développement foncier répondant aux objectifs de l'entreprise en terme de volume et de rentabilité ;
- suivi et traitement des recours des tiers introduits sur des permis de construire ;
- respect des procédures internes lors des phases de décision d'engagement foncier (Comité Foncier et Comité d'Engagement), de signature des promesses de vente (délégations de pouvoirs), de lancement commercial, d'acquisition des terrains (taux de pré-commercialisation et conditions suspensives) et de dépenses travaux ;
- préparation des dossiers de consultation des entreprises ;
- estimation des coûts prévisionnels de construction ;
- sélection des entreprises de construction ;
- solidité des structures financières des entreprises contractantes ;
- autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du processus de construction ;
- réglementation relative aux plans d'hygiène et de sécurité ;
- plans d'exécution et plans de vente ;
- supervision des chantiers et suivi des calendriers de travaux ;
- attestation des coûts de travaux par le maître d'œuvre d'exécution ;
- déclarations d'achèvement des travaux et certificats de conformité ;
- bilan prévisionnel d'opération (évolution des prix de vente et du coût de revient du projet) ;
- appels de fonds auprès des clients et recouvrement ;
- rémunérations variables allouées aux collaborateurs fonciers et commerciaux.

II.4.3. Contrôle de la maîtrise des risques opérationnels

Au cours de l'exercice 2008, tel que prévu par le plan d'Audit interne, l'application de ces processus opérationnels a été contrôlée dans plusieurs structures régionales du groupe. Il s'agissait également d'apprécier la conception et l'efficacité opérationnelle du contrôle interne sur ces derniers.

À l'issue de ces missions d'Audit interne, sur la base des tests réalisés par sondages et après prise en compte des explications et des réponses apportées par les directions d'agences concernées, les travaux menés n'ont pas révélé d'insuffisance significative. Quelques points de contrôle ont été jugés non conformes par rapport aux processus et aux procédures du groupe. Pour y remédier, des plans d'amélioration ont été définis par l'Audit interne du groupe ; ils ont été acceptés et mis en œuvre par les Directeurs d'agence concernés après approbation de la Direction Générale.

En parallèle, différentes recommandations ont été formulées à la Direction Générale, qui portent par exemple sur l'aménagement du processus décisionnel d'engagement du groupe sur certains types de promesses de vente et sur la mise à disposition d'outils permettant d'assurer l'exhaustivité du contenu des dossiers des Comités décisionnels (Comité Foncier et Comité d'Engagement).

II.5. Les éléments clés 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.

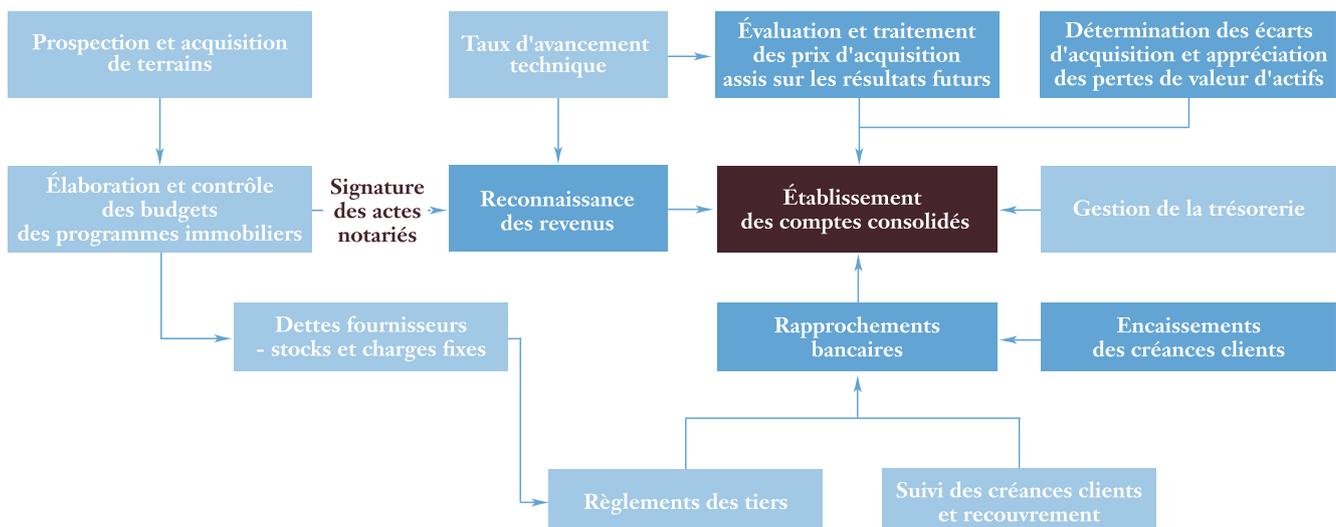
II.5.2. Procédures internes

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.

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 la Direction Générale 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. La direction financière et les Directeurs Généraux en charge des régions consolident et commentent l'ensemble des plans par entité.

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 TRIMESTRIEL

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 en fin de trimestre, mesure des écarts au Plan et analyse jusqu'à leurs éventuels impacts futurs.

RAPPROCHEMENT AVEC LES DONNÉES COMPTABLES

Les systèmes comptables et de gestion bénéficient d'une alimentation identique (saisie unique des pièces comptables) et sont homogènes sur le plan méthodologique. Le bouclage mensuel systématique des restitutions budgétaires avec

les arrêtés comptables permet de contrôler la fiabilité de l'information financière.

ACTUALISATIONS

Quatre fois par an, chaque structure établit une actualisation de son plan. Ces exercices permettent d'affiner les tendances à fin d'année mais ne se substituent pas au Plan en termes de référentiel du contrôle budgétaire. Ces actualisations sont validées par la Direction Générale et la direction financière au sein de Comités trimestriels avec les responsables de chaque agence ou filiale.

FLASH DU TRIMESTRE

L'actualisation des résultats du trimestre en cours est établie au cours des 10 premiers jours 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.

Lors des Comités trimestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général Délégué et au Directeur Général en charge de la région concernée 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 et au Comité d'Engagement tous les nouveaux projets qu'il entend développer.

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 interne.

I. Organisation de la fonction comptable et financière

L'information comptable et financière est établie, sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, par le Directeur Comptable et par 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.

II. Les procédures d'établissement des comptes

Des comptes consolidés sont établis tous les trimestres selon les normes IFRS. En général, le groupe communique ces informations comptables et financières au cours du mois qui suit leur établissement. Le Directeur de la Consolidation est chargé de 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.

Le contrôleur de gestion corporate revoit les états financiers consolidés préparés par le Directeur de la Consolidation et il analyse les écarts significatifs ; il les communique au Directeur de la Consolidation pour ajustements éventuels.

Les états financiers en normes IFRS sont établis sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie 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.

III. Procédures de contrôle des engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan du groupe sont constitués des Indemnités d'Immobilisation de Terrains d'une part, et des Garanties Financières d'Achèvement d'autre part.

III.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.

III.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.

IV. 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.

La direction financière 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.

Ces documents sont validés par le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et par le Président-Directeur Général. Les communiqués de presse financiers sont généralement soumis au Conseil d'Administration préalablement à leur publication.

V. 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 un cabinet d'audit indépendant, supervisé par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad. Les résultats de ces travaux, réalisés 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. Le COSO est un référentiel de contrôle interne défini par le Committee Of Sponsoring Organizations (of the Treadway Commission). Il est notamment utilisé dans le cadre de la mise en place des dispositions relevant des lois Sarbanes-Oxley et/ou LSF pour les entreprises assujetties respectivement aux lois américaines et/ou françaises ; ce référentiel avait été adopté par le précédent actionnaire de référence de la société, la société américaine KB Home. Ce cadre d'analyse étudie cinq composants essentiels : l'environnement de contrôle, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication et la supervision. Aucune entité du groupe n'adopte un autre référentiel.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 février 2009

Guy NAFILYAN

Président-Directeur Général

→ 4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux 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 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 30 novembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques du secteur de la promotion immobilière. Comme précisé à la note 1.2⁽¹⁾ « Utilisation d'estimations et d'hypothèses » de l'annexe aux comptes, les estimations et hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- 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⁽²⁾ de l'annexe des comptes. Le revenu et la marge comptabilisés sont donc dépendants des estimations à terminaison réalisées par la société. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société ;
- votre société procède, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et de la marque Kaufman & Broad selon les modalités décrites dans les notes 1.6⁽³⁾ et 1.7⁽³⁾ de l'annexe des comptes. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les hypothèses utilisées par la société, et nous avons vérifié que la note 14⁽⁴⁾ de l'annexe des comptes donne une information appropriée.

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.

(1) dans le cadre de la mise en page du Document de référence cette note est renommée 4.1.2.1.2.

(2) dans le cadre de la mise en page du Document de référence cette note est renommée 4.1.2.1.22.

(3) dans le cadre de la mise en page du Document de référence ces notes sont renommées 4.1.2.1.6 et 4.1.2.1.7

(4) dans le cadre de la mise en page du Document de référence cette note est renommée 4.1.3.2 – note 11

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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 6 mars 2009

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS

HENRI LEJETTÉ

ERNST & YOUNG AUDIT

MARIE-HENRIETTE JOUD

4.4.2. RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES SOCIAUX

Aux 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 2008, 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 et informations spécifiques 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 30 novembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques du secteur de la promotion immobilière. Comme précisé à la note 1.2⁽⁵⁾ de l'annexe aux comptes, les estimations et hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

La note 1.2⁽⁵⁾ 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 méthodes comptables suivies 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 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 assuré 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.

Neuilly Sur Seine et Paris-La Défense, le 6 mars 2009

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
HENRI LEJETTÉ

ERNST & YOUNG AUDIT
MARIE-HENRIETTE JOUD

(5) dans le cadre de la mise en page du Document de référence cette note est renommée 4.2.1.2

4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions 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 mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Objet : *Convention de prestation de services*

Administrateurs et actionnaires concernés : Sophie LOMBARD, Dominique MEGRET, Bertrand MEUNIER, Frédéric STEVENIN, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 SARL

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date d'effet au 1^{er} mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 SA, Kaufman & Broad SA, et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des reportings consolidés, des plans financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des reportings et des outils de pilotage.

En contrepartie des prestations de services réalisées, Kaufman & Broad SA et ses principales filiales règlent à Financière Gaillon 8 un montant d'honoraires égal à 100 % des coûts directs et indirects supportés par Financière Gaillon 8 à raison des prestations objets de la convention augmenté de 5 %. Ces honoraires sont répartis entre les sociétés du groupe Kaufman & Broad selon une clé opérationnelle définie dans la convention.

La conclusion de ce contrat de prestations a été autorisée par le Conseil d'Administration du 19 février 2008.

Une charge de 12 196,72 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2008.

2. Objet : *Contrat d'assistance avec la société Financière de Neuilly*

Administrateurs et actionnaires concernés : Guy NAFILYAN

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à la société Financière de Neuilly SAS, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique.

Cette facturation se fait 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.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 11 avril 2008.

Aucun produit n'a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2008.

3. Objet : *Contrat d'assistance avec Financière Gaillon 11*

Administrateurs et actionnaires concernés : Sophie LOMBARD, Frédéric STEVENIN, Financière Daunou 10 SARL

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière Gaillon 11, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique.

Cette facturation se fait 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.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 11 avril 2008.

Un produit de 1 781 euros a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2008.

4. Objet : *Convention de prêt d'actionnaire*

Administrateurs et actionnaires concernés : Sophie LOMBARD, Frédéric STEVENIN, Financière Gaillon 8 SA

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions, en vue de servir des attributions d'actions de la société à ses salariés et/ou 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 et/ou celui d'attributions gratuites d'actions en cours ou futurs qui seraient mis en place par la société. Le prêt est consenti pour une durée de 10 ans à compter de la mise à disposition du prêt le 15 octobre 2008. Les intérêts calculés sur un taux effectif global de 6,5 % sont capitalisés.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 30 juillet 2008.

Une charge d'intérêts de 65 034 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2008.

5. Objet : *Achat d'un bloc d'actions Kaufman & Broad hors marché*

Administrateurs et actionnaires concernés : Sophie LOMBARD, Frédéric STEVENIN, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 SARL

Kaufman & Broad SA a acheté le 30 juillet 2008 auprès de la société Financière Gaillon 11 SAS dans le cadre d'une cession de gré à gré un bloc de 276 680 actions Kaufman & Broad pour une valeur de 7,9 millions d'euros au moyen du prêt d'actionnaire autorisé par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2008.

Cet achat a été autorisé par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2008.

6. Objet : *Convention d'intégration fiscale 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 Provence 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.*

Administrateurs et actionnaires concernés : Guy NAFILYAN

Le Conseil d'Administration du 6 novembre 2008 a amendé la convention d'intégration fiscale pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et l'adapter à la conjoncture économique. En application de cette convention, conformément à l'article 223-A et suivants du Code général des impôts, chacune des dites sociétés verse une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice si elle avait été imposable directement.

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 des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

7. Objet : *Contrat d'assistance administrative avec Financière Gaillon 8 SAS et Financière Gaillon 9 SAS*

La convention prévoit que la facturation des prestations d'assistance de nature administrative, financière, comptable et juridique soit 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 30 092 € a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2008.

8. Objet : *Contrats de Licence entre Kaufman & Broad Europe SPRL et Kaufman & Broad SA*

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.

9. Objet : *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 (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, 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 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 tout 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.

10. Objet : *Convention de subordination*

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA a signé une convention de subordination intitulée « Intercreditor Agreement » (Convention de Subordination), à laquelle Financière Gaillon 8 est également partie, 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 6 mars 2009

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIÉS

HENRI LEJETTÉ

ERNST & YOUNG AUDIT

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

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad SA 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 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

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 ; et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises à l'article L. 225 37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. 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.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225 37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 mars 2009

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
HENRI LEJETTÉ

ERNST & YOUNG AUDIT
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.

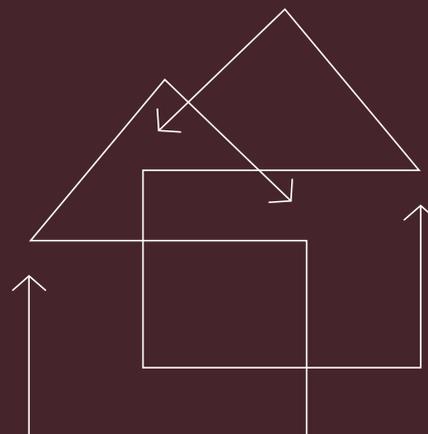
La section 4.1.3.3. note 28 décrit les termes et conditions des transactions avec les parties liées.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

5

RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	198	5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	202
5.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE ET SIÈGE SOCIAL	198	5.2.1. CONDITIONS STATUTAIRES AUXQUELLES SONT SOUMISES LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS	202
5.1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE	198	5.2.2. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS	202
5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	198	5.2.3. ACQUISITION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS	202
5.1.4. OBJET SOCIAL	198	5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 avril 2008	202
5.1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	199	5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions	203
5.1.6. CONSULTATION DES DOCUMENTS	199	5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites	203
5.1.7. EXERCICE SOCIAL	199	5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009	204
5.1.8. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES	200	5.2.4. CAPITAL SOCIAL	206
5.1.9. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	200	5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS	206
5.1.10. DROIT DE VOTE DOUBLE	201	5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL	206
5.1.11. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS	201	5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	206
		5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL	207



5.3.	RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	208
5.3.1.	ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2008 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS	208
	Actionnariat au 30 novembre 2008	208
	Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les Administrateurs	208
	Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA	209
	Évolution de l'actionnariat sur trois ans	209
	Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture – Au 31 janvier 2009	209
5.3.2.	MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	210
	Évolution en % des droits de vote sur trois ans	210
5.3.3.	PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	210
	5.3.3.1. PAI partners	210
	5.3.3.2. Pacte d'actionnaires	211
	5.3.3.3. Nantissement	211
5.3.4.	ORGANIGRAMME DU GROUPE	212
	5.3.4.1. Conventions intra-groupes	213

5.4.	MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	213
5.5.	MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	215
5.6.	DIVIDENDES	215
5.6.1.	POLITIQUE DE DISTRIBUTION	215
5.6.2.	DÉLAI DE PRESCRIPTION	216

→ 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 1^{er} décembre d'une année et finit le 30 novembre de l'année suivante.

5.1.8. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Après l'affectation du résultat 2001, le fonds de réserve légale a atteint 10 % du capital social.

Le solde desdits bénéfices, diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut effectuer sur ce bénéfice distribuable le prélèvement de toutes les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

La distribution des dividendes doit avoir lieu dans un délai de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation du Président du Tribunal de Commerce.

Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.3.2. note 20.1), la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

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 ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote en aient formulé la demande, et que celle-ci 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 2008 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 11 avril 2008. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009 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 11 avril 2008

L'Assemblée Générale du 11 avril 2008, 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 de :
 - 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 déontologique de l'AFEI reconnue par l'AMF ;
 - l'acquisition d'action aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opération 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 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 ou de celui d'un plan d'épargne 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.

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 volume 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. Le montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions s'élève à 167 000 000 euros.

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 1^{er} 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 11 avril 2008, 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.

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, Kaufman & Broad SA a procédé sur l'exercice 2008 aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- Nombre d'actions achetées : 102 212 ;
- Cours moyen des achats : 27,45 € ;
- Nombre d'actions vendues : 82 462 ;
- Cours moyen des ventes : 26,89 € ;
- Montant total des frais de négociation : 74 416 €.

La société détient 19 750 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité au 30 novembre 2008.

Durant l'exercice 2008, en vue d'une réduction de capital, Kaufman & Broad SA a procédé aux opérations d'achat, comme suit :

- Nombre d'actions achetées : 516 191 ;
- Cours moyen des achats : 25,99 €.

Durant l'exercice 2008, en vue d'assurer la couverture des actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux de la société à hauteur de 92 000 actions et afin d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions, Kaufman & Broad SA a procédé aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- Nombre d'actions achetées : 634 870 ;
- Cours moyen des achats : 28,86 € ;
- Nombre d'actions vendues : 92 000 ;
- Cours moyen des ventes : 0 € (attribution gratuite d'actions) ;
- Montant total des frais de négociation : 0 €.

La société détient 542 870 actions propres afin d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions au 30 novembre 2008 soit un total d'actions propres de 1 078 811 actions.

5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions 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 la société.

Durant l'exercice 2006, le Conseil d'Administration a attribué 92 000 actions gratuites. Durant l'exercice 2007, le Conseil d'Administration a constaté que conformément aux dispositions du règlement d'attribution de ce plan et compte tenu du changement intervenu dans l'actionnariat majoritaire de la société, la propriété de ces actions attribuées serait transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de 4 ans ramené à 2 ans suivant la date d'attribution tel que défini par le règlement établi pour cette attribution. Durant l'exercice 2008, ces actions ont été livrées à leurs bénéficiaires.

Le 6 novembre 2007, le Conseil d'Administration a attribué le solde de ce plan, soit 108 000 actions gratuites.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 92 000 actions de votre société.

Durant l'exercice 2008, le Conseil d'Administration, le 3 décembre 2007, a attribué 13 300 actions gratuites.

- **Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2008 aux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA :**
 - aucune
- **Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2008 aux dix salariés de la société dont le nombre d'actions consenties est le plus élevé :**

Salariés de la société	Nature de l'option	Nombre	Prix	Date de transfert des actions	Société attributrice
JEAN-FRANÇOIS DEMARIS	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
DANIEL RAZE	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
JACQUES RUBIO	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
PATRICK ZAMO	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
CHRISTIAN DELAPIERRE	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
WILLIAM TRUCHY	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
CHRISTOPHE DURETETE	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
FRÉDÉRIC MARCHAL	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
MARC NAFILYAN	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
MARC SPEISSER	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA
ISABELLE TESSIER	AGRA	700	36,82 €	03/12/2009	KAUFMAN & BROAD SA

La propriété de ces actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de 2 ans suivant la date d'attribution tel que défini par le règlement établi pour cette attribution. Le cours d'ouverture de l'action le jour de l'attribution était de 36,82 euros.

5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009

5.2.3.4.1. État des options de souscription et d'achat (L. 225-184 al. 1) attribuées aux salariés et mandataires sociaux

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 2008	Options non exercées au 30/11/08
Plan 2006	19 avril 2006	19 avril 2006	S	95 500	19 avril 2008	44,23 €	0	67 900

(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 2008 (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 2008 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.4. Options consenties durant l'exercice clos le 30 novembre 2008, aux dix salariés de la société dont le nombre d'options consenties est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.4.5. Options exercées durant l'exercice clos le 30 novembre 2008 par les dix salariés de la société dont le nombre d'actions achetées ou souscrites est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.5. Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice

Nom et prénom		Monsieur Guy NAFILYAN
Fonctions exercées au sein de l'émetteur		Président-Directeur Général
OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR PERSONNE LIÉE À LA PERSONNE CI-DESSUS		
Description de l'instrument financier		Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	20 000 (cession à Financière Gaillon 8 SA aux termes d'un contrat de liquidité)	
Prix moyen pondéré		34,31 €
Montant total des cessions		686 200,00 €
Nombre total d'instruments financiers acquis	57 000 (attribution d'actions gratuites)	
Prix moyen pondéré		0 €
Montant total des acquisitions		0,00 €

Nom et prénom		Monsieur Joël MONRIBOT
Fonctions exercées au sein de l'émetteur		Directeur Général Délégué
OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR PERSONNE LIÉE À LA PERSONNE CI-DESSUS		
Description de l'instrument financier		Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	58 940 (cession à Financière Gaillon 8 SA aux termes d'un contrat de liquidité)	
Prix moyen pondéré		34,31 €
Montant total des cessions		2 022 231,40 €
Nombre total d'instruments financiers acquis	35 000 (attribution d'actions gratuites)	
Prix moyen pondéré		0 €
Montant total des acquisitions		0,00 €

5.2.4. CAPITAL SOCIAL

Le capital social, au 30 novembre 2008, 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

La synthèse des autorisations consenties par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la société par émission d'actions ou de titres donnant accès audit capital figure à la section 7 annexe 5 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité ».

Il est également rappelé l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée pour le 9 avril 2009 est notamment appelée à se prononcer sur :

- une autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux du groupe ; cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 38 mois, prévoirait notamment que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourrait dépasser 220 000 actions de la société, étant précisé que le

montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation s'imputerait sur le montant du plafond global d'augmentation de capital prévu par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008 ; si elle était adoptée, cette autorisation mettrait fin, pour la partie non encore utilisée, à l'autorisation d'attribuer des actions gratuites consentie par l'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 ; et

- une délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers ; le pourcentage de détention du capital par le PEE étant inférieur à 3 %, cette résolution sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 9 avril 2009, conformément à la réglementation en vigueur.

5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Conformément à l'autorisation consentie au Conseil d'Administration à cet effet par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 21 janvier 2000 la société a émis un emprunt obligataire de 150 millions d'euros le 29 juillet 2002 pour une durée de sept ans, ayant fait l'objet d'un remboursement à hauteur de 146,8 millions d'euros au cours de l'exercice 2007 dans le cadre de la mise en place d'un nouveau financement de la société (voir la section 2.4.2 « Situation de l'endettement » ci-dessus).

Par ailleurs, le Conseil d'Administration dispose, à ce jour d'une autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 24 novembre 2008 à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal maximum de 180 millions d'euros. À ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation.

5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

La société a mis en place différents plans d'actions gratuites et d'options sur actions (voir notamment les sections 3.3.3. « Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites » ; 5.2.3.3 « Bilan des attributions gratuites d'actions » et section 7 annexe 5 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »).

Il est également rappelé que l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre 721 086 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 187 483 euros, par émission de 721 086 actions de la société (sous réserve des cas d'ajustement).

Le capital potentiel théorique de la société s'élèverait à 6 millions d'euros, soit un capital correspondant au capital actuel ajusté du nombre potentiel d'actions nouvelles à émettre par la société

dans le cadre des plans d'options et d'attributions d'actions gratuites et de l'émission des bons de souscription d'actions susvisés.

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 souscrite, 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 2008 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS

Nous vous rappelons la composition de l'actionnariat de notre société (en parts) :

Actionnariat au 30 novembre 2008

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
SOCIÉTÉS DÉTENUES PAR DES FONDS DÉTENUS PAR PAI PARTNERS ⁽¹⁾	19 080 657	85,65 %	89,29 %
KAUFMAN & BROAD SA	1 078 811	4,84 %	-
PUBLIC ⁽²⁾	1 994 599	8,96 %	10,13 %
EMPLOYÉS	123 107	0,55 %	0,58 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 SA représente 84,89 % du capital et 88,5 des droits de vote.

(2) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 novembre 2008.

Le nombre total connu au 30 novembre 2008 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 169 599 actions.

Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élève à 67 personnes physiques ou morales.

La société Kaufman & Broad détient en auto-contrôle 1 078 811 titres.

À la clôture de l'exercice la participation des salariés telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce représentait 0,55 % 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	57 000	77 000
ANDRÀS BOROS	250	250
YVES GALLAND	600	600
ANTOINE JEANCOURT-GALIGNANI	500	500
SOPHIE LOMBARD	250	250
DOMINIQUE MÉGRET	250	250
BERTRAND MEUNIER	250	250
ALAIN DE POUZILHAC	250	250
FRÉDÉRIC STÉVENIN	250	250
TOTAL	59 600	79 600

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Depuis le 30 novembre 2007, date de clôture de l'exercice 2007, la société a eu connaissance des franchissements de seuils suivants :

- Financière Gaillon 8 SA a déclaré à la société avoir franchi à la hausse, le seuil statutaire de 84 % du capital social et des droits de vote.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire que Financière Gaillon 8 SA, 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 à ce jour.

Évolution de l'actionnariat sur trois ans

Actionnaires	2008		2007		2006	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital
KAUFMAN & BROAD INTERNATIONAL INC.	-	-	-	-	9 428 100	42,32 %
KAUFMAN & BROAD DEVELOPMENT GROUP	-	-	-	-	1 493 794	6,71 %
INTERNATIONAL MORTGAGE ACCEPTANCE CORP.	-	-	-	-	60	0,00 %
SOCIÉTÉS DÉTENUES PAR DES FONDS DÉTENUS PAR PAI PARTNERS ⁽¹⁾	19 080 657	85,65 %	18 151 962	81,48 %	-	-
KAUFMAN & BROAD SA	1 078 811	4,84 %	-	-	158 180	0,71 %
PUBLIC	1 994 599	8,96 %	4 018 658	18,04 %	11 093 740	49,80 %
EMPLOYÉS	123 107	0,55 %	106 554	0,48 %	103 300	0,46 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	22 277 174	100,0 %	22 277 174	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 SA représente 84,89 % du capital 30 novembre 2008 contre 81,48 % du capital au 30 novembre 2007.

Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture – Au 31 janvier 2009

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote ⁽¹⁾
SOCIÉTÉS DÉTENUES PAR DES FONDS DÉTENUS PAR PAI PARTNERS ⁽¹⁾	19 080 657	85,65 %	89,26 %
KAUFMAN & BROAD SA	1 078 811	4,84 %	-
PUBLIC ⁽²⁾	1 992 599	8,95 %	10,15 %
EMPLOYÉS	125 107	0,56 %	0,59 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 SA représente 84,89 % du capital et 88,50 % des droits de vote.

(2) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 31 janvier 2009.

Financière Gaillon 8 a déclaré le 13 février 2009 avoir franchi à la hausse au cours de l'exercice 2008 les seuils statutaires de 86 % et de 88 % des droits de vote compte tenu des achats d'actions opérés par la société.

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 2008.

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	2008 ⁽¹⁾	2007	2006
KAUFMAN & BROAD INTERNATIONAL INC.	-	-	57,0 %
KAUFMAN & BROAD DEVELOPMENT GROUP	-	-	9,0 %
SOCIÉTÉS DÉTENUES PAR DES FONDS DÉTENUS PAR PAI PARTNERS (1)	89,29 %	81,2 %	-
PUBLIC	10,96 %	18,3 %	33,6 %
EMPLOYÉS (PEE)	0,58 %	0,5 %	0,3 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL DROITS DE VOTE	22 446 773	22 345 804	33 065 398

(1) Financière Gaillon 8 SA représente 88,5 % des droits de vote au 30 novembre 2008 contre 81,2 % des droits de vote au 30 novembre 2007

5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

5.3.3.1. PAI partners

À la date du présent document, Financière Gaillon 8, société anonyme dont le siège social est situé 43, avenue de l'Opéra à Paris et immatriculée sous le numéro 497.658.377 RCS Paris, détenait 84,89 % du capital et 88,46 % des droits de vote la société. Les actions Kaufman & Broad SA détenues par Financière Gaillon 8 ont été acquises :

- le 10 juillet 2007, auprès du groupe KB Home et de M. Guy Nafilyan (Président-Directeur Général) par acquisition et apport d'un bloc d'actions Kaufman & Broad SA ;
- dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée, déposée le 10 juillet 2007 et ouverte du 6 au 31 août 2007, consécutivement à l'acquisition du bloc d'actions Kaufman & Broad SA de KB Home et M. Guy Nafilyan ; et
- pour le solde des actions détenues à ce jour par Financière Gaillon, par achats sur le marché.

À la date du présent document, le capital de Financière Gaillon 8 est détenu de la façon suivante :

- Financière Daunou 10 SARL, société qui regroupe des fonds gérés par le groupe PAI Partners, détient 92,4 % du capital et des droits de vote de Financière Gaillon 8 ;
- MM. Guy Nafilyan, Joël Monribot et Philippe Misteli détiennent ensemble 5 % du capital et des droits de vote de Financière Gaillon 8 ; et
- Financière de Neuilly, véhicule d'investissement des autres managers du groupe ayant souhaité investir dans Financière Gaillon 8 au côté du groupe PAI partners et de MM. Guy Nafilyan, Joël Monribot et Philippe Misteli, détient 2,6 % du capital et des droits de vote de Financière Gaillon 8.

Le groupe 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.

Les risques liés aux contrôles de la société par le groupe PAI partners sont présentés à la section 1.2.2.3 ci-dessus, étant également rappelé que la société se réfère, en matière de gouvernement d'entreprise, au Code AFEP-MEDEF (voir paragraphe 3.1.1.2.).

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. Dans le cadre des opérations en co-promotion, un protocole d'accord est signé entre les associés afin de préciser la répartition des rôles et les honoraires à facturer correspondant à ces prestataires.

Le 3 décembre 2007, un pacte d'actionnaires, dont certaines stipulations concernent la société Kaufman & Broad, a été signé, en présence de la société Financière Gaillon 8, entre Financière Daunou 10 SARL (véhicule d'investissement de fonds gérés par PAI partners), Financière de Neuilly SAS (véhicule d'investissement de certains managers du groupe Kaufman & Broad qui ont souhaité investir dans Financière Gaillon 8) et certains salariés ou mandataires sociaux du groupe, dont Messieurs Guy Nafilyan, Joël Monribot et Philippe Misteli et les managers ayant investi dans Financière de Neuilly. L'objet du pacte, dont la durée est de dix ans, est notamment d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10, d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part, ainsi que de prévoir et d'organiser les circonstances et les conditions dans lesquelles les managers du groupe auront le droit ou l'obligation de céder les titres émis par la société Kaufman & Broad qu'ils détiennent. Ce pacte comprend ainsi un certain nombre de clauses visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce et a fait l'objet d'une information de l'Autorité des Marchés Financiers (avis n° 208C0035 du 8 janvier 2008). En outre, Financière Daunou 10 a également pris un certain nombre d'engagements en matière de gouvernance de

Kaufman & Broad SA, dont notamment : (i) le maintien d'une structure à Conseil d'Administration, ainsi que le maintien des pouvoirs du Conseil d'Administration, du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué dans les conditions décrites aux paragraphes 3.1.1. et 3.1.3. ; (ii) le maintien des Comités spécialisés du Conseil d'Administration, étant précisé que le Comité d'Audit devra être composé pour moitié de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés et que le Comité de Nomination et Rémunération devra être composé à hauteur des deux tiers de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés, ainsi que la consultation préalable du Président-Directeur Général sur toute proposition de nomination d'un Administrateur et son accord préalable avant toute nomination d'un Administrateur indépendant ; et (iii) le maintien de la composition et des règles de fonctionnement du Comité de Direction, du Comité Financier et du Comité Foncier dans les conditions décrites aux paragraphes 4.3 II 2.

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.

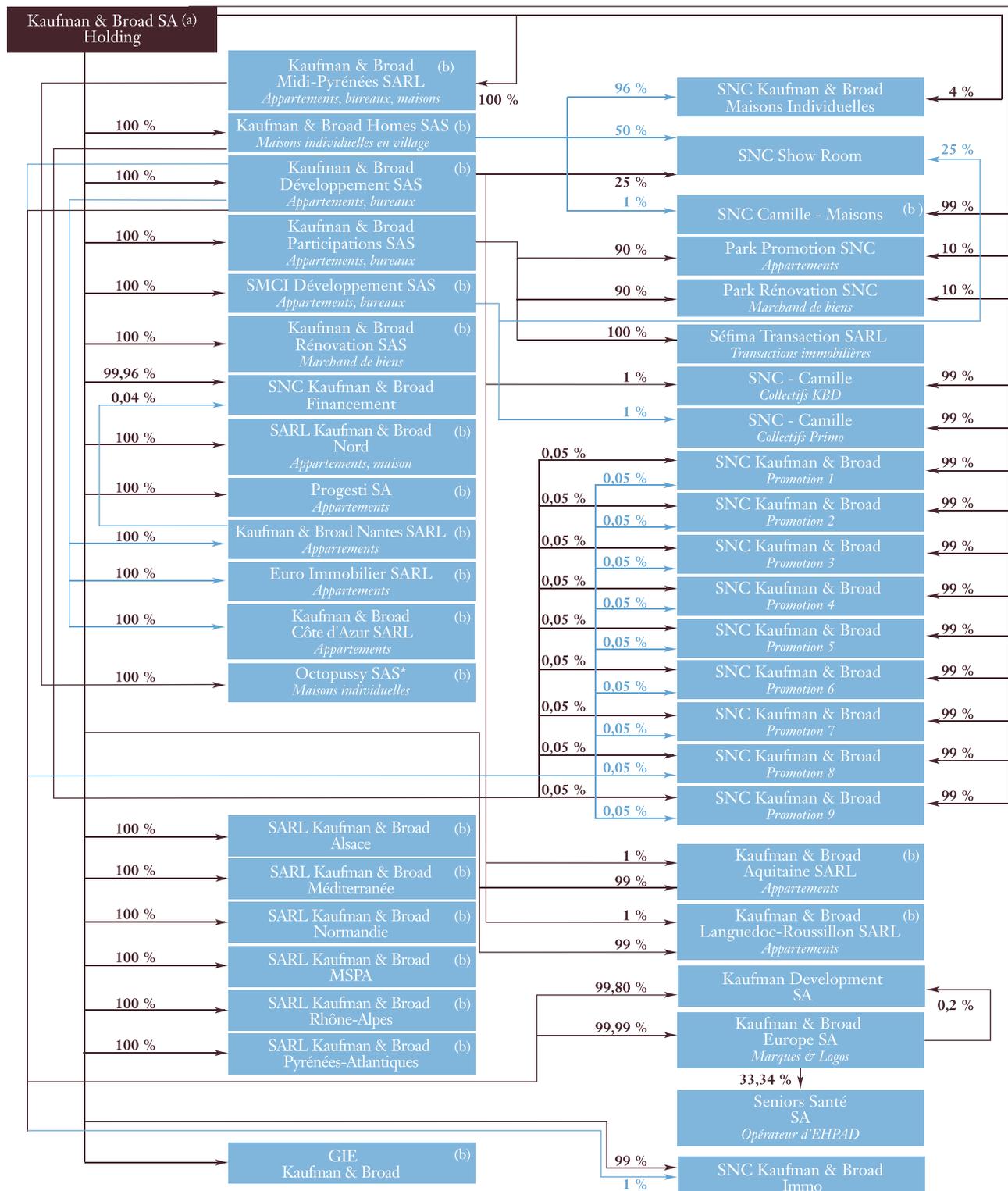
Un nantissement de second rang par Financière Gaillon 8 a été également consenti aux banques prêteuses de la convention de Crédit mezzanine.

Au 30 novembre 2008, le nombre d'actions Kaufman & Broad SA nanties détenues par Financière Gaillon 8 s'élève à 18 911 093.

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	18 911 093	84,89 %
TOTAL					18 911 093	84,89 %

5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2008, leur pourcentage de détention du capital et des droits de vote sont indiqués sur le schéma suivant :



(a) L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français à l'exception de Kaufman & Broad Europe et Kaufman Development (Belgique).

(b) Sociétés opérationnelles du groupe adhérent au GIE.

* Société créée le 31 décembre 2008.

- Kaufman & Broad Europe est une société anonyme (SA) 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.

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 » et à la section 4.1.3.3. note 28 « Termes et conditions des transactions avec les parties liées ».

→ 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2008, le SFB 250 a baissé de 43,1 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a perdu 70,6 %.

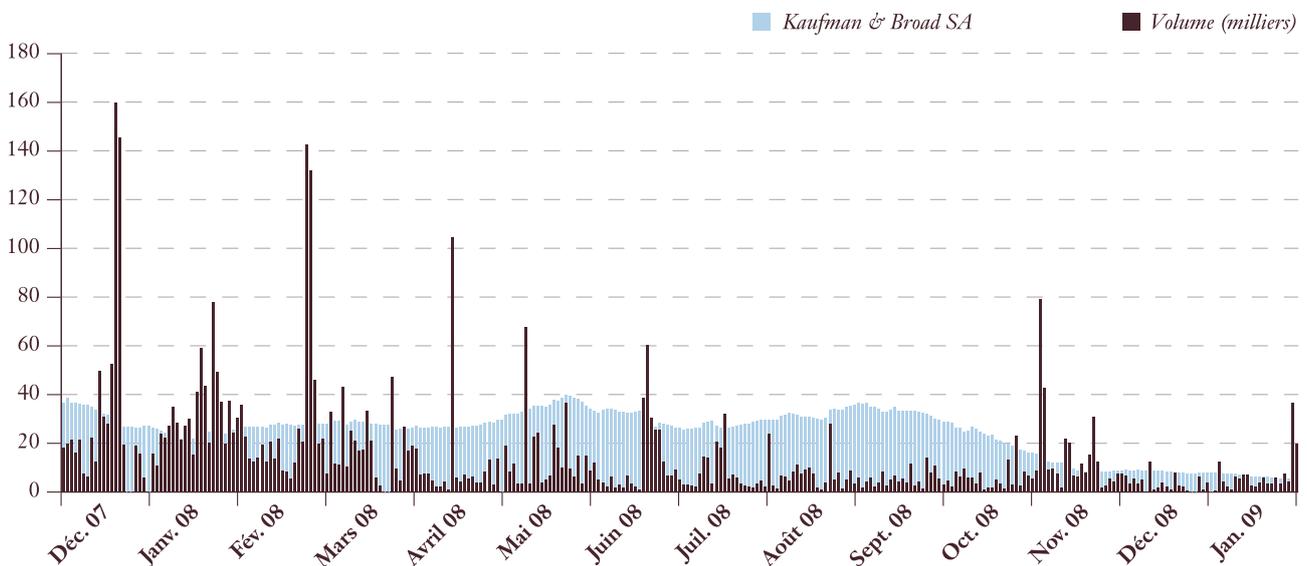
2008	Cours moyen	Volume moyen en titres	Volume moyen en capitaux	Volume cumulé en titres	Volume cumulé en capitaux
JANVIER	23,84	697 871	31 721	756 310	16 638 831
FÉVRIER	27,40	631 750	30 083	824 140	17 306 942
MARS	27,79	365 321	19 227	534 421	10 154 001
AVRIL	27,17	254 145	11 552	313 822	6 904 080
MAI	35,65	322 044	15 335	546 664	11 479 948
JUIN	31,11	264 431	12 592	391 748	8 226 700
JUILLET	27,46	175 757	7 642	209 842	4 826 364
AOÛT	31,78	162 869	7 756	246 494	5 176 365
SEPTEMBRE	33,65	122 705	5 578	187 703	4 129 469
OCTOBRE	22,73	135 292	5 882	133 732	3 075 834
NOVEMBRE	10,16	306 838	15 342	155 897	3 117 934
DÉCEMBRE	08,55	87 352	4 160	35 544	746 431

ÉVOLUTION DE L'ACTION KAUFMAN & BROAD COMPARÉE AU CAC 40 ET SBF 250 (BASE 100)

Cours de Kaufman & Broad SA (FR) Base 100 au 01/01/2008



Évolution du volume de l'action Kaufman & Broad



→ 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
2008	DIVIDENDE	1,51	33 638 533
2008	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.

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 € par action.

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende 2008 de 0,57 euro par action. Cet acompte a été mis en paiement le 30 mai 2008.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 17 juin 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende

supplémentaire 2008 de 0,94 € par action, qui a été versé le 29 août 2008.

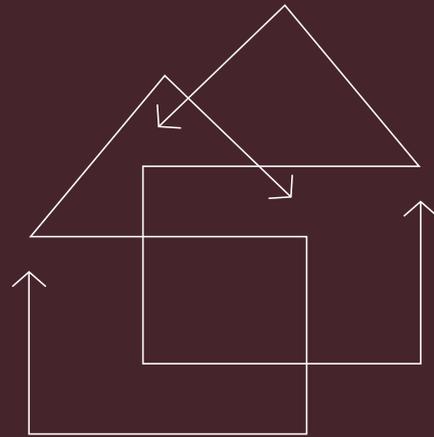
Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.3.2. note 20.1), la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

5.6.2. DÉLAI DE PRESCRIPTION

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

6

ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR



6.1.	PERSPECTIVES D'AVENIR	218
6.1.1.	MARCHÉ	218
6.1.2.	ORIENTATIONS	218

→ 6.1. PERSPECTIVES D'AVENIR

6.1.1. MARCHÉ

Le marché du logement devrait être difficile en 2009. Il reste affecté par la crise financière qui est apparue durant l'été 2008 et qui a touché profondément le système bancaire, puis l'économie réelle, et a créé un grand attentisme de la part des acquéreurs de logements. Les difficultés ont été accentuées par la politique plus restrictive des banques en matière de crédits acquéreurs. Dans certaines régions, les prix des logements neufs pourraient baisser, cette baisse touchant particulièrement les logements en stocks physiques ou sur le point d'être livrés.

L'ensemble des mesures prises par le Gouvernement pour relancer l'immobilier (doublement du prêt à taux zéro, mise en place du nouveau dispositif Scellier, plan de 30 000 logements vendus à des organismes sociaux) associées à la baisse des taux d'intérêt devraient avoir un impact relativement positif.

Le marché de l'immobilier d'entreprise restera en 2009 affecté par la crise bancaire et par les difficultés de l'économie réelle.

6.1.2. ORIENTATIONS

La stratégie de Kaufman & Broad en matière de logement pour 2009 est claire : après avoir travaillé sur le coût des opérations en 2008, qui a entraîné l'abandon d'un certain nombre de projets, la réduction de ses charges opérationnelles et la restructuration de sa dette bancaire, Kaufman & Broad a décidé de réorienter son activité sur les grandes villes à fort potentiel, et plus particulièrement sur l'Île-de-France.

La baisse du nombre de logements en cours de commercialisation au 30 novembre 2008, traduisant l'adaptation du groupe à la situation de la demande du marché du logement neuf en France, entraînera une baisse de chiffre d'affaires sur 2009. Par ailleurs, Kaufman & Broad continuera en 2009 à faire des efforts particuliers portant sur les logements en stock physique ou sur le point d'être livrés.

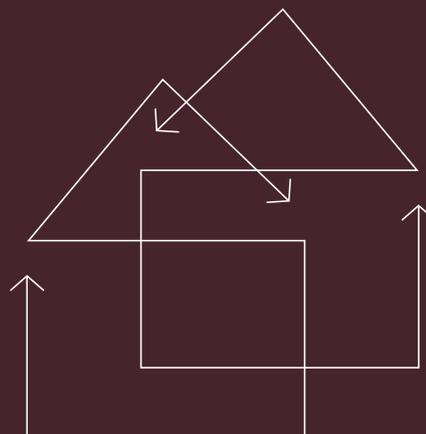
Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad entend réaliser en 2009 des opérations en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'investisseurs institutionnels.

Dans un contexte économique et financier difficile, Kaufman & Broad aborde l'année 2009 avec une grande prudence, et va s'efforcer de développer un certain nombre d'opérations nouvelles présentant un prix de vente plus attractif et essentiellement destinées aux premiers acheteurs et aux investisseurs dans le cadre du dispositif Scellier.

L'effort principal de Kaufman & Broad portera enfin sur la génération de cash, avec la mise en place d'une gestion prévisionnelle de cash-flows mensualisés.

7

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES



<p>7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 220</p> <hr/> <p>7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 220</p> <hr/> <p>7.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 221</p> <hr/> <p>7.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES 221</p> <p>7.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS 221</p> <hr/> <p>7.4. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS 222</p> <hr/> <p>7.4.1. POLITIQUE D'INFORMATION 222</p>	<p>7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE 223</p> <hr/> <p>ANNEXE 1 224</p> <p>ANNEXE 2 228</p> <p>ANNEXE 3 228</p> <p>Liste des publications depuis décembre 2007 228</p> <p>ANNEXE 4 230</p> <p>Assemblée Générale du 9 avril 2009 230</p> <p>ANNEXE 5 236</p> <p>ANNEXE 6 237</p> <p>Rapport du Conseil d'Administration relatif aux attributions gratuites d'actions 237</p> <p>ANNEXE 7 237</p> <p>Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 9 avril 2009) 237</p> <p>ANNEXE 8 238</p> <p>Rapport du Conseil d'Administration 238</p> <p>Annexes au Rapport du Conseil d'Administration 238</p>
--	---

→ 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 financières historiques présentées dans les comptes consolidés au titre de l'exercice 2007 incorporés par référence, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant à la section 4.4.1 du document de référence n° D.08-0183 déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2008, 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 2009
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 :

- En avril
- En juillet
- En octobre
- En janvier
- Résultats du 1^{er} trimestre
- Résultats du 1^{er} semestre
- Résultats du 3^{ème} 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., 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 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 2007 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2008 sous le n° D.08-0183 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2007 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2008 sous le n° D.08-0183 ;
- 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 1

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	5.1.1/5.1.2/1.2.3.4
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	1.2.4.2
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.2.4.1/1.1.2.1.6
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	1.4.1
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	Situation financière : évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	2.1
9.2	Résultat d'exploitation	

Table de concordance		
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 influencer 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	1.2.3.2
10.5	Informations concernant les sources de financement	1.1.2.11
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et indication du coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur	1.4.1/1.1.2.13
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.1.2.1.1/1.1.2.1.2/ 1.1.2.1.3
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.1.2.1.1/1.1.2.1.2/ 1.1.2.1.3
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
NA		
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1	Informations sur les activités, l'absence de condamnation et les mandats sociaux : des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance 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	3.1.1.1 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 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	3.1.4.1
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
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	3.1.2.1
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

Table de concordance		
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
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

Table de concordance		
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 2008 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 décembre 2007

Nature	Date	Sujet	Support
COMMUNIQUÉ	03/12/2007	Assemblée Générale Mixte	Internet
COMMUNIQUÉ	18/12/2007	Résultats annuels 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	19/12/2007	Avenant au contrat de liquidité	Internet
COMMUNIQUÉ	26/12/2007	Avenant au contrat de liquidité	Internet
COMMUNIQUÉ	19/02/2008	Versement d'un acompte de 1,02 euro sur le dividende 2007	Internet
COMMUNIQUÉ	05/03/2008	Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 11 avril 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	20/03/2008	Résultats du 1 ^{er} trimestre 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	11/04/2008	Assemblée Générale Mixte	Internet
COMMUNIQUÉ	18/06/2008	Résultats du 1 ^{er} semestre 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	20/10/2008	Kaufman & Broad : Résultats des 9 premiers mois 2008 (Non Audités)	Internet
COMMUNIQUÉ	24/10/2008	Communiqué de presse	Internet
COMMUNIQUÉ	07/11/2008	Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	16/11/2008	Communiqué de presse	Internet
COMMUNIQUÉ	24/11/2008	Compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire	Internet
COMMUNIQUÉ	29/12/2008	Chiffre d'affaires 2008 non audité - Protocole d'Accord avec le Pool Bancaire	Internet
COMMUNIQUÉ	26/01/2009	Résultats annuels 2008	Internet
PRÉSENTATION	11/04/2008	Présentation de l'Assemblée Générale Mixte	Internet
PRÉSENTATION	24/11/2008	Présentation de l'Assemblée Générale Extraordinaire	Internet
PRÉSENTATION	26/01/2009	Résultats annuels 2008	Internet

Nature	Date	Sujet	Support
RAPPORT	01/04/2008	Document de référence - Kaufman & Broad 2007	Internet
RAPPORT	01/04/2008	Rapport annuel 2007	Internet
RAPPORT	01/08/2008	Rapport financier semestriel au 31 mai 2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/12/2007	Programme de rachat de titres - Novembre 2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/12/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	31/12/2007	Programme de rachat de titres - Opérations du 21/12 au 28/12/2007	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/01/2008	Programme de rachat de titres - Décembre 2007	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	10/01/2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	14/01/2008	Programme de rachat de titres - Opérations du 04/12/2007 au 11/01/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	21/01/2008	Programme de rachat de titres - Opérations du 11/12/2007 au 18/01/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/02/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	04/03/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/04/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	14/04/2008	Mise à disposition du document de référence	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	14/04/2008	Descriptif du programme de rachat d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	22/04/2008	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/05/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/06/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	30/06/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 20/06/2008 au 27/06/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/07/2008	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/07/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	07/07/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 30/06/2008 au 04/07/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	15/07/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 07/07/2008 au 11/07/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	21/07/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 14/07/2008 au 18/07/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	28/07/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 21/07/2008 au 25/07/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	04/08/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 25/07/2008 au 01/08/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	18/08/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 04/08/2008 au 15/08/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	25/08/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 18/08/2008 au 22/08/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/09/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/09/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 25/08/2008 au 29/08/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	08/09/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 01/09/2008 au 05/09/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	15/09/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 08/09/2008 au 12/09/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	22/09/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 15/09/2008 au 19/09/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	29/09/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 22/09/2008 au 26/09/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/10/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/10/2008	Programme de rachat de titres : Opérations du 29/09/2008 au 03/10/2008	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	27/10/2008	Déclaration des opérations sur les titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	27/10/2008	Déclaration des opérations sur les titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	07/11/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/12/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/01/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/02/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet

Nature	Date	Sujet	Support
BALO	28/12/2007	Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2007	BALO
BALO	05/03/2008	Avis de réunion valant avis de convocation	BALO
BALO	31/03/2008	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	BALO
BALO	04/04/2008	Comptes annuels 2007	BALO
BALO	23/05/2008	Comptes annuels 2007 (complément)	BALO
BALO	22/09/2008	Comptes semestriels 2008	BALO
BALO	20/10/2008	Avis de réunion	BALO
BALO	07/11/2008	Avis de convocation	BALO
BALO	04/03/2009	Avis de réunion valant avis de convocation	BALO
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	18/03/2008	Avis de convocation	Les Petites Affiches
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	07/11/2008	Avis de convocation	Les Petites Affiches
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	20/03/2009	Avis de convocation	Les Petites Affiches
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	22/03/2008	Convocation à l'Assemblée Générale du 11 avril 2008	Investir
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	21/03/2009	Convocation à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009	La Tribune

ANNEXE 4

Assemblée Générale du 9 avril 2009

Ordre du jour

Décisions ordinaires

- examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2008 ;
- affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2008 ;
- examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2008 ;
- examen et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Alain de Pouzilhac ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Madame Sophie Lombard ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Bertrand Meunier ;
- renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Frédéric Stévenin ;
- nomination des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants.

Décisions extraordinaires

- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la société et des entités liées ;
- délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

Décision ordinaire

- Pouvoirs.

Texte des résolutions

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2008)

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, du rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 30 novembre 2008, 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 net de 51 060 874,20 €.

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 2008.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2008)

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, décide de répartir comme suit le bénéfice de :

l'exercice clos le 30 novembre 2008, s'élevant à	51 060 874,20 €
augmenté du report à nouveau égal à	4 320 386,62 €
soit un total de	55 381 260,82 €
à la distribution d'un dividende de	32 384 796,99 €
à l'affectation au poste autres réserves de	0,00 €
le solde soit	22 996 463,83 €

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 32 384 796,99 € soit 1,51 € par action, hors actions détenues par la société.

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 30 mai 2008 et 29 août 2008, soit un total de 1,51 € par action, hors actions détenues par la société.

Il est rappelé que pour les personnes physiques domiciliées en France, le dividende est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif et est éligible à l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3-2° du Code général des impôts, sauf option, avant la mise en paiement du dividende, pour le prélèvement forfaitaire libératoire de 18 % prévu à l'article 117 quater du Code général des impôts. Dans tous les cas, le dividende sera versé sous déduction des prélèvements sociaux.

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
2005	0,90 €	40 %
2006	1,32 €	40 %
2007	6,60 €	40 %

TROISIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2008)

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, du rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés concernant l'exercice clos le 30 novembre 2008, 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 net (part du groupe) de 8 174 milliers d'euros.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(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 RÉOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société)

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 à acheter ou faire acheter des actions de la société notamment en vue de :

- l'animation du marché secondaire 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'Autorité des Marchés Financiers ;
- 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, de fusion, de scission ou d'apport ;
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire, de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et/ou de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- 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 de tout ou partie des actions acquises, dans le cadre de l'autorisation conférée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 avril 2008.

L'acquisition, la cession 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, et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera.

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 lorsque les actions de la société sont achetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la période considérée, (ii) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues à quelque moment que ce soit ne pourra excéder 10 % des actions composant le capital social de la société à la date considérée et (iii) 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 30 € par action, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée.

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 67 millions d'euros le montant global maximal affecté au programme de rachat d'actions autorisé par la présente résolution.

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, en préciser les termes, si nécessaire, et en arrêter les modalités ;

- 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, 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 prive d'effet, à compter de ce jour et à hauteur de la partie non encore utilisée, l'autorisation antérieurement consentie par la sixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 11 avril 2008.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

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 :

- prend acte du fait que le mandat d'Administrateur de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

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 :

- prend acte du fait que le mandat d'Administrateur de Monsieur Alain de Pouzilac arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Alain de Pouzilac pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

Monsieur Alain de Pouzilac a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

HUITIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

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 :

- prend acte du fait que le mandat d'Administrateur de Madame Sophie Lombard arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Madame Sophie Lombard pour une durée de trois années qui prendra

fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

Madame Sophie Lombard a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'elle accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

NEUVIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

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 :

- prend acte du fait que le mandat d'Administrateur de Monsieur Bertrand Meunier arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Bertrand Meunier pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

Monsieur Bertrand Meunier a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

DIXIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

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 :

- prend acte du fait que le mandat d'Administrateur de Monsieur Frédéric Stévenin arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Frédéric Stévenin pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

Monsieur Frédéric Stévenin a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

ONZIÈME RÉOLUTION (Nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant)

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 :

- prend acte du fait que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young Audit arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- décide de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young Audit, Faubourg de l'Arche – 11, Allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex (344 366 315 RCS Nanterre), représentée par Monsieur Gilles Cohen, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014 ;
- prend acte du fait que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Patrick Gounelle Faubourg de l'Arche – 11, Allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et

- décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes suppléant la société Auditex, Faubourg de l'Arche – 11, Allée de l'Arche – 92037 Paris – La Défense Cedex (344 652 938 RCS Nanterre) en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la société Ernst & Young Audit, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

Les sociétés Ernst & Young Audit et Auditex ont fait savoir par avance, par lettres séparées adressées au Président de la société, qu'elles accepteraient ces fonctions au cas où la présente résolution serait adoptée.

DOUZIÈME RÉOLUTION (Nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant)

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 :

- prend acte du fait que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte & Associés arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- décide de renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte & Associés, 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine (572 028 041 RCS Nanterre), représentée par Monsieur Joël Assayah, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014 ;
- prend acte du fait que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Francis Pons, 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine Cedex, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes suppléant la société B.E.A.S., 7-9 Villa Houssay - 92524 Neuilly-Sur-Seine (315 172 445 RCS Nanterre) en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la société Deloitte & Associés, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

Les sociétés Deloitte & Associés et B.E.A.S. ont fait savoir par avance, par lettres séparées adressées au Président de la société, qu'elles accepteraient ces fonctions au cas où la présente résolution serait adoptée.

Décisions extraordinaires

TREIZIÈME RÉOLUTION (Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la société ou d'entités liées)

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 articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la société, à émettre ou existantes (à l'exclusion des actions de préférence), au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la société et de

sociétés françaises et étrangères ou de groupements d'intérêt économiques qui lui sont liés dans les conditions énoncées à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux ;

- décide que, sans préjudice de l'incidence éventuelle des ajustements visés ci-après, le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra dépasser 220 000 actions de la société, cette limite étant appréciée au jour où les actions sont attribuées par le Conseil d'Administration, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global d'augmentation de capital prévu par la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008 ou, le cas échéant, sur le montant du plafond global éventuellement prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;
- décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive soit i) au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit ii) au terme d'une période d'acquisition minimale de quatre ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale. Il est entendu que le Conseil d'Administration aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra, dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et/ou de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation.

Il est toutefois précisé que l'attribution sera définitive par anticipation en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale et qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la Sécurité sociale.

- fixe à trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- prend acte que si l'attribution porte sur des actions à émettre, la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :

- fixer les conditions notamment de performance et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la ou les listes des bénéficiaires des attributions ;
- fixer, sous réserve de la durée minimale ci-dessus indiquée, la durée de conservation des actions sachant qu'il appartiendra au Conseil d'Administration pour les actions qui seraient, le cas échéant, attribuées aux dirigeants mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1, II al. 4 du Code de commerce, soit de décider que ces actions ne pourront être cédées par les

intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;

- décider s'il y a lieu, en cas d'opérations sur le capital social qui interviendraient pendant la période d'acquisition des actions attribuées, de procéder à un ajustement du nombre des actions attribuées à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires et, dans cette hypothèse, déterminer les modalités de cet ajustement ; un tel ajustement pourra intervenir notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, d'émission de nouveaux titres de capital avec droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves, de primes d'émission ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, de modification de la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ; il est précisé que les actions attribuées en application d'un tel ajustement seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;
- procéder, si l'attribution porte sur des actions à émettre, aux augmentations de capital par incorporation de réserves ou de primes d'émission de la société qu'il y aura lieu de réaliser au moment de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, fixer les dates de jouissance des actions nouvelles, modifier les statuts en conséquence ;
- accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour et à hauteur de la partie non encore utilisée, l'autorisation antérieure consentie à la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

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 d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail :

- 1/ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite du montant nominal de 1 % du nombre d'actions composant le capital social à ce jour, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne salariale mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail, étant précisé que : (i) 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 émises en vertu de la présente résolution ; et (ii) le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global d'augmentation de capital prévu par la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008 ou, le cas échéant, sur le montant du plafond global éventuellement prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation ;
- 2/ fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;
- 3/ décide que le prix d'émission des actions nouvelles ou des nouvelles valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne sera ni supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action de la société sur le marché réglementé de NYSE Euronext lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un plan d'épargne salariale, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne ;
- 4/ décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation ;
- 5/ décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :
- d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises ;
 - de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un plan d'épargne salariale, ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ;
 - de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital ;
 - d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
 - de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;
 - en cas d'émission d'actions nouvelles, d'imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions ;
 - de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
 - le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital 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 résultant de ces augmentations de capital ;
 - de conclure tous accords, d'accomplir directement ou indirectement par mandataire toutes opérations et formalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées.

QUINZIÈME 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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Opération	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal d'augmentation de capital 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 ⁽¹⁾	24 novembre 2008	24 janvier 2011	28 960 326,20 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DPS ⁽¹⁾	11 avril 2008	11 juin 2010	1 200 000 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE NOMBRE DE TITRES À ÉMETTRE EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC OU SANS DPS ⁽¹⁾	24 novembre 2008	24 janvier 2011	15 % de l'émission initiale, s'imputant sur le plafond de 28 960 326,20 € (augmentation de capital avec DPS) ou 1 200 000 € (augmentation de capital sans DPS)	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'ÉMETTRE DES BONS DE SOUSCRIPTIONS D'ACTIONS AVEC SUPPRESSION DU DPS ^(1;2)	11 avril 2008	11 octobre 2009	144 914 bons de souscription au maximum (représentant 37 678 € de capital)	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL EN CAS D'OPE INITIÉE PAR LA SOCIÉTÉ ^(1;2)	11 avril 2008	11 juin 2010	1 200 000 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL EN RÉMUNÉRATION D'APPORTS EN NATURE ⁽¹⁾	11 avril 2008	11 juin 2010	579 206 €	Néant	Néant	Néant	
AUTORISATION D'AUGMENTER LE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES OU PRIMES	11 avril 2008	11 juin 2010	15 000 000 €	Néant	Néant	Néant	

(1) Le montant de cette autorisation s'impute sur le montant du plafond général des délégations de compétence de 28 960 326,20 € prévu par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008.

(2) Le montant de cette autorisation s'impute également sur le montant du plafond de 1 200 000 € prévu pour l'autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS.

Opération	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal d'augmentation de capital 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 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 souscriptions attribuées	Néant	Néant	304 500 options
AUTORISATION D'ATTRIBUER DES ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE	19 avril 2006	19 juin 2009	200 000 actions (représentant 52 000 € de capital)	200 000 actions attribuées dont 92 000 actions existantes	Néant	Néant	0
AUTORISATION D'ATTRIBUER DES ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE	3 décembre 2007	3 février 2011	92 000 actions (représentant 23 920 € de capital)	Néant	13 300 actions (susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 3 548 €)	50 000 actions (susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 13 000 €)	28 700 actions

(1) Le montant de cette autorisation s'impute sur le montant du plafond général des délégations de compétence de 28 960 326,20 € prévu par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008.

(2) Le montant de cette autorisation s'impute également sur le montant du plafond de 1 200 000 € prévu pour l'autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS.

Les rapports suivants sont inclus par référence dans le présent document de référence 2008 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 attributions gratuites d'actions

Voir section 5.2.3.3. « Bilan des attributions gratuites d'actions ».

ANNEXE 7

Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 9 avril 2009)

Voir section 5.2.3.4. « Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 9 avril 2009 ».

ANNEXE 8

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. « Renseignements 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. Autres informations

3.1. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel » et suivantes.

3.2. Conseil d'Administration

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

3.3. Intérêts des dirigeants

Voir section 3.2. « Intérêts des dirigeants ».

3.4. Informations sur les risques

Voir section 1.2 « Facteurs de risques ».

3.5. 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 de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice »

Voir section 5.2.3.5.

Filiales et participations

Voir Annexes aux comptes sociaux à la section 4.2.6. « Filiales et participations ».

Annexe 2 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »

Voir annexe 5 ci-avant.

Résultats des cinq derniers exercices

Voir section 4.2.7. « Résultats des cinq derniers exercices ».

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

KAUFMAN  BROAD

127, AVENUE CHARLES DE GAULLE
92207 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX, FRANCE
www.ketb.com