

KAUFMAN  BROAD

Kaufman & Broad S.A.

société anonyme à conseil d'administration au capital social de 5 417 630,14 €
siège social : 127, avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine, France
702 022 724 RCS Nanterre

ACTUALISATION DU DOCUMENT DE REFERENCE



La présente actualisation a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 20 avril 2016 conformément à l'article 212-13-IV de son Règlement général. Elle complète le Document de Référence déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 9 mars 2016 sous le numéro D.16-0125 (ci-après le « Document de Référence »). Le Document de Référence et son actualisation ne pourront être utilisés à l'appui d'une opération financière que s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du Document de Référence et de la présente actualisation sont disponibles sans frais au siège social de Kaufman & Broad, 127, avenue Charles de Gaulle, 92207 Neuilly-sur-Seine, France et sur le site Internet de la société (www.kaufmanbroad.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Remarques générales

Dans la présente actualisation, « Kaufman & Broad » et la « société » désignent la société Kaufman & Broad SA et le « groupe » désigne la société et l'ensemble de ses filiales consolidées.

La présente actualisation contient des indications sur les perspectives et axes de développement du groupe. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entend », « devrait », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaite », « pourrait », ou, le cas échéant, la forme négative de ces termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par le groupe. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et fiscal. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 1.2 « Facteurs de risques » du Document de Référence, telle que mise à jour par la présente actualisation, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 1.2 « Facteurs de risques » du Document de Référence, telle que mise à jour par la présente actualisation. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers et les perspectives du groupe. En outre, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par le groupe, pourraient avoir le même effet négatif.

Le contenu de la présente actualisation ne constitue pas un conseil en matière juridique, fiscale ou financière. Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseils concernant les aspects juridiques, fiscaux ou financiers de leur investissement dans la société.

La présente actualisation contient des informations sur les marchés du groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille des marchés. Outre les estimations réalisées par le groupe, les éléments sur lesquels sont fondées les déclarations du groupe proviennent d'études et statistiques d'organismes tiers et d'organisations professionnelles ou encore de chiffres publiés par les concurrents, les fournisseurs et les clients du groupe. Certaines informations contenues dans la présente actualisation sont des informations publiquement disponibles que la société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats. La société ne prend aucun engagement, ni ne donne aucune garantie quant à l'exactitude de ces informations. Il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. La société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable.

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans la présente actualisation ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans la présente actualisation peuvent présenter des écarts non significatifs par rapport à ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Actualisation du Document de Référence 2015

Table des matières

1. Renseignements concernant l'activité du groupe	4
2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad	10
2.1. Indicateurs clés de l'activité du groupe Kaufman & Broad	10
2.1.1. Données significatives.....	10
2.1.2. Indicateurs d'activité.....	12
2.1.3. Suivi des indicateurs.....	13
2.1.4. Perspectives.....	16
2.2. Éléments significatifs du compte de résultat	17
2.2.1. Chiffres clés.....	17
2.3. Commentaires sur les résultats	17
2.3.1. Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute.....	18
2.3.2. Charges opérationnelles.....	20
2.3.3. Résultat opérationnel courant - Marge opérationnelle.....	21
2.3.4. Autres produits et charges non courants.....	21
2.3.5. Coût de l'endettement financier net.....	21
2.3.6. Résultat net.....	21
2.3.7. Résultat par secteur opérationnel.....	21
2.4. Liquidités et ressources en capital	23
2.4.1. Flux de trésorerie.....	23
2.4.2. Situation de l'endettement.....	24
2.5. Événements postérieurs à la clôture	26
3. Gouvernement d'entreprise	28
3.1. Membres des organes d'administration et de direction	28
3.1.1. Conseil d'Administration.....	28
3.1.2. Comités spécialisés du Conseil d'Administration.....	29
3.3. Intéressement du personnel	29
4. Patrimoine, rapport financier et résultats au 29 février 2016	31
4.1. Comptes consolidés au 29 février 2016	31
4.1.1. État du résultat global consolidé.....	31
4.1.2. État de la situation financière consolidée.....	32
4.1.3. État des flux de trésorerie.....	33
4.1.4. Tableau des variations des capitaux propres consolidés.....	34
4.2. Annexes aux comptes trimestriels consolidés condensés	35
4.2.1. Faits significatifs de la période (1 ^{er} décembre 2015 au 29 février 2016).....	35
4.2.2. Note 1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation.....	35
4.2.3. Note 2. Informations sectorielles.....	37
4.2.4. État du résultat global.....	39
4.2.5. État de la situation financière – Actif.....	42
4.2.6. État de la situation financière – Passif.....	44
4.2.7. Informations complémentaires.....	47
5. Renseignements concernant l'activité du groupe	52
5.1. Renseignements à caractère général concernant la société	52
5.1.8. Répartition des bénéfices.....	52
5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote	52
5.3.3. Personnes morales détenant le contrôle de la société.....	53
5.4. Marché des titres de la société	53
6. Evolution récente et perspectives d'avenir	55
7. Responsable de l'actualisation du document de référence	56
7.1. Responsable de l'actualisation du document de référence.....	56
7.2. Attestation du responsable de l'actualisation du document de référence.....	56
9. Informations complémentaires	57
9.3. Rapport des commissaires aux comptes	57
9.3.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	57
10. Annexes	58
10.1. Table de concordance de l'actualisation du document de référence.....	58

1. Renseignements concernant l'activité du groupe

Les renseignements figurant dans le chapitre 1 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

1.2.1.5. Risques de liquidités

Le groupe Kaufman & Broad ne fait pas l'objet de notation financière par les agences de notation. Les modalités de gestion du risque de liquidité par le groupe sont décrites à la section 1.3.2.1.5. « Gestion des risques de liquidité ».

1.2.1.5.1. 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 recours à l'endettement.

La société a conclu le 19 mars 2014 un Contrat de Crédit Senior (le « Contrat de Crédit Senior 2014 »), concomitamment au lancement par son actionnaire de référence, la société Financière Gaillon 8 SA, du refinancement de l'intégralité de sa dette d'acquisition via l'émission d'obligations à haut rendement (les « *High Yield Notes* »).

Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2014, le groupe dispose de crédits syndiqués composés d'une Tranche A d'un montant en principal de 50 millions d'euros (*Facility A*) et d'une Tranche B d'un montant en principal de 100 millions d'euros (*Facility B*), et d'une ligne de crédit *revolving* (RCF) d'un montant en principal de 50 millions d'euros, soit un montant total maximum de 200 millions d'euros. Au 30 novembre 2015, le montant de la trésorerie et équivalent de trésorerie du groupe s'établissait à près de 170 millions d'euros auquel il convient d'ajouter 50 millions d'euros de ligne de crédit *revolving* non tirée, portant ainsi la capacité financière de Kaufman & Broad à près de 220 millions d'euros.

La société entend procéder au remboursement de la totalité des crédits consentis au titre du Contrat de Crédit Senior 2014, concomitamment à l'opération de cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8 SA et de rachat d'actions propres par la société (l'« Opération »), dont le projet a été annoncé par la société le 27 janvier 2016 (voir la section 2.5. « Événements postérieurs à la clôture » au paragraphe « Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 SA de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad » du Document de Référence).

Dans ce cadre, la société a conclu le 4 avril 2016 avec un syndicat de banques internationales un nouveau Contrat de Crédit Senior (le « Contrat de Crédit Senior 2016 »). La mise à disposition des nouveaux crédits au titre du Contrat de Crédit Senior 2016 sera soumise à certaines conditions, dont la réalisation de l'Opération.

Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2016, sous réserve de réalisation des conditions précitées, le groupe disposera de crédits syndiqués composés de crédits à terme sous la forme d'une Tranche A (la « Tranche A ») d'un montant en principal de 50 millions d'euros et d'une Tranche B (la « Tranche B ») d'un montant en principal de 150 millions d'euros, ainsi que d'une ligne de crédit renouvelable (le « Crédit Renouvelable ») d'un montant en principal de 100 millions d'euros, soit un montant total maximum de 300 millions d'euros. Les montants mis à disposition dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2016 seront affectés notamment au remboursement du Contrat de Crédit Senior 2014 et au financement du rachat par la société de ses propres actions à hauteur d'un montant maximal de 50 millions d'euros dans le cadre de l'Opération.

La dette financière nette pro forma du groupe au 30 novembre 2015 après prise en compte de la réalisation de l'Opération s'élèverait à 102 millions d'euros⁽¹⁾ hors frais annexes liés à l'Opération et au refinancement. Le niveau d'endettement du groupe pourrait avoir des conséquences défavorables, notamment en :

- affectant sa capacité à exécuter ses obligations au titre des contrats de crédit auxquels il est partie ;
- 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 conjoncture économique défavorable ou en ne lui permettant pas de profiter d'une amélioration de celle-ci ;
- affectant sa capacité à saisir des opportunités commerciales ;
- 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 ;
- affectant défavorablement les termes des crédits négociés avec ses créanciers ;
- lui imposant de consacrer une partie significative de ses flux de trésorerie au paiement des sommes dues au titre de ses emprunts ou de ceux de son actionnaire de référence, 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, si les clauses restrictives figurant dans ses contrats de crédit ne lui permettaient pas de s'adapter aux évolutions du marché dans les mêmes conditions que ses concurrents.

La capacité du groupe à faire face à ses obligations en matière d'endettement dépendra de sa performance future, qui est elle-même dépendante des changements susceptibles d'intervenir dans la situation économique générale, de l'environnement concurrentiel du groupe et de facteurs financiers, politiques ou autres échappant à son contrôle.

De plus, Kaufman & Broad SA est une société *holding* qui n'a pas d'autre activité que la détention des titres de ses filiales. Kaufman & Broad SA dépend donc de la capacité de ses filiales opérationnelles à générer les flux de trésorerie nécessaires au remboursement de ses emprunts notamment au moyen de versement de dividende ou de prêt intra-groupe.

⁽¹⁾ Dette financière nette retraitée du rachat d'actions propres d'un montant maximum de 50 millions d'euros devant être effectué dans le cadre de l'Opération et d'un dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2015 d'un montant total d'environ 79 millions d'euros.

1.2.1.5.2. Principaux recours à l'endettement du groupe

Au 29 février 2016, les principaux recours du groupe à l'endettement étaient les suivants :

(en milliers d'euros)	Capacité	Utilisation au 29 février 2016	Échéance	Taux ^(a)
Tranche A	38 900	38 900	amortissable à hauteur de 5,5 M€ par semestre de mars 2015 à mars 2019	E + 300 BPS
Tranche B	100 000	100 000	<i>in fine</i> mars 2019	E + 325 BPS
RCF ^(b)	50 000	-	<i>in fine</i> mars 2019	E + 300 BPS
Total	188 900	138 900	-	-

(a) 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.

(b) *Revolving Credit Facility*.

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts et le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts connus au 29 février 2016 :

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au 29 février 2016	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements
Emprunts et passifs financiers							
Lignes du crédit syndiqué	138 900	4 755	11 100	8 727	127 800	-	-
Facilités de crédits et autres emprunts	7 578	270	7 557	1	21	-	-
Total	146 478	5 025	18 657	8 728	127 821	-	-

Un échéancier des paiements contractuels au titre des passifs financiers présents au bilan à la date de clôture, figure à la section 4.2.6. « État de la situation financière - Passif » note 21.3. « Échéancier » de l'annexe aux comptes consolidés trimestriels.

Le recours du groupe à l'endettement présenté dans le tableau ci-dessus s'inscrit dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2014. Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2014, en date du 19 mars 2014, il est notamment prévu que le prêt au titre de la Tranche A sera remboursable en neuf échéances d'une périodicité de six mois à compter du 31 mars 2015 et que le prêt au titre de la Tranche B sera remboursable à la date de maturité, soit le 31 mars 2019.

Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2016, il est prévu que le prêt au titre de la Tranche A soit remboursable en 8 échéances d'une périodicité de six mois à compter de 18 mois après la date de règlement-livraison de l'Opération et que le prêt au titre de la Tranche B soit remboursable à sa date de maturité, soit 5 ans après la date de règlement-livraison de l'Opération.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit par ailleurs que la société paie des intérêts sur la base d'un taux d'intérêt égal à l'EURIBOR (avec un plancher à 0% par an) augmenté d'une marge, dont le taux dépend du ratio de levier du groupe, tel que décrit ci-dessous :

Ratio de levier financier ⁽¹⁾	Tranche A et RCF ⁽²⁾	Tranche B
Supérieur à 1,0	Marge de 2,75% par an	Marge de 3,00% par an
Égal ou inférieur à 1,0	Marge de 2,50% par an	Marge de 2,75% par an

(1) Soit (a) la Dette Financière Nette divisée par (b) l'EBITDA où :

(a) La dette financière 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.

(b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires.

(2) *Revolving Credit Facility*.

1.2.1.5.3. Principaux engagements restrictifs au titre (i) du Contrat de Crédit Senior 2014 et du contrat d'émission (*Indenture*) des *High Yield Notes* et (ii) du Contrat de Crédit Senior 2016

Outre les sûretés consenties aux prêteurs décrites aux paragraphes 1.2.3.1. « Risques liés au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA détenus par Financière Gaillon 8 au titre du contrat d'émission des *High Yield Notes* » et 1.2.3.2. « Risques liés aux nantissements et sûretés consentis par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 » du Document de Référence, le Contrat de Crédit Senior 2014 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 2014) :

1. céder ou transférer tout ou partie de leurs actifs ;
2. acquérir des participations, mettre en place ou participer à des co-entreprises ;
3. réaliser des opérations de restructuration 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 privilégiés, et notamment des actions de préférence ;
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 ; et

9. conclure certains types d'opération intra-groupe.

La réalisation de certaines des opérations visées ci-dessus dans les conditions autorisées par le Contrat de Crédit Senior 2014, notamment les opérations visées au paragraphe 1. ci-dessus, peut également donner lieu à des cas de remboursement anticipé partiel obligatoire de l'endettement contracté aux termes du Contrat de Crédit Senior 2014. En outre, le Contrat de Crédit Senior 2014 prévoit qu'une partie des excédents de trésorerie du groupe (*excess cash flow*, tel que défini dans le Contrat de Crédit Senior 2014) doit, sous certaines conditions et à compter de la fin de l'exercice clos au 30 novembre 2015, être utilisée pour rembourser par anticipation une partie des lignes de crédit tirées par le groupe.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 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 2016) :

1. céder ou transférer tout ou partie de leurs actifs ;
2. acquérir des participations, mettre en place ou participer à des co-entreprises ;
3. réaliser des opérations de restructuration telles que des fusions avec ou des absorptions d'une autre société ;
4. modifier de manière significative la nature de leurs activités ; et
5. consentir des garanties ou des sûretés.

Par ailleurs, le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit qu'une partie des excédents de trésorerie du groupe (75 % (ou 50% si le ratio de levier financier est inférieur ou égal à 1,5) de la partie d'excédents de trésorerie supérieure à 5 millions d'euros) soit sous certaines conditions, utilisée pour rembourser par anticipation une partie des lignes de crédit tirées, à compter de la fin de l'exercice clos le 30 novembre 2017.

Par ailleurs, l'*Indenture des High Yield Bonds* émis par Financière Gaillon 8 (dont le remboursement intégral est prévu dans le cadre de l'Opération) contient des clauses restreignant, entre autres, la capacité de Financière Gaillon 8 et de certaines de ses filiales (dont Kaufman & Broad SA) à réaliser certaines opérations (visant notamment à contracter ou garantir un endettement supplémentaire, imposer aux filiales des restrictions quant à leur capacité à distribuer des dividendes ou effectuer d'autres paiements à son profit, transférer, louer ou vendre des actifs ou conclure certaines conventions avec des entités affiliées).

1.2.1.5.4. Covenants financiers au titre (i) du Contrat de Crédit Senior 2014 et (ii) du contrat de Crédit Senior 2016

Le Contrat de Crédit Senior 2014 prévoit notamment :

1. pour chaque trimestre comptable à compter du 31 août 2014 jusqu'à l'échéance du contrat en mars 2019, le respect par le groupe des deux ratios suivants, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de trimestre	Seuil	Ratio au 29 février 2016
Leverage Ratio (ratio de fonds non pondérés au risque) ⁽¹⁾	< 3	- 0,38
Ratio d'endettement ⁽²⁾	< 1	- 0,11

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires ;

(2) Soit la Dette Financière nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) où :

- (c) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30.11.13 + résultat consolidé cumulé du 01.12.13 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'*impairment* cumulée de la période du 01.12.13 à la fin du trimestre considéré.

2. l'application d'une clause de *cash sweep* dans certaines conditions ;
3. des sûretés mises en place en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur sont décrites à la note 24.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit notamment :

1. pour chaque semestre comptable à compter du 30 novembre 2016 jusqu'à l'échéance du contrat, soit 5 ans après la date de règlement-livraison de l'Opération, le respect par le groupe des deux ratios suivants, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio à chaque fin de semestre	Seuil
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	≤ 3,0
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	≤ 2,5 au 30 novembre 2016 ≤ 2,5 au 31 mai 2017 ≤ 2,5 au 30 novembre 2017 ≤ 2,0 au 31 mai 2018 ≤ 2,0 au 30 novembre 2018 ≤ 1,75 au 31 mai 2019 et chaque semestre suivant

(1) Soit (a) la Dette Financière Nette divisée par (b) l'EBITDA où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires ;

(2) Soit (a) la Dette Financière nette divisée par (c) les capitaux propres ajustés.

- (c) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30.11.15 + résultat consolidé cumulé du 1.12.15 à la fin du semestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1.12.15 à la fin du semestre considéré.

2. l'application d'une clause de *cash sweep* dans certaines conditions

A l'inverse du Contrat de Crédit Senior 2014, le Contrat de Crédit Senior 2016 ne prévoit la mise en place d'aucune sûreté réelle en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur. Kaufman & Broad Homes SAS et Kaufman & Broad Europe SAS ont consenti des cautionnements solidaires (sous réserve de limitations usuelles préservant leur intérêt social) pour garantir des emprunts réalisés par la société au titre du Contrat de Crédit Senior 2016.

Le montant de l'endettement du groupe et les clauses restrictives au titre (i) du Contrat de Crédit Senior 2014 et / ou de l'*Indenture* ou, le cas échéant, (ii) du Contrat de Crédit Senior 2016 (voir paragraphe 1.2.1.5.6. du Document de Référence) pourraient réduire la flexibilité du groupe dans la conduite de ses activités.

1.2.1.5.5. Le groupe pourrait ne pas être en mesure de respecter ses engagements restrictifs au titre (i) du Contrat de Crédit Senior 2014 et du contrat d'émission (*Indenture*) des *High Yield Notes* et (ii) du contrat de Crédit Senior 2016

Le groupe pourrait ne pas être en mesure de respecter les engagements, clauses restrictives et / ou ratios financiers prévus dans ses contrats de crédit (voir les paragraphes 1.2.1.5.3. « Principaux engagements restrictifs au titre (i) du Contrat de Crédit Senior 2014 et du contrat d'émission (*Indenture*) des *High Yield Notes* et (ii) du Contrat de Crédit Senior 2016 » et 1.2.1.5.4. « *Covenants* financiers au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 et du Contrat de Crédit Senior 2016 » du Document de Référence), notamment en raison de circonstances affectant le marché immobilier ou d'une baisse de sa performance opérationnelle ou de sa rentabilité. Or, un manquement à ces clauses pourrait constituer un cas de défaut au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 ou du Contrat de Crédit Senior 2016, le cas échéant, ce qui pourrait autoriser les prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée de l'ensemble des montants empruntés, des intérêts et des accessoires au titre de ces contrats, à mettre en jeu les garanties et sûretés associées le cas échéant (voir paragraphe 1.2.3.2. « Risques liés aux nantissements et sûretés consentis par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 » du Document de Référence), à saisir tous actifs du groupe, à refuser tout financement futur au groupe et / ou déclencher des cas de défaut croisés éventuels. Dans l'hypothèse d'une baisse des performances opérationnelles du groupe, la société est susceptible de devoir solliciter auprès des créanciers du groupe des actes de renonciation (*waivers*) à se prévaloir des cas de défaut potentiels ; il se peut que ces renonciations ne soient pas accordées à la société et ainsi que les cas de défaut éventuellement constatés conduisent la société et / ou l'une de ses filiales à se trouver en état de cessation de paiements. À cet égard, le Contrat de Crédit Senior 2014 et le Contrat de Crédit Senior 2016 exigent le consentement préalable de l'ensemble ou de certains seulement, selon les cas, des prêteurs au titre de ces contrats pour tout assouplissement des engagements restrictifs du groupe au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 ou du Contrat de Crédit Senior 2016, selon le cas.

En cas d'exigibilité anticipée des sommes dues au titre du Contrat de Crédit Senior 2014 ou du Contrat de Crédit Senior 2016, selon le cas, il est possible que le groupe ne soit pas en mesure d'en assurer le remboursement intégral. La survenance de tels événements pourrait avoir un effet défavorable significatif pour le groupe.

1.2.2. Risques de marché

Du fait de sa présence en France exclusivement, Kaufman & Broad n'est concerné ni par les risques pays (à l'exception de sa dépendance au marché français) ni par les risques de change.

1.2.2.1. Risques de taux

La structure de la dette du groupe, indexée sur des taux variables, expose le groupe à des risques de taux directs qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations. En cas de hausse des taux, ses obligations de service de la dette à taux variable non couvertes augmenteraient, même si le montant emprunté restait inchangé, et son résultat net ainsi que sa trésorerie disponible en vue du service de la dette, y compris les titres de créance, diminueraient, réduisant ainsi les fonds disponibles en vue du financement de l'activité et des opportunités commerciales futures.

Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2014 et du Contrat de Crédit Senior 2016, 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 (Tranches A et B), tels que ces montants seraient réduits à due concurrence de tout remboursement volontaire ou obligatoire fait par la société.

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.

Depuis le 30 novembre 2014, Kaufman & Broad a souscrit de nouveaux instruments de couverture afin de couvrir son taux d'emprunt pour un montant en principal de 125 millions d'euros dont 60 millions d'euros jusqu'au 30 novembre 2017 et 65 millions d'euros à échéance du 30 novembre 2018.

La politique de gestion des risques a pour objectif 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*.

Ceux-ci constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Toutefois, il ne peut être garanti que la politique de couverture mise en place par le groupe produira les effets recherchés, notamment en cas de défaut de ses contreparties de couverture.

Sensibilité des actifs et passifs financiers à l'évolution des taux

(en milliers d'euros)	Base	Gain / pertes comptables Hausse 50 pts	Gain / pertes comptables Baisse 10 pts
Lignes de crédit syndiqué (A) et (B) ^(a) - Crédit Senior	138 900	- 695	139
Facilités de crédit	7 578	- 38	8
Disponibilités ^(c)	91 030	455	-91
Valeurs mobilières de placement	85 662	428	-86
Swap ^(b)	125 000	625	-125
Impact net sur le résultat avant impôt	-	776	-155

Hypothèses : taux d'intérêt Euribor 1 mois à 0,141%.

(a) Avant effet des couvertures, une variation à la hausse de 50 pts des taux ou à la baisse de 10 points de base sur les passifs ci-dessus, l'incidence sur le résultat avant impôt serait de :

- à la hausse : - 732 milliers d'euros ;
- à la baisse : + 139 milliers d'euros.

(b) Après prise en compte des couvertures, une variation à la hausse de 50 pts ou à la baisse de 10 points de base sur les actifs et passifs nets ci-dessus, aurait un impact sur le résultat avant impôt de :

- à la hausse : - 107 milliers d'euros ;
- à la baisse : + 121 milliers d'euros.

(c) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

Types d'instruments	Variable / fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué (A) et (B) - Crédit Senior	Variable	11 100	127 800	-
Facilités de crédit	Variable	7 307	-	-
Passifs financiers		18 407	127 800	-
Banques et caisses disponibles	Variable	88 771	-	-
Placements à court terme	Variable	85 662	-	-
Soldes réservataires	Variable	2 258	-	-
Actifs financiers		176 691	-	-
Position nette avant gestion		-158 284	127 800	-
Swap		-	125 000	-
Position nette après gestion		-158 284	2 800	-

Au 29 février 2016, 90,0% des montants dus au titre des Tranches A et B sont couverts par des contrats de *swap* de taux d'intérêt moyen pondéré de 0,368% pour un montant de 125 millions d'euros.

1.2.3. Risques juridiques

1.2.3.3. Risques liés aux relations avec l'actionnaire majoritaire

Le Contrat de Crédit Senior 2014 prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, chaque prêteur aura l'option de demander le remboursement anticipé de la dette contractée par Kaufman & Broad SA dans le cadre dudit contrat. Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2014, un changement de contrôle surviendrait (i) si PAI Partners, en ce compris les fonds gérés par PAI Partners (ou l'un de ses affiliés), cessait de détenir directement ou indirectement plus de 50% des actions ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA ou (ii) en cas de cession, transfert ou autre acte de disposition (autre qu'une fusion, une consolidation ou toute opération similaire), en une ou plusieurs transactions liées, de tout ou partie des actifs du groupe.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, chaque prêteur aura l'option de demander le remboursement anticipé de la dette contractée par Kaufman & Broad SA dans le cadre dudit contrat. Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2016, un changement de contrôle surviendrait (i) en cas de cession, transfert ou autre acte de disposition (autre qu'une fusion, une consolidation ou toute opération similaire), en une ou plusieurs transactions liées, de la totalité ou d'une partie substantielle des actifs du groupe ou (ii) si une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (autre que PAI Partners ou toute personne agissant en tant que banque garante dans le cadre de la cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8 ou tout autre actionnaire approuvé à la majorité des prêteurs) acquiert (directement ou indirectement) plus de 33,33% des droits de vote de Kaufman & Broad et l'offre publique obligatoire résultant du franchissement de ce seuil : (a) n'a pas été recommandée par le Conseil d'Administration de la société ou (b) a été recommandée par le Conseil d'Administration de la société et a été menée avec succès.

Financière Gaillon 8 (société ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI Partners), en sa qualité d'actionnaire majoritaire détenant 91,11% du capital et 94,97% des droits de vote exerçables en Assemblée Générale de la société (voir la section 5.3. « Répartition actuelle du capital et des droits de vote » de la présente actualisation), 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, à une augmentation de capital ou à toute autre modification statutaire), 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.

Il est possible que les intérêts et objectifs de Financière Gaillon 8 ne soient pas toujours convergents avec ceux de la société ou ceux de ses autres actionnaires.

À cet égard, Financière Gaillon 8 a annoncé le 27 janvier 2016 initier la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA, qui pourrait ainsi être ramenée en dessous de 50% du capital ; Financière Gaillon 8 a indiqué qu'elle affecterait le produit de cette éventuelle cession au remboursement intégral des *High Yield Notes* (voir la section 2.5. « Événements postérieurs à la clôture » au paragraphe « Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 SA de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad »).

Enfin, le groupe PAI Partners ou les sociétés qu'il contrôle sont susceptibles de prendre des participations dans des entreprises exerçant des activités directement concurrentes à celles du groupe ou ayant des relations d'affaires avec le 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 24 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés (voir section 4.2.7. « Informations complémentaires »).

Les principaux engagements hors bilan du groupe sont constitués des Indemnités d'Immobilisation de Terrains, des Garanties Financières d'Achèvement et des *covenants* financiers.

1.4. Procédures contentieuses en cours

Du fait de la nature de son activité courante, la société est susceptible d'être l'objet d'actions judiciaires (civiles, administratives...) à son encontre, résultant notamment de vices structurels, de désordres affectant ses réalisations ou de non-respect de certaines obligations légales ou réglementaires, ou de recours contre les permis de construire obtenus, ou tout autre (autorisation administrative...).

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.

Les procédures contentieuses en cours les plus significatives sont décrites à la section 4.1.4. « Etat de la situation financière – Actif » note 18.4. « Autres » et à la section 4.1.5. « État de la situation financière – Passif » note 23 « Provisions » et note 27.3 « Actifs et passifs éventuels » du Document de Référence et à la section 4.2.5. « Etat de la situation financière – Actif » note 15.4. « Autres » et à la section 4.2.6. « Etat de la situation financière – Passif » note 20 « Provisions » et note 24.3. « Actifs et passifs éventuels » de la présente actualisation.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et / ou du groupe.

2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad

Les renseignements figurant dans le chapitre 2 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

2.1. Indicateurs clés de l'activité du groupe Kaufman & Broad

Le groupe 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 village (maisons individuelles groupées), de logements collectifs : des appartements (pouvant inclure des immeubles mixtes appartements / locaux d'activité / commerces / bureaux), de résidences d'affaires, de tourisme, d'étudiants, de seniors non-médicalisés et le « tertiaire » (Immobilier d'entreprise, logistique et commerces).

Le groupe réalise également des activités connexes mais en relation avec le Pôle « Logement », telles que, la vente de terrains, de lots à bâtir, de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée et de la vente de prestations complémentaires à celles de logement désignées « Showroom » (ou Espace Déco). Ces activités sont regroupées sous le terme « Autres activités ».

Le cœur de métier de Kaufman & Broad reste principalement le Logement, qui s'articule autour de deux axes :

- le premier axe concerne la présence géographique du groupe. Le groupe est présent 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 l'Île-de-France et les bordures atlantique et méditerranéenne qui offrent depuis plusieurs années les croissances économiques et démographiques les plus fortes et les meilleures perspectives de développement ;
- le deuxième axe concerne la clientèle. En effet, les clients de Kaufman & Broad sont des accédants traditionnels à la propriété (primo-accédants et second-accédants) et des investisseurs (« Scellier / Duflot », LMNP, LMP...).

Le groupe ne réalise pas d'opérations de développement construction à l'extérieur de la France.

2.1.1. Données significatives

Kaufman & Broad

Faits significatifs sur la période (1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016)

Prise de participations

Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, filiale à 100% de Kaufman & Broad SA, a pris le contrôle le 22 décembre 2015 de la société SMP (Serge Mas Promotion) à hauteur de 86,79% du capital, promoteur immobilier à Toulouse afin de développer et renforcer sa position de leader en région Midi-Pyrénées. Le montant de cette transaction s'élève à un prix provisoire de 1,2 million d'euros, soit un écart de première consolidation provisoire de 0,5 million d'euros. La société SMP et ses filiales contribuent à hauteur de 12,8 millions d'euros au chiffre d'affaires, et de 2,3 millions d'euros à la marge brute consolidés de la période. L'analyse des modalités de l'acquisition sont en cours.

Après avoir pris une participation de 40% le 7 octobre 2015, Kaufman & Broad Nantes, filiale de Kaufman & Broad SA, a acquis le 6 janvier 2016 le solde du capital et a pris le contrôle de la société Safaur, promoteur immobilier à Caen. Le montant global de cette transaction s'élève à un prix provisoire de 3,3 millions d'euros, soit un écart de première consolidation provisoire de 1 million d'euros affecté aux programmes en portefeuille. La société Safaur et ses filiales contribuent à hauteur de 0,7 million d'euros au chiffre d'affaires et de 0,1 million d'euros à la marge brute consolidés de la période.

Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 SA de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA et de refinancement de la dette bancaire

Financière Gaillon 8 SA, principal actionnaire de la société avec 91,11 % du capital social, a annoncé le 27 janvier 2016 son intention d'initier la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA, le cas échéant par une offre au marché, qui pourrait ramener sa participation en deçà de 50% du capital.

Concomitamment à cette opération de marché, il est envisagé que Kaufman & Broad se porte acquéreur d'une partie des actions cédées par Financière Gaillon 8 SA à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros. Ce rachat serait effectué dans le cadre et les limites de son programme de rachat d'actions, dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, et qui fixerait le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre à 10% du capital social et un prix maximum d'achat par action ne pouvant dépasser 45 euros. Il est par ailleurs envisagé que des collaborateurs et le management de Kaufman & Broad augmentent leur participation au capital de la société, en acquérant des actions au prix de l'offre auprès de Financière Gaillon 8, concomitamment à la cession, à hauteur d'environ 5% du capital de la société.

Par ailleurs, et compte tenu de sa trésorerie consolidée qui s'élevait à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA a proposé à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 15 avril 2016 le versement d'un dividende exceptionnel de 3,85 euros incluant un acompte de 1,85 euro par action, qui a été payé le 10 mars 2016, et dont le solde serait versé au plus tard le 22 avril 2016.

Enfin, Kaufman & Broad SA envisage de procéder au refinancement de sa dette bancaire à l'occasion de cette opération. A ce titre, la société a conclu le 25 février 2016 une lettre d'engagement avec un syndicat de banques internationales aux termes de laquelle celles-ci s'engagent, sous certaines conditions, à mettre à la disposition du groupe des nouveaux crédits dans le cadre du refinancement de la dette bancaire du groupe. La mise à disposition de ces nouveaux crédits est soumise à certaines conditions, dont la réalisation de la cession partielle de sa participation dans Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 SA.

Une cession sous la forme d'une offre au marché permettrait à Kaufman & Broad d'élargir significativement son flottant et d'accroître la liquidité de son titre.

Sous réserve de conditions de marché favorables, l'opération de placement pourrait être réalisée dans le courant du 1^{er} semestre 2016.

Annulation d'actions auto-détenues

En application de la décision du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad du 26 janvier 2016, la société a annulé 747 619 des actions auto-détenues entraînant une réduction du capital de 0,2 million d'euros. L'impact de cette annulation de 13,7 millions d'euros a été imputé sur le poste « Autres réserves ». Le capital social s'établit donc désormais à 5 417 630,14 euros.

Les actions auto-détenues étant comptabilisées en moins des capitaux propres, dans les comptes consolidés, cette annulation est sans incidence sur les capitaux propres consolidés pris dans leur ensemble.

Principales données financières du groupe

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs des états financiers et des principaux indicateurs avancés du groupe au titre du 1^{er} trimestre de 2016 et 2015 :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Chiffre d'affaires	229 722	210 905
<i>dont Logement</i>	206 812	181 356
Marge brute	43 740	40 053
Taux de marge brute	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	17 596	12 885
EBIT Ajusté	19 157	14 172
Résultat opérationnel	17 596	12 855
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 737	10 283
Résultat net - part du groupe	6 465	6 443
Résultat net par action (euros)	0,31 €	0,31 €
Réservations totales (TTC en valeur)	283 889	223 510
<i>Backlog total (HT en valeur)</i>	1 285 036	1 136 547

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Actif		
Actif non courant	167 495	166 539
Actif courant	896 561	967 523
Total Actif	1 064 056	1 134 062
Passif		
Capitaux propres	234 447	223 917
Passif non courant	193 912	190 435
Passif courant	635 697	719 710
Total Capitaux propres et Passif	1 064 056	1 134 062

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	20 785	15 446
Impôt payé	-5 893	-261
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	5 573	-17 696
Flux de trésorerie générés par l'activité	20 465	32 881
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-8 102	-456
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-5 033	-4 721
Variation de trésorerie	7 330	27 704
Trésorerie à l'ouverture	169 361	149 993
Trésorerie à la clôture	176 691	177 697

Le chiffre d'affaires global du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 229,7 millions d'euros contre 210,9 millions d'euros du 1^{er} trimestre 2015 (+ 8,9%). Le chiffre d'affaires du Pôle Logement s'établit à 206,8 millions d'euros, à comparer à 181,3 millions d'euros à la même période de 2015. L'Île-de-France représente 42,0% du chiffre d'affaires Logement contre 44,6% au 1^{er} trimestre 2015.

L'activité Collectifs regroupant les appartements et les résidences gérées, dégage un chiffre d'affaires de 199,5 millions d'euros, soit 86,8% du chiffre d'affaires total contre 167,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015, soit 79,5% du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 7,3 millions d'euros, représentant 3,2% du chiffre d'affaires total contre 13,6 millions d'euros au 28 février 2015 (6,4% du chiffre d'affaires total).

Le chiffre d'affaires du Pôle Tertiaire (Bureaux, Logistique et Commerce) s'établit à 21,6 millions d'euros dont 11,7 millions d'euros pour la partie bureaux, contre 28,0 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015. Le chiffre d'affaires de l'activité Logistique - nouvelle activité du groupe à partir de l'exercice 2015 - s'élève à 7,9 millions d'euros, contre un démarrage à 23,5 millions d'euros au cours du 1^{er} trimestre 2015.

Les autres activités dont *Showroom* et Terrains contribuent à hauteur de 1,3 million d'euros au chiffre d'affaires total contre 1,5 million d'euros au 1^{er} trimestre 2015.

La marge brute du 1^{er} trimestre 2016 s'établit à 43,7 millions d'euros, en hausse de 9,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2015. Le taux de marge brute demeure à un niveau élevé et stable par rapport au 1^{er} trimestre 2015, à 19,0%.

Le résultat opérationnel courant passe de 12,9 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015 à 17,6 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016. Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à 26,1 millions d'euros (11,4% du chiffre d'affaires), en baisse de 3,8% contre les 27,2 millions d'euros du 1^{er} trimestre 2015 (12,9% du chiffre d'affaires).

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 12,7 millions d'euros contre 10,3 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015, soit une hausse de 2,5 millions d'euros.

Le résultat net - part du groupe ressort à 6,5 millions d'euros à comparer à 6,4 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015. Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle passe de 3,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015 à 6,3 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016.

Le résultat des participations ne donnant pas le contrôle s'élève à 6,3 millions d'euros (soit 2,7% du chiffre d'affaires), contre 3,8 millions d'euros (soit 1,8% du chiffre d'affaires) au 1^{er} trimestre 2015. La société s'attend à revenir à des niveaux historiques (soit environ 1,3% du chiffre d'affaires) d'ici 2019, étant précisé que la co-promotion fera toujours partie intégrante du modèle du groupe.

Au 29 février 2016, le total du bilan des comptes consolidés de Kaufman & Broad représente un montant de 1 064,1 millions d'euros contre 1 134,1 millions d'euros au 30 novembre 2015. Les capitaux propres s'élèvent à 234,4 millions d'euros au 29 février 2016 contre 223,9 millions d'euros au 30 novembre 2015.

La dette financière nette du groupe au 29 février 2016 s'élève à - 27,9 millions d'euros contre - 27,7 millions d'euros au 30 novembre 2015 et - 29,3 millions d'euros au 28 février 2015. Le *gearing* (ratio de dette nette sur capitaux propres) s'établit à - 11,9% au 29 février 2016, contre - 12,4% au 30 novembre 2015 et -13,1% au 28 février 2015.

Au 29 février 2016, le groupe dispose d'une trésorerie de 176,7 millions d'euros, contre 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015 et 177,7 millions d'euros au 28 février 2015.

2.1.2. Indicateurs d'activité

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

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

Les réservations en volume sont exprimées en *units* ou unités au sein du groupe. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs c'est-à-dire d'Appartements incluant des immeubles mixtes (appartements / locaux d'activité / commerces / bureaux), et de résidences gérées (d'affaires, de tourisme, d'étudiants et de seniors non-médicalisées), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

L'offre commerciale est représentée par la somme du stock de logements disponibles à la vente à la date considérée, c'est-à-dire la totalité des logements non réservés à cette date (déduction faite des tranches commerciales non ouvertes).

Le délai d'écoulement des stocks est le nombre de mois nécessaire pour que les logements disponibles soient vendus si les ventes se poursuivaient au même rythme que celui des précédents, soit l'encours de logements (offre disponible) par trimestre divisé par les réservations par trimestre écoulé elles-mêmes divisée par trois.

Les *units* ou unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné ; les *units* se calculent par programme, étant considéré comme des logements : les « Appartements », les « Maisons individuelles en village » et les « lotissements et lots à bâtir ». En conséquence, un logement (un lot) est égal à un unit. Pour les locaux d'activité, les commerces et les petites surfaces de « bureau », un calcul d'équivalent logement est alors appliqué à partir de la surface moyenne des logements dudit programme. La surface moyenne des logements se calcule en rapportant la surface utile totale des logements au nombre de logements du programme.

Le nombre d'*units* des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité / commerces / bureaux) à la surface moyenne des logements précédemment obtenue.

Les LEU 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.

Le *backlog* recouvre pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires (sur un programme avancé à 30%, 30% du chiffre d'affaires d'un logement pour lequel l'acte de vente notarié a été signé est comptabilisé en chiffre d'affaires, 70% sont inclus dans le *backlog*).

Le *backlog* est une synthèse à un moment donné qui permet d'estimer le chiffre d'affaires restant à reconnaître au cours des prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe. Étant précisé qu'il existe une part incertaine de transformation du *backlog* en revenus, notamment pour les réservations non encore actées.

Le portefeuille foncier représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (une promesse de vente,...) a été signé.

La réserve foncière comprend les terrains à développer (ou autrement appelé portefeuille foncier), c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente a été signé(e), ainsi que les terrains en cours d'étude, c'est-à-dire les terrains pour lesquels un acte ou une promesse de vente n'a pas encore été signé(e).

Le taux d'écoulement (Te) représente le pourcentage du stock initial qui se vend mensuellement sur un programme immobilier (ventes / mois divisé par le stock initial) ; soit les réservations nettes mensuelles divisées par le rapport du stock début de période augmenté du stock fin de période divisé par deux.

2.1.3. Suivi des indicateurs

2.1.3.1. Réservations, livraisons et backlog

Les tableaux suivants montrent pour les Maisons individuelles en village, les logements collectifs et l'Immobilier tertiaire, l'évolution des réservations et du backlog en volume et en valeur au cours du 1^{er} trimestre des exercices 2015 et 2016.

Logement	Nombre de réservations net (a)	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) (b)	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité (c)
----------	--------------------------------	---	----------------------	---------------	---	--------------------------------

Maisons individuelles en village

Au 29 février 2016

1^{er} trimestre	37	10 991	33	261	49 344	13,4
---------------------------------	-----------	---------------	-----------	------------	---------------	-------------

Au 28 février 2015

1^{er} trimestre	25	7 342	52	198	43 581	7,1
---------------------------------	-----------	--------------	-----------	------------	---------------	------------

(a) 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.

(b) Le nombre de Logement Équivalents Unités livrés, ci-après « LEU » se calcule par programme et est égal au produit (i) du nombre de Logement 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.

(c) Le backlog ou carnet de commandes en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog en valeur à la fin d'un mois « m » et la somme des Chiffres d'affaires hors taxes des douze mois précédents de m - 1 à m - 12 et (ii) 12 (soit les douze derniers mois d'activité).

Logement	Nombre de réservations net (a)	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) (b)	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité (c)
----------	--------------------------------	---	----------------------	---------------	---	--------------------------------

Logements collectifs

Au 29 février 2016

1^{er} trimestre	1 475	273 018	1 224	7 348	1 077 501	13,7
---------------------------------	--------------	----------------	--------------	--------------	------------------	-------------

Au 28 février 2015

1^{er} trimestre	1 158	182 102	1 090	6 197	947 886	13,6
---------------------------------	--------------	----------------	--------------	--------------	----------------	-------------

(a) 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.

(b) 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.

(c) Le backlog ou carnet de commandes en mois d'activité correspond au produit (i) du rapport entre le backlog à la fin d'un mois « m » et la somme des chiffres d'affaires hors taxes des douze mois précédents de m - 1 à m - 12 et (ii) 12 (soit les douze derniers mois d'activité).

Tertiaire	M ² réservés	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)
-----------	-------------------------	---	---

Au 29 février 2016

1^{er} trimestre	4 640	-120	158 099
---------------------------------	--------------	-------------	----------------

Au 28 février 2015

1^{er} trimestre	42 643	34 071	144 986
---------------------------------	---------------	---------------	----------------

A titre illustratif, sur les 16 opérations d'Immobilier d'entreprise en cours, 8 opérations étaient inscrites dans le backlog Immobilier d'entreprise au 29 février 2016 et sont à reconnaître en chiffre d'affaires pour 150,1 millions d'euros.

2.1.3.1.1. Réservations

2.1.3.1.1.1. Pôle Logement

Au cours du 1^{er} trimestre 2016, 1 512 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 1 183 sur le 1^{er} trimestre 2015, soit une augmentation de 27,6%. En valeur, ces réservations enregistrent une progression de 49,9% et s'établissent à 284,0 millions d'euros (TTC), à comparer à 189,4 millions d'euros (TTC) au 28 février 2015.

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements réservés par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du 1^{er} trimestre 2016 et 2015 (du 1^{er} décembre au 29 février).

Logement	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre de logements collectifs réservés			
	T1 2016	%	T1 2015	%	T1 2016	%	T1 2015	%
Île-de-France	17	46%	-1	N/A	515	35%	546	47%
Régions	20	54%	26	N/A	960	65%	612	53%
Total	37	100%	25	100%	1 475	100%	1 158	100%

Logements collectifs (Appartements et Résidences gérées)

Au 29 février 2016, 1 475 logements collectifs ont été réservés contre 1 158 à fin février 2015, soit une hausse de 27,4%. Les réservations de logements collectifs s'élèvent à 273,0 millions d'euros (TTC), contre 182,1 millions d'euros (TTC) au 28 février 2015, soit une hausse de 49,9% (+ 90,9 millions d'euros). Cette hausse provient essentiellement de l'augmentation de 348 réservations réalisées en Régions (+ 56,5%) pour 68,5 millions d'euros supplémentaires (+ 66,9%). L'Île-de-France, quant à elle, étant en recul en nombre de 31 réservations mais en progression en valeur de 22,4 millions d'euros (+ 28,1%).

Les réservations de logements collectifs ont été effectuées à 34,9% en volume et 37,4% en valeur en Île-de-France, contre respectivement 47,2% et 43,8% au 28 février 2015. La part des logements collectifs demeure la plus importante dans les réservations du groupe, représentant 96,2% en valeur et 97,6% en volume du total de ses réservations, contre respectivement 81,5% et 97,7% au 28 février 2015.

Maisons individuelles en village

Les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 37 pour 11,0 millions d'euros contre 25 réservations pour 7,3 millions d'euros au 28 février 2015. L'augmentation du nombre de Maisons individuelles en village réservées (+12) est concentrée sur l'Île-de-France où elle est de +18 maisons. L'Île-de-France a contribué à hauteur de 45,9% en volume et de 48,5% au 29 février 2016.

Réservations par secteur opérationnel

Au 29 février / 28 février

	2016			2015		
	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)	Nombre de réservations net	Réservation en valeur (en milliers d'euros TTC)	Prix moyen (en milliers d'euros TTC)
Île-de-France	532	107 409	-	545	79 379	-
Logement	532	107 409	201,9	545	79 379	145,6
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Ouest	128	21 528	-	49	10 491	-
Logement	128	21 528	168,2	49	10 491	214,1
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Sud-Ouest	546	98 331	-	354	58 323	-
Logement	546	98 451	180,1	354	58 323	164,8
Tertiaire	-	-120	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Sud-Est	226	42 538	-	140	21 642	-
Logement	226	42 538	188,2	138	21 476	155,6
Tertiaire	-	-	-	2	167	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Rhône-Alpes	55	11 049	-	97	19 772	203,8
Logement	55	11 049	200,9	97	19 772	203,8
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Autres Régions	25	3 035	-	-	-	-
Logement	25	3 035	121,4	-	-	-
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Immobilier d'entreprise et logistique	-	-	-	-	33 904	-
Logement	-	-	-	-	-	-
Tertiaire	-	-	-	-	33 904	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Total groupe	1 512	283 889	-	1 185	223 510	-
Logement	1 512	284 009	187,8	1 183	189 444	160,1
Tertiaire ^(b)	-	-120	-	2	34 071	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-4	-

(a) Terrains, lots à bâtir et MOD.

(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Sur le plan géographique, le Pôle Logement en Île-de-France enregistre une baisse de réservations de 2,4% en volume et une augmentation de 35,3% en valeur par rapport à fin février 2015. Les Régions, quant à elles, affichent une hausse de 53,6% en volume et de 60,5% en valeur. La part de l'Île-de-France dans le Pôle Logement recule au profit des Régions. Les Régions représentent 64,8% en volume et 62,2% en valeur des réservations de logements du groupe, à comparer à 53,9% en volume et 58,1% en valeur au 28 février 2015.

Au cours du premier trimestre 2016, le Sud-Ouest (Toulouse, Bordeaux, Bayonne, Montpellier) constitue 34,6% du chiffre d'affaires de réservations de logements, contre 15,0% pour le Sud-Est (Marseille, Toulon, Nice) et 3,9% pour Rhône-Alpes (Lyon, Grenoble, Annecy). Dans le même temps, la part de l'Île-de-France passe de 41,9% à 37,8% en valeur et de 46,1% à 35,2% en volume.

À un an d'intervalle, le prix moyen des réservations de logements du groupe enregistre une hausse de 17,3%, passant de 160,1 milliers d'euros (TTC) en février 2015 à 187,8 milliers d'euros (TTC) par logement en février 2016. La hausse du prix est plus marquée en Île-de-France, avec une hausse de 38,7%, alors que celui en Régions affiche une hausse de 4,5% par rapport à février 2015.

La croissance des réservations de logements de valeur (hors effet d'acquisition SMP et Safaur) s'établit à 18% entre le 1^{er} trimestre 2016 et la période comparable de 2015.

2.1.3.1.2. **Backlog (carnet de commande)**

Le *backlog* total (carnet de commandes) s'élève à 1 285,0 millions d'euros (HT) au 29 février 2016, contre 1 136,5 millions d'euros (HT) au 28 février 2015, soit une hausse de 13,1%.

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements en *backlog* par type de produits en Île-de-France et en Régions au cours du 1^{er} trimestre des exercices 2016 et 2015 (du 1^{er} décembre au 29 février ou 28 février selon le cas).

	Backlog en nombre de maisons individuelles				Backlog en nombre de logements collectifs			
	T1 2016	%	T1 2015	%	T1 2016	%	T1 2015	%
Île-de-France	117	45%	53	27%	2 411	33%	2 580	42%
Régions	144	55%	145	73%	4 937	67%	3 617	58%
Total	261	100%	198	100%	7 348	100%	6 197	100%

Le *backlog* Logement s'élève à 7 609 unités à comparer à 7 294 unités au 30 novembre 2015, et à 6 395 unités au 28 février 2015, soit une hausse de 19,0%. En valeur, il enregistre une hausse de 13,7% sur une année, s'établissant à 1 126 millions d'euros (HT) au 29 février 2016, contre 1 087,0 millions d'euros au 30 novembre 2015 et 991,5 millions d'euros (HT) au 28 février 2015.

Logements collectifs

Le *backlog* logements collectifs s'établit à 1 077,5 millions d'euros au 29 février 2016, en hausse de 13,7% par rapport à la fin du 1^{er} trimestre 2015 où il s'élevait à 947,9 millions d'euros. En volume, il s'élève à 7 348 unités contre 6 197 unités au 28 février 2015, soit une augmentation de 18,6%.

En Île-de-France, le *backlog* logements collectifs recule de 6,5% en volume et de 4,7% en valeur alors qu'il est en hausse en volume comme en valeur en Régions, de 36,5% et 29,9% respectivement.

Maisons individuelles en village

Le *backlog* Maisons individuelles en village s'élève au 29 février 2016 à 49,3 millions d'euros pour 261 unités, soit une hausse de 31,8% en volume et de 13,2% en valeur par rapport à celui du 28 février 2015, où il s'élevait à 43,6 millions d'euros pour 198 unités. Au 29 février 2016, l'Île-de-France enregistre 117 maisons individuelles en *backlog* pour 26,0 millions d'euros, contre 53 unités pour 16,9 millions d'euros au 28 février 2015. Quant aux Régions, leur niveau de *backlog* a atteint 144 unités pour 23,4 millions d'euros, contre 145 unités pour 26,7 millions d'euros au 28 février 2015.

Backlog par secteur opérationnel

Au 29 février / 28 février

	2016			2015		
	Backlog en nombre	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Prix moyen (en milliers d'euros HT)	Backlog en nombre	Backlog en valeur (en milliers d'euros HT)	Prix moyen (en milliers d'euros HT)
Île-de-France	2 528	434 319	-	2 633	445 531	-
Logement	2 528	434 319	171,8	2 633	445 531	169,2
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Ouest	932	122 879	-	767	92 280	-
Logement	932	108 975	116,9	767	92 280	120,3
Tertiaire	-	13 904	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Sud-Ouest	2 227	307 571	-	1 457	217 946	-
Logement	2 220	291 259	131,2	1 449	210 329	145,2
Tertiaire	6	16 220	-	7	7 523	-
Autres ^(a)	1	92	-	1	94	-
Sud-Est	1 146	186 104	-	1 129	182 146	-
Logement	1 146	182 423	159,2	1 129	174 422	154,5
Tertiaire	-	3 681	-	-	7 724	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Rhône-Alpes	550	84 908	-	417	68 889	-
Logement	550	84 908	154,4	417	68 889	165,2
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Autres Régions	233	24 964	-	-	-	-
Logement	233	24 964	107,1	-	-	-
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Immobilier d'entreprise et logistique	-	124 294	-	-	129 739	-
Logement	-	-	-	-	129 739	-
Tertiaire	-	124 294	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Total groupe	7 616	1 285 036	-	6 403	1 136 547	-
Logement	7 609	1 126 848	148,1	6 395	991 467	155,0
Tertiaire ^(b)	6	158 099	-	7	144 986	-
Autres ^(a)	1	92	-	1	94	-

(a) Terrains, lots à bâtir.

(b) Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, etc.

Le *backlog* Logement en Île-de-France enregistre un repli de 4,0% en volume et de 2,5% en valeur par rapport à l'année précédente. Dans le même temps, les Régions sont en progression de 35,1% en volume et de 26,9% en valeur. La part de l'Île-de-France dans le *backlog* Logement se réduit au profit des Régions, s'établissant à 33,2% en volume et 38,5% en valeur à fin février 2016, contre 41,2% en volume et 44,9% en valeur à fin février 2015. Le Sud-Est (Marseille, Toulon, Nice) représente 16,2% en valeur contre 25,8% pour le Sud-Ouest (Toulouse, Bordeaux, Bayonne, Montpellier).

Le *backlog* Logement au 29 février 2016 représente 13,7 mois d'activité contre 13,1 mois au 28 février 2015.

2.1.4. Perspectives

Marché du logement

La publication, en février 2016, des chiffres du marché du logement neuf français pour l'année 2015 faisait apparaître un rebond significatif de celui-ci, avec une progression du nombre de réservations d'environ 18% par rapport à l'année 2014 soit un marché de plus de 102 000 lots, notamment en raison du succès du dispositif Pinel. Sur la base de ces statistiques du ministère de l'écologie et du développement durable ainsi que de son activité du 1^{er} trimestre 2016, la société maintient ses perspectives pour l'année 2016.

Les réservations de logements neufs devraient atteindre un niveau compris entre 105 000 et 110 000 logements en année 2016 grâce à la montée en puissance du dispositif « PTZ » à destination des primo-accédants. Ces chiffres, proches des niveaux de 2010 / 2011, pourraient être atteints sans qu'il soit anticipé une hausse des prix significative.

Marché du tertiaire

Le groupe anticipe que, dans les mois à venir, le contexte pourrait rester favorable à son activité tertiaire, notamment en raison de son positionnement sur le marché prime parisien, et que Kaufman et Broad est désormais reconnu comme un acteur majeur, devrait pouvoir confirmer le dynamisme déjà amorcé ces dernières années. De même la société Concerto acquise en 2014, spécialiste reconnu de la promotion logistique, devrait profiter de la dynamique de son marché.

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 premiers trimestres 2016 et 2015.

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Chiffre d'affaires	229 722	210 905
Marge brute	43 740	40 053
Taux de marge brute	19,0%	19,0%
Résultat opérationnel courant	17 596	12 885
EBIT Ajusté	19 157	14 172
Résultat opérationnel	17 596	12 885
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 737	10 283
Résultat net part du groupe	6 465	6 443
Résultat net par action	0,31 €	0,31 €

2.3. Commentaires sur les résultats

État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Chiffre d'affaires	229 722	210 905
Coût des ventes	-185 982	-170 852
Marge brute	43 740	40 053
Charges commerciales	-6 545	-5 766
Charges administratives	-11 746	-12 571
Charges techniques et service après-vente	-4 598	-4 398
Charges développement et programmes	-3 255	-4 433
Résultat opérationnel courant	17 596	12 885
Autres produits non courants	0	0
Autres charges non courantes	0	0
Résultat opérationnel	17 596	12 885
Charges financières	-303	-277
Produits financiers	133	138
Coût de l'endettement financier net	-170	-139
Autres charges financières	0	0
Autres produits financiers	0	0
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	17 425	12 746
Impôts sur les résultats	-4 530	-3 093
Résultat net des entreprises intégrées	12 895	9 653
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-158	630
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 737	10 283
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	6 272	3 840
Résultat net – part du groupe	6 465	6 443
Résultat de base par action (euros) ⁽¹⁾	0,31 €	0,31 €

(1) Basé sur le moyen d'actions en circulation sur la période.

Les comptes trimestriels du groupe arrêtés au 29 février 2016 font apparaître un profit net de 12,7 millions d'euros, à comparer à 10,3 millions d'euros au 28 février 2015.

2.3.1. Décomposition des livraisons, du chiffre d'affaires et de la marge brute

2.3.1.1. Décomposition par ligne de produits

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits pour les premiers trimestres 2016 et 2015 :

	29 février 2016			28 février 2015		
	Livraisons (LEU) (unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute ^(b)	Livraisons (LEU) (unités)	Chiffre d'affaires	Marge brute ^(b)
Logements collectifs	1 224	199 492	37 063	1 090	167 773	30 839
Maisons individuelles	33	7 320	1 694	52	13 583	2 896
Total Logement	1 257	206 812	38 757	1 142	181 356	33 735
Tertiaire	-	21 643	4 759	2	28 033	5 976
Autres ^(a)	-	-	-55	-	-15	5
Showroom	-	1 267	279	-	1 532	337
Total Général	1 257	229 722	43 740	1 144	210 905	40 053

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

(b) IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » : depuis le 1er décembre 2009, le groupe applique de manière prospective cette norme qui requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et la production d'actifs éligibles. Le montant incorporé dans la marge brute au 29 février 2016 s'élève à 1,6 million d'euros, soit 3,6% de la marge brute, contre 1,3 million d'euros au 28 février 2015 (3,2% de la marge brute).

Livraisons (LEU)

Le nombre de Logements Equivalent Unité livrés (LEU) enregistre une hausse de 9,9% sur une année, passant de 1 142 unités livrées à fin février 2015 à 1 257 unités livrées à fin février 2016. Les livraisons de logements collectifs sont en hausse de 12,3%, à 1 224 unités au 29 février 2016 et celles de Maisons individuelles en village baissent de 36,5% pour s'établir à 33 unités livrées. La part des logements collectifs s'élève à 97,4% des logements livrés contre 95,3% au 28 février 2015.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total (HT) du groupe est en hausse de 8,9% par rapport à fin février 2015, s'établissant à 229,7 millions d'euros contre 210,9 millions d'euros à fin février 2015. Cette variation du chiffre d'affaires est portée par la hausse du chiffre d'affaires de l'activité Logements collectifs (appartements et résidences gérées) avec + 31,7 millions d'euros.

Activité logements collectifs

Le chiffre d'affaires de l'activité logements collectifs marque une progression de 18,9%, passant de 167,8 millions d'euros à fin février 2015 à 199,5 millions d'euros au 29 février 2016. Il est réalisé à la hauteur de 42,5% en Île-de-France contre 42,4% à fin février 2015. La part des logements collectifs dans le chiffre d'affaires total représente 86,8%, contre 79,5% à fin février 2015. L'augmentation de 31,7 millions d'euros du chiffre d'affaires des logements collectifs provient de la hausse enregistrée en Île-de-France ainsi qu'en Régions, respectivement de + 13,8 millions d'euros et de + 17,9 millions d'euros par rapport à fin février 2015.

Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles recule de 46,1% par rapport à celui de fin février 2015, passant de 13,6 millions d'euros à 7,3 millions d'euros au 29 février 2016. Sa part dans le chiffre d'affaires total représente 3,2%, à comparer à 6,4% à fin février 2015. La baisse de 6,3 millions d'euros est provient essentiellement d'une baisse de 7,7 millions d'euros en Île-de-France et partiellement compensée par une hausse de 1,5 million d'euros en Régions, dont 1,2 million d'euros sur Sud-Ouest. La part de l'Île-de-France dans le chiffre d'affaires Maisons individuelles s'établit à 29,2% et à 70,8%, en Régions au 29 février 2016, contre respectivement 72,8% et 27,2% au 28 février 2015.

Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire, activité logistique incluse, affiche une baisse de 6,4 millions d'euros et s'élève à 21,6 millions d'euros au 29 février 2016. Il représente 9,4% du chiffre d'affaires total au 29 février 2016, contre 13,3% au 28 février 2015.

Le chiffre d'affaires de l'activité *Showroom* (ou Espace Déco) est en léger recul, s'établissant à 1,3 million d'euros comparé à 1,5 million d'euros au 28 février 2015.

Marge brute

La marge brute du groupe s'établit à 43,7 millions d'euros à fin février 2016 contre 40,1 millions d'euros au 28 février 2015, soit une augmentation de 9,2% (+ 3,7 millions d'euros). Le taux de marge brute est stable d'une période sur l'autre, avec 19,0% au 29 février 2016 comme à fin février 2015.

Pour rappel, entre 2011 et 2015, bien que le marché ait chuté d'environ 20% en volume, la baisse du taux de marge brute a été limitée sur cette période à environ 40 points de base, Kaufman & Broad ayant pris un certain nombre de mesures incluant notamment, (i) pour les opérations pour lesquelles le terrain n'était pas encore acheté, un ajustement des paramètres économiques de l'opération et (ii) pour les opérations déjà dans le *pipeline* (le terrain étant acheté avec un solde de produits à commercialiser), des efforts de commercialisation. L'écoulement de ces produits étant quasiment achevé en 2015, le groupe s'est fixé pour objectif d'atteindre au titre de l'exercice 2016 un taux de marge brute d'environ 19% du chiffre d'affaires.

Activité Logements collectifs

L'activité logements collectifs affiche une marge brute de 37,1 millions d'euros à fin février 2016, à comparer à 30,8 millions d'euros au 28 février 2015 (+ 20,2%). Son taux de marge brute s'établit à 18,6%, contre 18,4% au 28 février 2015. L'augmentation de 6,0 millions d'euros de la marge brute provient d'une hausse de 1,6 million d'euros de l'Île-de-France et de 4,5 millions d'euros des Régions. En Île-de-France, le taux de marge brute s'établit à 18,9% contre 20,2% à fin février 2015. En Régions, il s'élève à 18,4% contre 17,0% au 28 février 2015.

Activité Maisons individuelles en village

Dans la même tendance que son chiffre d'affaires, la marge brute de l'activité Maisons individuelles a enregistré une baisse par rapport à fin février 2015 (- 41,5%). Elle s'élève à 1,7 million d'euros au 29 février 2016 contre 2,9 millions d'euros au 28 février 2015.

La baisse de 1,0 million d'euros provient principalement de l'activité en Île-de-France, qui y contribue à hauteur de -1,3 million d'euros. Le taux de marge brute de l'activité Maisons individuelles reste stable à 23,1%.

Autres activités

La marge brute des autres activités dont Tertiaire s'élève à 5,0 millions d'euros au 29 février 2016 contre 6,3 millions d'euros au 28 février 2015. L'activité Immobilier d'entreprise représente à elle seule 4,8 millions d'euros dans la marge des autres activités, en recul de 1,2 million d'euros d'une année sur l'autre. Le taux de marge brute de l'activité Immobilier d'entreprise s'établit à 22,0% à fin février 2016, contre 21,3% au 28 février 2015.

2.3.1.2. Décomposition par secteur opérationnel

Le tableau suivant décompose le nombre de logements livrés (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par secteur géographique pour les 1^{er} trimestres 2015 et 2016 :

	2016			2015		
	Livraisons (unité)	Chiffre d'affaires (milliers d'euros)	Marge brute ^(b) (milliers d'euros)	Livraisons (unité)	Chiffre d'affaires (milliers d'euros)	Marge brute ^(b) (milliers d'euros)
Île-de-France	460	87 706	17 058	448	81 929	16 805
Logement	460	86 974	16 897	448	80 949	16 573
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	732	161	-	980	233
Ouest	94	12 684	2 559	97	11 461	2 060
Logement	94	11 681	2 100	97	11 460	2 053
Tertiaire	-	1 002	459	-	-	6
Autres ^(a)	-	-	-	-	1	-
Sud-Ouest	378	55 562	9 953	289	42 748	7 693
Logement	378	53 279	9 620	289	42 717	7 695
Tertiaire	-	2 283	387	-	46	10
Autres ^(a)	-	-	-55	-	-15	-12
Sud-Est	190	38 053	5 876	232	33 241	4 466
Logement	190	35 504	5 679	232	32 501	4 259
Tertiaire	-	2 042	85	-	249	99
Autres ^(a)	-	507	112	-	491	109
Rhône-Alpes	71	12 667	2 805	78	13 788	2 919
Logement	71	12 638	2 798	78	13 728	2 906
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	29	6	-	60	13
Autres Régions	64	6 734	1 661	-	2	249
Logement	64	6 734	1 661	-	2	249
Tertiaire	-	-	-	-	-	-
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Immobilier d'entreprise et Logistique	-	16 317	3 828	-	27 736	5 861
Logement	-	-	-	-	-	-
Tertiaire	-	16 317	3 828	-	27 736	5 861
Autres ^(a)	-	-	-	-	-	-
Total groupe	1 257	229 722	43 740	1 144	210 905	40 053
Logement	1 257	206 812	38 757	1 144	181 356	33 735
Tertiaire	-	21 643	4 759	-	28 033	5 976
Autres ^(a)	-	1 267	224	-	1 517	342

^(a) Correspond à l'activité *Showroom*, terrains et lots à bâtir.

^(b) IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » : depuis le 1^{er} décembre 2009, le groupe applique de manière prospective cette norme qui requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et la production d'actifs éligibles. Le montant incorporé dans la marge brute au 29 février 2016 s'élève à 1,6 million d'euros, soit 3,6% de la marge brute, contre 1,3 million d'euros au 28 février 2015 (3,2% de la marge brute).

Livraisons (LEU)

Par secteur géographique, l'Île-de-France représente une part importante dans l'activité Logement du groupe avec 36,6% des logements livrés sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2016 contre 39,2% au 1^{er} trimestre 2015. Le groupe est également actif dans le Sud-Est (Nice, Toulon, Marseille) et dans le Sud-Ouest (Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Bayonne) où il réalise, respectivement 15,1% et 30,1% des livraisons.

Chiffre d'affaires Logement

Le chiffre d'affaires Logement s'établit à 206,8 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016 contre 181,4 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015, en hausse de 14,0%. La part des Régions dans le chiffre d'affaires Logement représente 57,9% contre 55,4% au 1^{er} trimestre 2015.

Le Sud-Ouest (Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Bayonne) et le Sud-Est (Nice, Toulon, Marseille) constituent les deux principaux contributeurs après l'Île-de-France avec respectivement 25,8% et 17,2% du chiffre d'affaires Logement. La part de l'Ouest (Nantes, Rennes) s'élève à 5,6%, et 6,1% pour Rhône-Alpes (Lyon, Grenoble, Annecy).

La progression de +25,5 millions d'euros constatée au 29 février 2016 par rapport fin février 2015 se décompose principalement en une contribution de la croissance organique de Kaufman & Broad d'environ 5,3 millions d'euros et un accroissement de son périmètre pour 20,2 millions d'euros. Les contributions dans le chiffre d'affaires des nouvelles entités sont au 29 février 2016 de 0,7 million d'euros pour la Safaur (Ouest), 6,7 millions d'euros pour l'agence Est (Autres Régions), et 12,8 millions d'euros pour SMP (Sud-Ouest).

Chiffre d'affaires Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle tertiaire s'établit à 21,6 millions d'euros à comparer à 28,0 millions d'euros soit une baisse de 6,4 millions d'euros, qui s'explique essentiellement par le recul de l'activité logistique passant de 23,5 millions d'euros à 7,8 millions d'euros au 29 février 2016.

Marge brute Logement

Au 29 février 2016, la marge brute du Pôle Logement s'élève à 38,8 millions d'euros contre 33,7 millions d'euros à la même période de 2015, soit une hausse de 14,8%. Le taux de marge brute Logement s'établit à 18,7% contre 18,6% au 1^{er} trimestre 2015.

L'Île-de-France contribue à hauteur de 43,6% de la marge brute Logement réalisée par le groupe sur les trois premiers mois de 2016 contre 49,1% sur la même période de 2015. Le Sud-Ouest (Toulouse, Bordeaux, Bayonne et Montpellier) représente 24,8% pour sa part et le Sud-Est (Marseille, Toulon, Nice) constitue le 3^e principal contributeur avec 14,7%. La région Rhône-Alpes (Lyon, Grenoble, Annecy) et l'Ouest (Nantes, Rennes) contribuent respectivement à hauteur de 7,2% et 5,4% de la marge brute du Pôle Logement.

La hausse de 5,0 millions d'euros de la marge brute Logement sur la période provient de la croissance organique de l'activité logement à hauteur de 0,9 million d'euros, puis de la croissance externe pour 4,1 millions d'euros. Les nouveaux contributeurs à la marge brute sont la Safaur (Ouest) pour 0,1 million d'euros, L'agence Est (Autres Régions) pour 1,7 million d'euros, et SMP (Sud-Ouest) pour 2,3 millions d'euros.

Marge brute Tertiaire

Au 29 février 2016, la marge brute du Pôle Tertiaire s'élève à 4,8 millions d'euros contre 6,0 millions d'euros à la même période de 2015, soit une baisse de 1,2 million, en ligne avec la baisse de son chiffre d'affaires. Le taux de marge brute Tertiaire s'établit à 22,0% contre 21,3% au 1^{er} trimestre 2015.

2.3.2. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Charges commerciales	6 545	5 766
Charges administratives	11 746	12 571
Charges techniques et SAV	4 598	4 398
Charges développement et programmes	3 256	4 433
Total des charges opérationnelles	26 144	27 168

Au 29 février 2016, les charges opérationnelles s'élèvent à 26,1 millions d'euros, comparé à 27,2 millions d'euros à la même période de 2015. Les charges opérationnelles exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires s'établissent à 11,4% en 2016 contre 12,9% en 2015.

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

Charges commerciales

Les charges commerciales s'élèvent à 6,6 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros au 28 février 2015, soit une hausse de 12,1%. Cette hausse s'explique principalement par la hausse des salaires et charges sociales de 0,5 million d'euros ainsi que des frais de véhicules et de déplacement pour 0,1 million d'euros.

Les dépenses de publicité restent à stable à 2,7 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2016 comparé à 2,8 millions d'euros en 2015. Elles représentent 1,0% des réservations en valeur du premier trimestre 2016 contre 1,5% sur le 1^{er} trimestre 2015, soit une économie les frais de publicité de 0,1 million d'euros.

Charges administratives

Les charges administratives ressortent à 11,7 millions d'euros au 29 février 2016, contre 12,6 millions d'euros au 28 février 2015, soit une baisse de 6,6%. Cette baisse nette est principalement imputable à la diminution du postes « Impôts et taxes » de 0,5 million d'euros.

Les charges techniques et services après-vente s'élèvent à 4,6 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros au 28 février 2015, restent stables d'un exercice sur l'autre.

Charges développement et programmes

Les charges développement et programmes ressortent à 3,3 millions d'euros, en baisse de 26,6% par rapport au 28 février 2015 où elles s'élevaient à 4,4 millions d'euros. La baisse nette de 1,1 million d'euros s'explique principalement par la baisse du poste « Charges calculées » pour 1,3 million d'euros.

2.3.3. Résultat opérationnel courant - Marge opérationnelle

Le résultat opérationnel courant du groupe est en hausse de 36,6%, passant de 12,9 millions d'euros au 28 février 2015 à 17,6 millions d'euros. La marge opérationnelle courante s'établit à 7,7% contre 6,1% au 28 février 2015. La hausse de 4,8 millions d'euros du résultat opérationnel courant reflète en premier lieu la hausse de la marge brute de 3,7 millions d'euros, augmentée par le recul de 1,0 million d'euros des charges opérationnelles entre le 29 février 2016 et le 28 février 2015.

2.3.3.1. Ebit Ajusté

L'Ebit ajusté correspond au résultat opérationnel courant du groupe (17,6 millions d'euros) retraité des coûts d'emprunt « IAS 23 révisée » capitalisés et déstockés dans la marge brute pour 1,6 million d'euros, soit 19,2 millions d'euros au 29 février 2016.

L'Ebit ajusté est en progression de 35,2% par rapport au 28 février 2015 où il s'établissait à 14,2 millions d'euros, avec un résultat opérationnel courant de 12,9 millions d'euros et un montant de coûts d'emprunt de 1,3 million d'euros.

2.3.4. Autres produits et charges non courants

Au 29 février 2016, le montant des produits et charges non courants est nul, tout comme au 28 février 2015.

2.3.5. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net passe de 0,139 million d'euros au 28 février 2015 à 0,170 millions d'euros au 29 février 2016.

2.3.6. Résultat net

Charge d'impôt

L'impôt sur les résultats présente une charge d'impôt de 4,5 millions d'euros calculée sur le résultat bénéficiaire du groupe au 29 février 2016, à comparer à 3,1 millions d'euros au 28 février 2015 (voir note 11.2. « Preuve d'impôt » de l'annexe aux comptes trimestriels du 29 février 2016).

Participations ne donnant pas le contrôle

Le montant des participations ne donnant pas le contrôle est en hausse de 2,4 millions d'euros passant de 3,8 millions d'euros au 28 février 2015 à 6,3 millions d'euros au 29 février 2016. Cette augmentation est le reflet de l'avancement important sur les opérations réalisées en co-promotion.

Résultat net

Le résultat net - part du groupe au titre du 1^{er} trimestre 2016 est stable par rapport au 1^{er} trimestre 2015. Il s'élève à 6,5 millions d'euros, contre 6,4 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2015.

Le résultat net exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires s'établit à 2,8% au 29 février 2016 contre 3,1% au 28 février 2015.

2.3.7. Résultat par secteur opérationnel

En application de la norme IFRS 8, l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination du management du groupe. Le détail de cette analyse sectorielle se trouve à la note 3.1 « Résultat par secteurs opérationnels » de l'annexe aux comptes consolidés au 29 février 2016.

Au 29 février 2016 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Chiffre d'affaires	87 706	12 684	55 562	38 053
Marge brute	17 058	2 559	9 953	5 876
Charges commerciales	-2 522	-316	-1 303	-858
Charges administratives	-1 074	-557	-2 127	-1 006
Charges techniques et service après-vente	-2 026	-303	-1 005	-624
Charges développement et programmes	-1 048	-478	-993	-202
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 456	-591	-1 922	-1 074
Résultat opérationnel courant	7 932	314	2 603	2 112
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	7 932	314	2 603	2 112
Coût de l'endettement financier net et autres charges / produits financiers	1 082	125	139	-102
Réallocation coût de l'endettement financier net	-401	-97	-314	-176
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	8 613	342	2 428	1 834
Impôt sur les résultats	-2 785	-111	-318	-703
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	3	-76	2	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 831	155	2 112	1 131
Résultat net (part du groupe)	4 565	33	29	1 014
Participations ne donnant pas le contrôle	1 266	122	2 083	117

Au 29 février 2016 (en milliers d'euros)	Rhône-Alpes	Immobilier d'entreprise et logistique	Autres Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	12 667	16 317	6 734	-	229 722
Marge brute	2 805	3 828	1 661	-	43 740
Charges commerciales	-456	-52	-70	-967	-6 545
Charges administratives	-641	-567	34	-5 808	-11 746
Charges techniques et service après-vente	-343	-80	-8	-209	-4 598
Charges développement et programmes	-293	-48	-8	-186	-3 255
Réallocation quote-part de refacturation siège	-537	-505	-85	7 170	
Résultat opérationnel courant	535	2 576	1 524	-	17 596
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	535	2 576	1 524	-	17 596
Coût de l'endettement financier net et autres charges / produits financiers	118	-370	11	-1 173	-170
Réallocation coût de l'endettement financier net	-88	-83	-14	1 173	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	565	2 123	1 521	-	17 425
Impôt sur les résultats	-179	-323	-109	-	-4 530
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-17	-70	-	-	-158
Résultat net de l'ensemble consolidé	369	1 730	1 412	-	12 737
Résultat net (part du groupe)	180	465	182	-	6 465
Participations ne donnant pas le contrôle	189	1 265	1 230	-	6 272

Au 28 février 2015 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Chiffre d'affaires	81 929	11 461	42 748	33 241
Marge brute	16 805	2 060	7 693	4 466
Charges commerciales	-1 927	-359	-1 110	-627
Charges administratives	-1 458	-522	-1 397	-1 191
Charges techniques et service après-vente	-2 135	-264	-833	-710
Charges développement et programmes	-1 741	-385	-709	-648
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 907	-741	-2 043	-1 432
Résultat opérationnel courant	6 637	-211	1 601	-142
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	6 637	-211	1 601	-142
Coût de l'endettement financier net et autres charges / produits financiers	832	51	13	-61
Réallocation coût de l'endettement financier net	-398	-101	-280	-196
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	7 071	-261	1 334	-399
Impôt sur les résultats	-1 811	148	-118	336
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	630	-	4	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 890	-113	1 220	-63
Résultat net (part du groupe)	3 642	-230	362	-541
Participations ne donnant pas le contrôle	2 248	117	858	478

Au 28 février 2015 (en milliers d'euros)	Rhône-Alpes	Immobilier d'entreprise et logistique	Autres Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	13 788	27 736	2	-	210 905
Marge brute	2 919	5 861	249	-	40 053
Charges commerciales	-344	-25	-3	-1 371	-5 766
Charges administratives	-501	-919	46	-6 629	-12 571
Charges techniques et service après-vente	-303	-42	11	-123	-4 398
Charges développement et programmes	-361	-446	-143	1	-4 433
Réallocation quote-part de refacturation siège	-594	-404	-1	8 122	-
Résultat opérationnel courant	816	4 025	159	-	12 885
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	816	4 025	159	-	12 885
Coût de l'endettement financier net et autres charges / produits financiers	146	-7	-2	-1 111	-139

Réallocation coût de l'endettement financier net	-81	-55	-	1 111	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	881	3 963	157	-	12 746
Impôt sur les résultats	-245	-1 350	-53	-	-3 093
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-4	-	-	-	630
Résultat net de l'ensemble consolidé	632	2 613	104	-	10 283
Résultat net (part du groupe)	508	2 597	104	-	6 443
Participations ne donnant pas le contrôle	124	16	-	-	3 840

2.4. Liquidités et ressources en capital

2.4.1. Flux de trésorerie

La trésorerie nette du groupe s'établit à 176,7 millions d'euros au 29 février 2016, en hausse de 7,3 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2015 où elle s'élevait à 169,4 millions d'euros. Cette variation s'explique de la façon suivante :

(en millions d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Flux de trésorerie générés par l'activité	20,5	32,9
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-8,1	-0,5
<i>Cash flow</i> libre	12,4	32,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-5,0	-4,7
Variation de trésorerie	7,3	27,7
Trésorerie à l'ouverture	169,4	149,9
Trésorerie à la clôture	176,7	177,7

Flux de trésorerie générés par l'activité

Les flux de trésorerie générés par l'activité s'élèvent à 20,5 millions d'euros, contre 32,9 millions d'euros au 28 février 2015, soit une baisse de 12,4 millions d'euros. La variation de la trésorerie générée par l'activité s'analyse principalement comme suit :

- une amélioration de la capacité d'autofinancement de 5,3 millions d'euros ;
- une augmentation de 5,6 millions d'euros des impôts payés ;
- une baisse de 12,1 millions d'euros de la variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants), passant de 17,7 millions d'euros au 28 février 2015 à 5,6 millions d'euros au 29 février 2016.

La variation des éléments du BFR d'exploitation s'explique d'une part par une hausse de 30,3 millions d'euros des stocks, d'une baisse de 95,3 millions d'euros des créances clients et d'une baisse de 78,7 millions d'euros des fournisseurs ainsi des autres actifs et passifs d'exploitation.

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) s'établit à 106,1 millions d'euros à fin février 2016 contre 90,9 millions d'euros à fin février 2015. Le BFR exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires s'élève à 9,8% au 29 février 2016 contre 8,35% pour la même période de 2015. L'activité Immobilier d'entreprise contribue positivement au BFR (voir note 4.2.3.2. « Décomposition par secteurs opérationnels des stocks, créances et Besoin en Fonds de Roulement »).

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à -8,1 millions d'euros contre -0,5 million d'euros au 28 février 2015. Ils sont composés essentiellement de :

- - 0,9 million d'euros de décaissement au titre des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles ;
- -0,4 million d'euros de remboursement des sociétés mises en équivalence.
- -6,7 millions d'euros de décaissement liés à des variations de périmètre

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 5,0 millions d'euros contre - 4,7 millions d'euros au 28 février 2015. Ils sont constitués principalement par :

- - 2,4 millions d'euros de distributions aux participations ne donnant pas le contrôle et de - 1,1 million d'euros de rachats de parts aux participations ne donnant pas le contrôle ;
- 0,2 million d'euros de revente d'actions propres ;
- - 1,7 million d'euros d'intérêts financiers nets versés.

2.4.2. Situation de l'endettement

2.4.2.1. Endettement financier brut

L'endettement financier brut est constitué des passifs financiers à long terme et à court terme, des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs et des intérêts courus sur les postes du bilan.

Il se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Ligne de crédit syndiqué Tranches (A) et (B) - Crédit Sénior	138 900	138 900
Autres emprunts	7 042	326
Facilités de crédit utilisées	536	429
Frais d'émission	-	-
Juste valeur des dérivés	2 350	2 018
Endettement financier brut	148 829	141 673
- dont non courant	127 821	127 833
- dont courant	21 008	13 840

Au 29 février 2016, l'endettement financier brut du groupe s'élève à 148,8 millions d'euros dont 127,8 millions d'euros de dettes non courantes (principalement des lignes de crédit syndiqué Tranches (A) et (B) - Crédit Sénior) et 21,0 millions d'euros de dettes courantes. Il s'élevait à 141,4 millions d'euros au 28 février 2015.

Au 29 février 2016, le groupe a bénéficié de 138,9 millions d'euros de lignes de crédit syndiqué (Crédit Senior) composé d'une Tranche (A) de 38,9 millions d'euros et d'une Tranche (B) de 100 millions d'euros et de 50 millions d'euros de Crédit *Revolving*.

L'aménagement des ratios financiers :

Pour les trimestres comptables à compter d'août 2014 jusqu'à l'échéance du contrat en 2019, le groupe est soumis au respect de 2 ratios calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de trimestre	Août 2014 à 2019	Ratio au 29 fév. 2016
<i>Leverage Ratio</i> (ratio de fonds non pondérés au risque) ^(a)	< 3	-0,38
Ratio d'Endettement ^(b)	< 1	-0,11

(a) Soit la Dette Financière Nette divisée par l'EBITDA (EBITDA = 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 plus ou moins-values de cessions d'actifs immobilisés, des charges et produits non courants, du résultat des sociétés mises en équivalence et des autres charges calculées).

(b) Soit la Dette Financière nette divisée par les capitaux propres ajustés (capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30.11.2013 + résultat consolidé cumulé du 01.12.2013 à la fin du trimestre considéré – dividendes versés sur la période considérée + charge d'*impairment* cumulée de la période du 01.12.2013 à la fin du trimestre considéré).

L'accord prévoit l'application d'une clause de *cash sweep* dans certaines conditions (à la clôture de l'exercice).

Les sûretés mises en place en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur sont décrites à la note 24 de l'annexe aux comptes consolidés au 29 février 2016.

Principaux recours à l'endettement financier du groupe :

(en milliers d'euros)	Capacité	Utilisation au 29 février 2016	Échéance	Taux ^(a)
Ligne de crédit syndiquée Tranche (A)	38 900	38 900	Mars 2019	E + 300 BPS
Ligne de crédit syndiquée Tranche (B)	100 000	100 000	Mars 2019	E + 325 BPS
RCF ^(b)	-	-	-	-
Total	138 900	138 900	-	-

(a) 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.

(b) *Revolving credit facility*.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus (nul en 2016) et les couvertures est de 3,574% contre 4,346% en 2015 (avec 0,8 million d'euros en 2015).

2.4.2.2. Principaux éléments de variation de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)	29 février 2016
Endettement financier brut au 30 novembre 2015	141 673
Remboursement ligne de crédit syndiqué (Tranche (A))	-
Variation des autres emprunts	6 717
Variation des instruments dérivés	332
Variation des frais d'émission	-
Variation des facilités de crédits	107
Endettement financier brut au 29 février 2016	148 829
Variation de l'endettement financier brut en 2016	7 157

L'endettement financier brut du groupe enregistre une variation entre le 29 février 2016 et 30 novembre 2015 de 7,1 millions d'euros qui s'explique principalement l'intégration des soldes créditeurs de banques des filiales de la société Serge Mas Promotion pour 6,8 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 :

(en millions d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015	28 février 2015
Capitaux propres	234,4	223,9	223,4
Dettes financières *	148,8	141,7	148,4

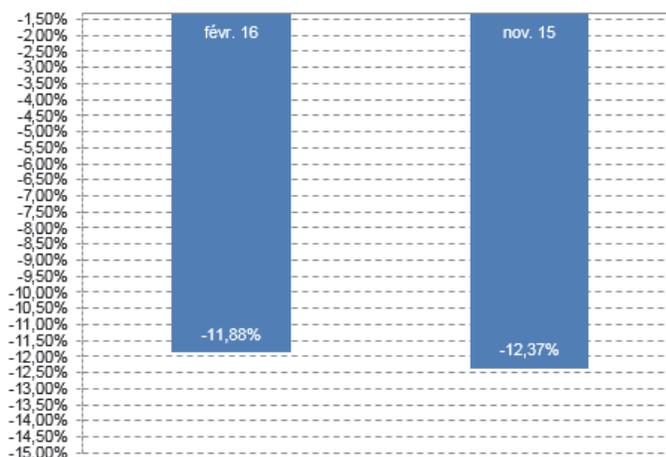
Dettes financières < à 1 an	21,0	13,8	12,5
Dettes financières > 1 an et < à 5 ans	127,8	127,8	136,0
Maturité	2,9 ans	3,3 ans	4,1 ans
* dont :			
Frais d'émission d'emprunt	-	-	-3,8
Instruments de couverture	2,3	2,0	1,5
Lignes bilatérales	7,6	0,8	0,7
Ligne de crédit syndiqué Tranches (A) et (B) - Crédit Senior	138,9	138,9	150,0

2.4.2.3. Évolution de l'endettement financier net

Dette financière nette (en milliers d'euros)



Gearing



L'endettement financier net s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Au 29 février 2016, la situation de la dette financière nette du groupe fait apparaître une trésorerie nette de 27,9 millions d'euros, contre une trésorerie nette de 27,7 millions d'euros au 30 novembre 2015 et une dette financière nette de 29,3 millions d'euros au 28 février 2015.

Le *gearing* (ratio endettement financier net/capitaux propres consolidés) s'établit à - 11,9% au 29 février 2016 contre - 12,4% au 30 novembre 2015, reflétant à la fois la stabilité de la dette nette et la hausse des capitaux propres de 10,5 million d'euros depuis la clôture des comptes de l'exercice 2015.

2.4.2.4. Contrats Swaps - couvertures de risque de taux d'intérêt

Le tableau ci-dessous détaille le portefeuille de *swaps* prêteurs Euribor 1 mois emprunteurs à taux fixe au 29 février 2016.

Nature	Notionnel (en millions d'euros)	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 29 février 2016 en% du nominal	Valeur de marché au 30 nov. 2015 en% du nominal
			Date de début	Date de fin			
Swap taux fixe EUR1m	20	0,466%	30 avr. 2014	30 nov. 2017	couverture	- 1,68%	- 1,59%
Swap taux fixe EUR1m	10	0,500%	28 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	- 1,74%	- 1,65%
Swap taux fixe EUR1m	20	0,500%	30 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	- 1,74%	- 1,65%
Swap taux fixe EUR1m	10	0,470%	30 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	- 1,68%	- 1,59%
Swap taux fixe EUR1m	15	0,130%	30 nov. 2014	30 nov. 2018	couverture	- 1,67%	- 1,21%
Swap taux fixe EUR1m	50	0,300%	28 nov. 2014	30 nov. 2018	couverture	- 2,15%	- 1,73%

La juste valeur de ces dérivés est communiquée par une société spécialisée externe au groupe (valorisation de niveau 2 au sens d'IFRS7). La réserve de couverture nette d'impôt différé au 29 février 2016 s'élève à - 683 milliers d'euros.

Kaufman & Broad entend maintenir un niveau de *hedging* de l'ordre de 50%. Suite aux tests d'efficacité des *swaps* en portefeuille menés au 30 novembre 2015 et au 29 février 2016, les *swaps* ont été déqualifiés entraînant l'étalement de la réserve de couverture sur leur durée résiduelle.

2.5. Événements postérieurs à la clôture

Signature d'un nouveau Contrat de Crédit Senior

La société a conclu le 4 avril 2016 avec un syndicat de huit banques internationales conduit par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank agissant comme Coordinateur, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International et Natixis agissant comme *Bookrunners* et *Mandated Lead Arrangers* et composé de Arkea Banque Entreprises et Institutionnels, Banque Européenne du Crédit Mutuel, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Goldman Sachs International Bank, La Banque Postale, Monte Paschi Banque et Natixis agissant comme Prêteurs, un nouveau Contrat de Crédit Senior (le « Contrat de Crédit Senior 2016 »). La mise à disposition des nouveaux crédits au titre du Contrat de Crédit Senior 2016 est soumise à certaines conditions, dont la réalisation de l'Opération.

Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2016, sous réserve de réalisation des conditions précitées, le groupe dispose de crédits syndiqués composés de crédits à terme sous la forme d'une Tranche A (la « Tranche A ») d'un montant en principal de 50 millions d'euros et d'une Tranche B (la « Tranche B ») d'un montant en principal de 150 millions d'euros, ainsi que d'une ligne de crédit renouvelable (le « Crédit Renouvelable ») d'un montant en principal de 100 millions d'euros, soit un montant total maximum de 300 millions d'euros. Les montants mis à disposition dans le cadre du Contrat de Crédit Senior 2016 seront affectés notamment au remboursement des crédits au titre du contrat de crédit senior conclu par la société le 19 mars 2014 (le « Contrat de Crédit Senior 2014 ») et au financement du rachat par la société de ses propres actions à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros dans le cadre de l'Opération.

Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2016, il est prévu que le prêt au titre de la Tranche A soit remboursable en 8 échéances d'une périodicité de six mois à compter de 18 mois après la date de règlement-livraison de l'Opération et que le prêt au titre de la Tranche B soit remboursable à sa date de maturité, soit 5 ans après la date de règlement-livraison de l'Opération.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit par ailleurs que la société paie des intérêts sur la base d'un taux d'intérêt égal à l'EURIBOR (avec un plancher à 0% par an) augmenté d'une marge, dont le taux dépend du ratio de levier du groupe, tel que décrit ci-dessous :

Ratio de levier financier ⁽¹⁾	Tranche A et RCF ⁽²⁾	Tranche B
Supérieur à 1,0	Marge de 2,75% par an	Marge de 3,00% par an
Égal ou inférieur à 1,0	Marge de 2,50% par an	Marge de 2,75% par an

(1) Soit (a) la Dette Financière Nette divisée par (b) l'EBITDA où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires.

(2) *Revolving Credit Facility*.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit notamment :

1. pour chaque semestre comptable à compter du 30 novembre 2016 jusqu'à l'échéance du contrat, soit 5 ans après la date de règlement-livraison de l'Opération, le respect par le groupe des deux ratios suivants, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio à chaque fin de semestre	Seuil
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	≤ 3,0
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	≤ 2,5 au 30 novembre 2016 ≤ 2,5 au 31 mai 2017 ≤ 2,5 au 30 novembre 2017 ≤ 2,0 au 31 mai 2018 ≤ 2,0 au 30 novembre 2018 ≤ 1,75 au 31 mai 2019 et chaque semestre suivant

(1) Soit (a) la Dette Financière Nette divisée par (b) l'EBITDA où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires ;

(2) Soit (a) la Dette Financière nette divisée par (c) les capitaux propres ajustés où :

- (c) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30.11.15 + résultat consolidé cumulé du 01.12.15 à la fin du semestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'*impairment* cumulée de la période du 01.12.15 à la fin du semestre considéré.

2. l'application d'une clause de *cash sweep* dans certaines conditions

A l'inverse du Contrat de Crédit Senior 2014, le Contrat de Crédit Senior 2016 ne prévoit la mise en place d'aucune sûreté réelle en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur. Kaufman & Broad Homes SAS et Kaufman & Broad Europe SAS ont consenti des cautionnements solidaires (sous réserve de limitations usuelles préservant leur intérêt social) pour garantir des emprunts réalisés par la société au titre du Contrat de Crédit Senior 2016.

Le Contrat de Crédit Senior 2016 prévoit enfin qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, chaque prêteur aura l'option de demander le remboursement anticipé de la dette contractée par Kaufman & Broad SA dans le cadre dudit contrat. Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2016, un changement de contrôle surviendrait (i) en cas de cession, transfert ou autre acte de disposition (autre qu'une fusion, une consolidation ou toute opération similaire), en une ou plusieurs transactions liées, de la totalité ou d'une partie substantielle des actifs du groupe ou (ii) si une personne ou un groupe de personnes agissant de concert (autre que PAI Partners ou toute personne agissant en tant que banque garante dans le cadre de la cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8 ou tout autre actionnaire approuvé à la majorité des prêteurs) acquiert (directement ou indirectement) plus de 33,33% des droits de vote de Kaufman & Broad et l'offre publique obligatoire résultant du franchissement de ce seuil : (a) n'a pas été recommandée par le conseil d'administration de la société ou (b) a été recommandée par le conseil d'administration de la société et a été menée avec succès.

Versement d'un dividende exceptionnel et mise en œuvre du programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2016 a approuvé le versement d'un dividende exceptionnel d'un montant de 3,85 euros par action (incluant un acompte sur dividende de 1,85 euro par action versé le 10 mars 2016), dont le paiement interviendra le 22 avril 2016.

Dans le cadre de la cession partielle de sa participation dans Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 SA, principal actionnaire de la société, Kaufman & Broad se porterait acquéreur d'une partie des actions cédées par Financière Gaillon 8 SA à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros. Ce rachat serait effectué dans le cadre et les limites du programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2016, ayant fixé le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre à 10% du capital social et un prix d'achat par action ne pouvant dépasser 45 euros. Les actions ainsi rachetées seraient allouées en priorité aux objectifs suivants : (i) opérations de croissance externe payées en partie ou en totalité en actions et (ii) couverture des plans d'attribution d'actions gratuites aux salariés.

3. Gouvernement d'entreprise

Les renseignements figurant dans le chapitre 3 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

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

L'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2016 a approuvé la cooptation et le renouvellement du mandat de M. Yves Gabriel, 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 2018. M. Yves Gabriel est un administrateur indépendant au sens des critères présentés à la section 3.1.1.2.6. « Indépendance des administrateurs » du Document de Référence.

Le curriculum vitae de M. Yves Gabriel est présenté ci-dessous :

Yves Gabriel

YVES GABRIEL CONSULTING
21 bis route de Choisel
78460 CHEVREUSE

Fonction principale exercée hors de la société

Président de Yves Gabriel Consulting

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société

Diplômé de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

Yves Gabriel a été de 2002 à 2015 Président Directeur Général de Bouygues Construction et administrateur du Groupe Bouygues.

De 1996 à 2002 il a été Directeur Général du Groupe SAUR et de 1992 à 1996 Directeur Général du Groupe SCREG.

Auparavant il a exercé des postes de direction générale dans différentes filiales des Groupes SCREG et Bouygues.

Autres informations

Aujourd'hui il est Président de Yves Gabriel Consulting, Senior Advisor d'Oliver Wyman, Strategic Advisor d'Impulse Partners.

Yves Gabriel est par ailleurs administrateur de la société d'assurance SMABTP.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2016, a approuvé la cooptation et le renouvellement du mandat de M. Michel Paris et approuvé le renouvellement des mandats de M. Alexandre Dejoie et M. Olivier de Vregille 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 2018.

M^{me} Sophie Lombard est, depuis le 15 avril 2016, membre du conseil de surveillance et des comités (i) des risques, (ii) d'audit, (iii) des nominations et rémunérations et (iv) stratégique de la Banque Postale.

Il est enfin précisé que la société prendra en compte l'objectif de 40% de femmes au Conseil d'Administration d'ici un an, à l'issue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2016.

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 dix au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en novembre 2015. Il s'agit de M^{me} Sylvie Charles, de M^{me} Caroline Puechoultres et de M. Yves Gabriel.

Par ailleurs, postérieurement à la cession partielle de sa participation dans Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 (voir notamment section 2.5. « Evénements postérieurs à la clôture » du Document de Référence) (l'« Opération »), M. Olivier de Vregille, administrateur n'étant pas considéré comme indépendant au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, démissionnerait et ne serait pas remplacé, portant ainsi à un tiers la proportion d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration.

3.1.2. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

3.1.2.1. Comité d'audit

3.1.2.1.1. Composition du comité d'audit

Le Règlement intérieur du Conseil stipule que le Comité d'Audit est composé de trois membres au moins, dont au moins un administrateur indépendant

A ce jour, le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : M^{me} Sophie Lombard, nommée le 29 septembre 2010, M. Frédéric Stévenin, nommé le 10 juillet 2007 et un membre indépendant, M^{me} Sylvie Charles, nommée le 16 février 2012 et Présidente à compter du 30 septembre 2014.

Postérieurement à la réalisation de l'Opération, M. Frédéric Stévenin quittera le Comité d'Audit et sera remplacé par un administrateur indépendant au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

3.1.2.2. Comité de Rémunération et de Nomination

3.1.2.2.1. Composition et missions

Le Règlement intérieur du Conseil stipule que le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois administrateurs, dont au moins un administrateur indépendant et qu'il est présidé par un administrateur indépendant.

À ce jour, il est composé de M^{me} Sophie Lombard, nommée lors de la séance du Conseil d'Administration du 17 février 2011, de M^{me} Caroline Puechoultres, administrateur indépendant, nommée lors de la séance du Conseil d'Administration du 30 septembre 2014 et de M. Frédéric Stévenin nommé le 10 juillet 2007 et Président à compter du 11 avril 2014.

Compte tenu du niveau de participation de l'actionnaire majoritaire à la date de la présente actualisation et de la prise de fonction récente du nouvel administrateur indépendant, le Comité de Rémunération et de Nomination n'est pas composé majoritairement d'administrateurs indépendants ni présidé par l'un d'entre eux comme le préconise le code AFEP-MEDEF. M. Yves Gabriel, administrateur indépendant, sera néanmoins amené à présider le Comité de Rémunération et de Nomination postérieurement à la réalisation de l'Opération, en remplacement de M. Frédéric Stévenin, qui restera néanmoins membre du Comité de Rémunération et de Nomination. Par ailleurs, postérieurement à l'Opération, la société entendrait progressivement augmenter la part d'administrateurs indépendants au sein du Comité de Rémunération et de Nomination, afin que celui-ci en soit majoritairement composé à terme.

3.3. Intéressement du personnel

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

3.3.3.2.5. Plan d'attribution d'actions gratuites 2016

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 15 avril 2016 a autorisé le Conseil d'Administration, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires de la société, à émettre ou existantes, au profit des membres du personnel ou de dirigeants mandataires sociaux de la société et de sociétés françaises ou 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, dans les conditions définies ci-après :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 400 000 actions, le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourra dépasser 100 000 actions ;
- l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires sera définitive soit (i) au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale d'un an à compter de leur acquisition définitive, soit (ii) au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale. 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 ;
- l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires mandataires sociaux devra être subordonnée à la réalisation de conditions de performances définies par le Conseil d'Administration ;
- l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires salariés pourra être subordonnée à la réalisation de conditions de performances définies par le Conseil d'Administration ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles, 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, dans le respect des lois et règlement en vigueur ainsi que des dispositions de la résolution de l'Assemblée Générale, pour mettre en œuvre l'attribution gratuite d'actions et notamment :

- fixer les conditions de performance et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la liste ou les listes des bénéficiaires des attributions ;
- fixer, sous réserve de la durée minimale 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 leur fonctions, soit de fixer la quantité de ces actions qu'il seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leur fonctions ;
- décider s'il y a lieu, en cas d'opération 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 ;
- procéder, si l'attribution porte sur des actions à émettre, aux augmentations de capital par incorporation de réserves ou de prime d'émission de la société qu'il y aura lieu de réaliser au moment de l'attribution définitive des actions à leur 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.

Faisant usage de cette délégation, le Conseil d'Administration de la société a décidé de mettre en place un plan d'attribution d'actions gratuites exceptionnel, dans le cadre de l'Opération, et ainsi procédé, dans le cadre de l'Opération, à l'attribution au mandataire social et aux salariés du groupe non mandataires sociaux de 388 000 actions gratuites le 15 avril 2016, représentant environ 1,9% du capital social à la date de la présente actualisation. La période d'acquisition de ces actions a été fixée à un an et la période de conservation à deux ans. Un nombre maximal de 86 815 actions gratuites a ainsi été attribué à M. Nordine Hachemi dans ce cadre. L'attribution définitive des actions à M. Nordine Hachemi est soumise à des conditions de performance liées notamment au succès de l'opération d'extension du flottant de la société et au refinancement de la dette du groupe.

Postérieurement à la réalisation de l'Opération et à la mise en œuvre du plan d'attribution d'actions gratuites 2016, le groupe entend revenir à sa politique historique en matière d'actions gratuites, soit un plan tous les 2 ans plafonné à environ 200 000 actions.

3.3.3.3. Tableaux récapitulatifs

3.3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

Plan d'attribution d'actions gratuites 2016

Plan 2016

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	15 avril 2016
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	388 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	15 avril 2016
Nombre de bénéficiaires	713
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 15 avril 2016	388 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	16 avril 2017
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	16 avril 2019
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	Maximum de 86 815
dont nombre d'actions définitivement attribuées	-
dont nombre d'actions devenues caduques	-

4. Patrimoine, rapport financier et résultats au 29 février 2016

Les renseignements figurant dans le chapitre 4 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

4.1. Comptes consolidés au 29 février 2016

4.1.1. État du résultat global consolidé

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016	28 février 2015
Chiffre d'affaires	(3)	229 722	210 905
Coût des ventes		-185 982	-170 852
Marge brute	(3)	43 740	40 053
Charges commerciales	(5)	-6 545	-5 766
Charges administratives	(6)	-11 746	-12 571
Charges techniques et service après-vente	(7)	-4 598	-4 398
Charges développement et programmes	(8)	-3 255	-4 433
Résultat opérationnel courant		17 596	12 885
Résultat opérationnel		17 596	12 885
Charges financières		-303	-277
Produits financiers		133	138
Coût de l'endettement financier net	(10)	-170	-139
Résultat des entreprises intégrées avant impôt		17 425	12 746
Impôt sur les résultats	(11)	-4 530	-3 093
Résultat net des entreprises intégrées		12 895	9 653
Quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises		-158	630
Résultat net de l'ensemble consolidé		12 737	10 283
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		6 272	3 840
Résultat net - part du groupe		6 465	6 443
Nombre d'actions moyen de base		20 646 342	20 648 325
Résultat de base par action (euros)		0,31 €	0,31 €
Résultat dilué par action (euros)		0,31 €	0,31 €

Résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016	28 février 2015
Résultat net de l'ensemble consolidé		12 737	10 283
Variation de la valeur des instruments dérivés brute		126	-172
Effet d'impôt sur instruments dérivés		-43	59
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres recyclables en résultat		83	-113
Variation des gains et pertes actuariels		-	-
Effet d'impôt sur gains et pertes actuariels		-	-
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres non recyclables en résultat		-	-
Résultat net global consolidé		12 820	10 170
<i>Part du groupe</i>		<i>6 548</i>	<i>6 330</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>6 272</i>	<i>3 840</i>

4.1.2. État de la situation financière consolidée

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016	30 nov. 2015
Goodwill	(12)	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles		86 805	86 605
Immobilisations corporelles		5 050	4 663
Entreprises associées et co-entreprises	(13)	5 663	5 513
Autres actifs financiers non courants	(13)	1 466	1 247
Actifs non courants		167 495	166 539
Stocks	(14)	359 971	329 664
Créances clients	(15)	236 108	331 428
Autres créances	(15)	116 009	135 900
État impôt courant	(16)	6 983	521
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(17)	176 691	169 361
Paiements d'avance	(15)	799	649
Actifs courants		896 561	967 523
Total actif		1 064 056	1 134 062

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016	30 nov. 2015
Capital social	(18)	5 418	5 612
Réserve liée au capital		979	979
Réserves part du groupe		221 293	196 866
Autres réserves		-13 260	-13 609
Actions propres		-2 587	-16 778
Résultat part du groupe		6 465	39 779
Capitaux propres part du groupe		218 308	212 849
Participations ne donnant pas le contrôle	(18.3)	16 139	11 068
Capitaux propres		234 447	223 917
Provisions non courantes	(20)	22 119	22 334
Emprunts et autres passifs financiers non courants	(21)	127 821	127 833
Impôts différés	(16)	43 972	40 268
Passifs non courants		193 912	190 435
Provisions courantes	(20)	906	120
Emprunts et autres passifs financiers courants	(21)	21 008	13 840
Fournisseurs		526 291	613 791
Autres dettes		79 862	85 412
État impôt courant		6 327	5 301
Encaissements d'avance		1 303	1 246
Passifs courants	(22)	635 697	719 710
Total Capitaux Propres et Passif		1 064 056	1 134 062

4.1.3. État des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016	28 février 2015
Résultat net consolidé		12 737	10 283
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		158	-630
Produits et charges calculés		3 190	2 561
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt		16 085	12 214
Coût de l'endettement financier net		170	139
Charge (produit) d'impôt		4 530	3 093
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts		20 785	15 446
Impôt (payé)/reçu		-5 893	-261
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	(23)	5 573	17 696
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)		20 465	32 881
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)		-858	-909
(Acquisition) Remboursement d'actifs financiers		-104	-281
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises		-407	755
Variation de périmètre ⁽¹⁾		-6 733	-21
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	(23)	-8 102	-456
Cash-flow libre		12 363	32 425
Opérations de financement			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		-2 392	-2 119
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle		-1 117	-269
Rachat d'actions propres net des reventes		208	-637
Nouveaux emprunts souscrits		-	-
Remboursements d'emprunts		-	-
Distributions aux actionnaires		-	-
Intérêts financiers nets versés		-1 732	-1 696
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	(23)	-5 033	-4 721
Variation de trésorerie (A + B + C)		7 330	27 704
Trésorerie à l'ouverture		169 361	149 993
Trésorerie à la clôture		176 691	177 697
Variation de trésorerie		7 330	27 704
Trésorerie et équivalents de trésorerie		176 691	177 697
Facilités de crédits		-536	-665
Intérêts courus sur la trésorerie		536	665
Trésorerie à la clôture		176 691	177 697

(1) Ce montant intègre le prix provisoire réglé au titre de la prise de participation dans les sociétés Serge Mas Promotion et de ses filiales pour -0,9 millions d'euros et la position de trésorerie de ces sociétés à la date d'acquisition pour -10,4 millions d'euros ainsi que le prix réglé pour l'acquisition du solde des parts de la société Safaur pour -2,2 millions d'euros et la position de trésorerie de cette société à la date d'acquisition pour 0,4 million d'euros (voir faits significatifs de la période).

4.1.4. Tableau des variations des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Réserve liée au capital	Réserves part du groupe	Autres réserves	Actions propres	Résultat part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 30 novembre 2014 publié	21 584 658	5 612	979	193 814	- 14 135	-15 997	38 442	208 715	8 748	217 463
Constatation des dépenses de publicité en charge de période	-	-	-	1249	-	-	512	1761	81	1842
Au 30 novembre 2014 retraité ⁽¹⁾	21 584 658	5 612	979	192 565	- 14 135	-15 997	37 930	206 954	8 667	215 621
Affectation de résultat				37930			37930	-		-
Écart actuariel								-		-
Variation des réserves de couverture					113			113		113
Gains et pertes constatés directement en capitaux propres	-	-	-	-	113	-	-	113	-	113
Résultat net au 28 février 2015							6 443	6 443	3 840	10 283
Résultat net global consolidé	-	-	-	-	113	-	6 443	6 330	3 840	10 170
Opération sur titres auto détenus					76	637		561		561
Paiements fondés sur des actions					220			220		220
Rachat parts minoritaires				270				270		270
Autres mouvements				592				592		592
Total des transactions avec les actionnaires	-	-	-	322	- 144	- 637	-	459	-	459
Distributions									1978	1978
Au 28 février 2015	21 584 658	5 612	979	230 817	- 14 392	-16 634	6 443	212 825	10 529	223 354
Au 30 novembre 2015	21 584 658	5 612	979	196 866	- 13 608	-16 778	39 779	212 849	11 068	223 917
Affectation de résultat				39 779			39 779	-		-
Écart actuariel								-		-
Variation des réserves de couverture					83			83		83
Gains et pertes constatés directement en capitaux propres	-	-	-	-	83	-	-	83	-	83
Résultat net au 29 février 2016							6 465	6 465	6 272	12 737
Résultat net global consolidé	-	-	-	-	83	-	6 465	6 548	6 272	12 820
Opération sur titres auto détenus					140	208		68		68
Paiements fondés sur des actions					405			405		405
Rachat parts minoritaires				1117				1117		1117
Réduction de capital (1)	747 619	194		13 789		13 983				
Autres mouvements				445				445		445
Total des transactions avec les actionnaires	- 747 619	- 194	-	15 351	265	14 191	-	1 089	-	1 089
Distributions									1201	1201
Au 29 février 2016	20 837 039	5 418	979	221 294	- 13 260	- 2 587	6 465	218 308	16 139	234 447

(1) Cf. Note 4.2.1. sur l'annulation d'actions auto-détenues

4.2. Annexes aux comptes trimestriels consolidés condensés

4.2.1. Faits significatifs de la période (1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016)

Prise de participations

Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, filiale à 100% de Kaufman et Broad SA, a pris le contrôle le 22 décembre 2015 de la société SMP (Serge Mas Promotion) à hauteur de 86,79% du capital, promoteur immobilier à Toulouse afin de développer et renforcer sa position de leader en région Midi-Pyrénées. Le montant de cette transaction s'élève à un prix provisoire de 1,2 million d'euros, soit un écart de 1^{ère} consolidation provisoire de 0,5 million d'euros. La société SMP et ses filiales contribuent à hauteur de 12,8 millions d'euros au chiffre d'affaires, et de 2,3 millions d'euros à la marge brute consolidés de la période. L'analyse des modalités de l'acquisition sont en cours.

Après avoir pris une participation de 40% le 7 octobre 2015, Kaufman & Broad Nantes, filiale de Kaufman & Broad SA, a acquis le 6 janvier 2016 le solde du capital et a pris le contrôle de la société Safaur, promoteur immobilier à Caen. Le montant global de cette transaction s'élève à un prix provisoire de 3,3 millions d'euros, soit un écart de première consolidation provisoire de 1 million d'euros affecté aux programmes en portefeuille. La société Safaur et ses filiales contribuent à hauteur de 0,7 million d'euros au chiffre d'affaires et de 0,1 million d'euros à la marge brute consolidés de la période.

Projet d'initiation par Financière Gaillon 8 SA de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA et de refinancement de la dette bancaire

Financière Gaillon 8 SA, principal actionnaire de la société avec 91,11 % du capital social, a annoncé le 27 janvier 2016 son intention d'initier la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA, le cas échéant par une offre au marché, qui pourrait ramener sa participation en deçà de 50% du capital.

Concomitamment à cette opération de marché, il est envisagé que Kaufman & Broad se porte acquéreur d'une partie des actions cédées par Financière Gaillon 8 SA à hauteur d'un montant maximum de 50 millions d'euros. Ce rachat serait effectué dans le cadre et les limites de son programme de rachat d'actions, dont le renouvellement sera proposé à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires, et qui fixerait le nombre maximum d'actions pouvant être acquises dans ce cadre à 10% du capital social et un prix maximum d'achat par action ne pouvant dépasser 45 euros. Il est par ailleurs envisagé que des collaborateurs et le management de Kaufman & Broad augmentent leur participation au capital de la société, afin de détenir à terme environ 5% du capital.

Par ailleurs, et compte tenu de sa trésorerie consolidée qui s'élevait à 169,4 millions d'euros au 30 novembre 2015, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA proposera à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 15 avril 2016 le versement d'un dividende exceptionnel de 3,85 euros incluant un acompte de 1,85 euro par action, qui a été payé le 10 mars 2016, et dont le solde serait versé au plus tard le 22 avril 2016.

Enfin, Kaufman & Broad SA envisage de procéder au refinancement de sa dette bancaire à l'occasion de cette opération. A ce titre, la société a conclu le 25 février 2016 une lettre d'engagement avec un syndicat de banques internationales aux termes de laquelle celles-ci s'engagent, sous certaines conditions, à mettre à la disposition du groupe des nouveaux crédits dans le cadre du refinancement de la dette bancaire du groupe. La mise à disposition de ces nouveaux crédits est soumise à certaines conditions, dont la réalisation de la cession partielle de sa participation dans Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 SA.

Une cession sous la forme d'une offre au marché permettrait à Kaufman & Broad d'élargir significativement son flottant et d'accroître la liquidité de son titre.

Sous réserve de conditions de marché favorables, l'opération de placement pourrait être réalisée dans le courant du 1^{er} semestre 2016.

Annulation d'actions auto-détenues

En application de la décision du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad du 26 janvier 2016, la société a annulé 747 619 des actions auto-détenues entraînant une réduction du capital de 0,2 million d'euros. L'impact de cette annulation de 13,7 millions d'euros a été imputé sur le poste « Autres réserves ». Le capital social s'établit donc désormais à 5 417 630,14 euros.

Les actions auto-détenues étant comptabilisées en moins des capitaux propres, dans les comptes consolidés, cette annulation est sans incidence sur les capitaux propres consolidés pris dans leur ensemble.

4.2.2. Note 1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation

4.2.2.1. Informations relatives à l'entreprise

Les comptes consolidés au 29 février 2016 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (ci-après « le groupe Kaufman & Broad » ou « le groupe »), société de droit français cotée à Euronext Paris, compartiment B 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 près de 50 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe et commercialise des Maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour compte de tiers. Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille et de la puissance de sa marque.

4.2.2.2. Base de préparation des états financiers

Le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés condensés au 29 février 2016 conformément aux normes et interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm) intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*).

Les comptes consolidés trimestriels condensés au 29 février 2016 sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection des notes annexes. Ces comptes consolidés trimestriels condensés doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés de l'exercice 2015 (disponibles sur le site Internet de Kaufman & Broad www.kaufmanbroad.com).

La société Kaufman & Broad S.A. établissant pour la première fois des comptes consolidés trimestriels condensés la période du 1^{er} décembre 2014 au 28 février 2015 présentés à titre comparatif n'a pas fait l'objet d'un audit ou d'un examen limité.

Les comptes consolidés trimestriels condensés ont été préparés dans le contexte du projet d'initiation par Financière Gaillon 8 SA de la cession de sa participation dans Kaufman & Broad SA.

Les comptes consolidés trimestriels condensés au 29 février 2016 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 29 mars 2016.

La devise de présentation des comptes consolidés trimestriels condensés et des annexes aux comptes est l'euro.

4.2.2.1.1. Normes et interprétations

Les principes comptables pour l'élaboration des comptes consolidés trimestriels condensés au 29 février 2016 sont identiques à ceux retenus pour l'exercice clos au 30 novembre 2015 et présentés dans le Document de Référence 2015.

Normes, interprétations et amendements d'application obligatoire à l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2015

Aucune nouvelle norme et interprétation dont l'application est obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2015 n'a eu d'incidence significative sur les comptes du groupe Kaufman & Broad.

Ces normes sont les suivantes :

Normes	Date d'application aux périodes ouvertes à compter du
Annual improvements (cycle 2011-2013) ^(a)	1 ^{er} janvier 2015
Annual improvements (cycle 2010-2012) ^(a')	1 ^{er} février 2015
Amendement à IAS 19 - Avantages au personnel ^(a')	1 ^{er} février 2015

(a) La date d'application prévue par l'Union européenne est le 1^{er} janvier 2015 avec possibilité d'application anticipée au 1^{er} juillet 2014.

(a') La date d'application prévue par l'Union européenne est le 1^{er} février 2015 avec possibilité d'application anticipée au 1^{er} juillet 2014.

Normes et interprétations entrant en vigueur après la date de clôture

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, le cas échéant, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-après, sont d'application obligatoire postérieurement au 29 février 2016.

Normes	Date d'application aux périodes ouvertes à compter du
IFRS 9 - Instruments financiers : classifications et évaluations et amendements ^(c)	1 ^{er} janvier 2018
Annual improvements (cycle 2012-2014)	1 ^{er} janvier 2016
Amendements à IAS 16 et IAS 38 - Clarification sur les modes d'amortissement acceptables	1 ^{er} janvier 2016
Amendements à IFRS 10 et IAS 28 - <i>Sale or contribution of assets between an investor and its Associate or Joint Venture</i> ^(b)	suspendu
Amendements à IFRS 11 - Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes	1 ^{er} janvier 2016
IFRS 15 - Reconnaissance du revenu – produits provenant de contrats avec les clients	1 ^{er} janvier 2018
Amendement à IAS 1 - Présentation des états financiers ^(c)	1 ^{er} janvier 2016
IFRS 16 - Contrats de location ^(c)	1 ^{er} janvier 2019

(b) Le processus d'adoption de cette norme publiée par l'IASB a été suspendu par l'Union européenne.

(c) Cette norme publiée par l'IASB n'a pas encore été adoptée par l'Union européenne.

4.2.2.1.2. Utilisation d'estimations et d'hypothèses

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

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, 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.

Dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés trimestriels condensés, les jugements significatifs exercés par la direction pour appliquer les méthodes comptables du groupe et les sources principales d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux et celles décrits dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2015.

4.2.3. Note 2. Informations sectorielles

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination du Comité de Direction du groupe, principal décisionnaire opérationnel.

4.2.3.1. Résultat par secteurs opérationnels

29 février 2016 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Chiffre d'affaires	87 706	12 684	55 562	38 053
Marge brute	17 058	2 559	9 953	5 876
Charges commerciales	-2 522	-316	-1 303	-858
Charges administratives	-1 074	-557	-2 127	-1 006
Charges techniques et service après-vente	-2 026	-303	-1 005	-624
Charges développement et programmes	-1 048	-478	-993	-202
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 456	-591	-1 922	-1 074
Résultat opérationnel courant	7 932	314	2 603	2 112
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	7 932	314	2 603	2 112
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	1 082	125	139	-102
Réallocation coût de l'endettement financier net	-401	-97	-314	-176
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	8 613	342	2 428	1 834
Impôt sur les résultats	-2 785	-111	-318	-703
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	3	-76	2	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 831	155	2 112	1 131
<i>Part du groupe</i>	<i>4 565</i>	<i>33</i>	<i>29</i>	<i>1 014</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>1 266</i>	<i>122</i>	<i>2 083</i>	<i>117</i>

29 février 2016 (en milliers d'euros)	Rhône-Alpes	Immobilier d'entreprise et Logistique	Autres Régions	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	12 667	16 317	6 734	-	229 722
Marge brute	2 805	3 828	1 661	-	43 740
Charges commerciales	-456	-52	-70	-967	-6 545
Charges administratives	-641	-567	34	-5 808	-11 746
Charges techniques et service après-vente	-343	-80	-8	-209	-4 598
Charges développement et programmes	-293	-48	-8	-186	-3 255
Réallocation quote-part de refacturation siège	-537	-505	-85	7 170	-
Résultat opérationnel courant	535	2 576	1 524	-	17 596
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	535	2 576	1 524	0	17 596
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	118	-370	11	-1 173	-170
Réallocation coût de l'endettement financier net	-88	-83	-14	1 173	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	565	2 123	1 521	-	17 425
Impôt sur les résultats	-179	-323	-109	-	-4 530
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-17	-70	-	-	-158
Résultat net de l'ensemble consolidé	369	1 730	1 412	-	12 737
<i>Part du groupe</i>	<i>180</i>	<i>465</i>	<i>182</i>	<i>-</i>	<i>6 465</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>189</i>	<i>1 265</i>	<i>1 230</i>	<i>-</i>	<i>6 272</i>

Les quotes-parts de refacturation des frais siège (y compris le coût de l'endettement financier net) sont réallouées en fonction de la part relative de chaque secteur dans le total du groupe. Cette part étant appréciée sur la base de l'activité (mesuré en Logements Équivalent Unité livrés - LEU) ainsi que des effectifs prévus au budget pour l'exercice concerné. Par ailleurs, l'impôt sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt. Les impacts liés aux différences permanentes prises en compte dans le calcul de l'impôt sur les résultats sont réalloués selon la clé décrite ci-dessus.

Au 28 février 2015 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Chiffre d'affaires	81 929	11 461	42 748	33 241
Marge brute	16 805	2 060	7 693	4 466
Charges commerciales	-1 927	-359	-1 110	-627
Charges administratives	-1 458	-522	-1 397	-1 191
Charges SAV & techniques	-2 135	-264	-833	-710
Charges Développement & Programmes	-1 741	-385	-709	-648
Réallocation quote-part de refacturation siège	-2 907	-741	-2 043	-1 432
Résultat opérationnel courant	6 637	-211	1 601	-142
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-
Résultat opérationnel	6 637	-211	1 601	-142
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	832	51	13	-61
Réallocation coût de l'endettement financier net	-398	-101	-280	-196
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	7 071	-261	1 334	-399
Impôt sur les résultats	-1 811	148	-118	336
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	630	-	4	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	5 890	-113	1 220	-63
<i>Part du groupe</i>	<i>3 642</i>	<i>-230</i>	<i>362</i>	<i>-541</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>2 248</i>	<i>117</i>	<i>858</i>	<i>478</i>

Au 28 février 2015 (en milliers d'euros)	Rhône-Alpes	Immobilier d'entreprise et Logistique	Autres Régions	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	13 788	27 736	2	-	210 905
Marge brute	2 919	5 861	249	-	40 053
Charges commerciales	-344	-25	-3	-1 371	-5 766
Charges administratives	-501	-919	46	-6 629	-12 571
Charges SAV & techniques	-303	-42	11	-123	-4 398
Charges Développement & Programmes	-361	-446	-143	1	-4 433
Réallocation quote-part de refacturation siège	-594	-404	-1	8 122	-
Résultat opérationnel courant	816	4 025	159	-	12 885
Autres charges et produits non courants	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	816	4 025	159	-	12 885
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	146	-7	-2	-1 111	-139
Réallocation coût de l'endettement financier net	-81	-55	-	1 111	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	881	3 963	157	-	12 746
Impôt sur les résultats	-245	-1 350	-53	-	-3 093
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	-4	-	-	-	630
Résultat net de l'ensemble consolidé	632	2 613	104	-	10 283
<i>Part du groupe</i>	<i>508</i>	<i>2 597</i>	<i>104</i>	<i>-</i>	<i>6 443</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>124</i>	<i>16</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 840</i>

4.2.3.2. Décomposition par secteurs opérationnels des stocks, créances et Besoin en Fonds de Roulement

Exercice clos au 29 février 2016 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Stocks	105 703	24 975	123 444	70 196
Créances clients	72 432	22 752	43 164	34 946
Autres	-153 467	-43 960	-101 774	-54 193
Besoin en Fond de Roulement	24 668	3 767	64 834	50 949

Exercice clos au 29 février 2016 (en milliers d'euros)	Rhône- Alpes	Immobilier d'entreprise et Logistique	Autres Régions	Siège	Total général
Stocks	13 557	13 430	8 666	-	359 971
Créances clients	13 828	44 355	4 389	241	236 108
Autres	-23 255	-106 746	-8 093	1 495	-489 993
Besoin en Fond de Roulement	4 130	-48 961	4 962	1 736	106 086

Exercice clos le 30 novembre 2015 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Ouest	Sud-Ouest	Sud-Est
Stocks	102 363	13 601	95 215	74 329
Créances clients	93 266	28 724	49 480	42 157
Autres	-190 996	-38 251	-101 550	-72 457
Besoin en Fond de Roulement	4 633	4 074	43 145	44 029

Exercice clos le 30 novembre 2015 (en milliers d'euros)	Rhône- Alpes	Immobilier d'entreprise et Logistique	Autres Régions	Siège	Total général
Stocks	14 651	13 118	16 388	-	329 664
Créances clients	15 163	95 933	6 464	241	331 428
Autres	-28 159	-114 457	-15 642	-7 169	-568 680
Besoin en Fond de Roulement	1 655	-5 406	7 210	-6 928	92 412

4.2.4. État du résultat global

Note 3. Chiffre d'affaires et marge brute

(en milliers d'euros)	29 février 2016		28 février 2015	
	Chiffres d'affaire	Marge brute	Chiffres d'affaire	Marge brute
Total Collectifs	199 492	37 063	167 773	30 839
Total Maisons individuelles en village	7 320	1 694	13 583	2 896
Total logements	206 812	38 757	181 356	33 735
Tertiaire	21 643	4 759	28 033	5 976
Autres	1 267	224	1 517	342
Total chiffre d'affaires et marge brute	229 722	43 740	210 905	40 053

Le groupe ne fournit pas de prestations de services autres que celles réalisées dans le cadre de contrats de maître d'œuvre délégué et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 29 février 2016.

Note 4. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Charges commerciales	6 545	5 766
Charges administratives	11 746	12 571
Charges techniques et SAV	4 598	4 398
Charges développement et programmes	3 255	4 433
Total des charges opérationnelles	26 144	27 168

Note 5. Charges commerciales

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Salaires et charges sociales	2 562	2 020
Frais de Publicité	2 743	2 858
Loyers et charges locatives	64	104
Honoraires	65	137
Intérim	167	98
Frais de recrutement	-	3
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	310	191
Téléphone EDF - Petit entretien	19	23
Impôts et Taxes	241	156
Informatique	5	6
Information financière	25	-
Internet	211	164
Charges diverses	20	30
Total Charges calculées	114	-23
Total des charges commerciales	6 545	5 766

Les charges commerciales s'élèvent à 6,5 millions d'euros au 29 février 2016 contre 5,8 millions d'euros au 28 février 2015, soit une augmentation de 13,5%, principalement imputable à l'augmentation du poste « Salaires et charges sociales »

Note 6. Charges administratives

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Salaires et charges sociales	4 893	5 275
Frais de Publicité	-	-5
Loyers et charges locatives	1 528	1 334
Honoraires	1 114	1 422
Intérim	42	109
Frais de recrutement	42	190
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	229	273
Téléphone EDF - Petit entretien	553	581
Impôts et Taxes	1 261	1 822
Informatique	378	457
Information financière	67	107
Frais bancaires	432	415
Assurances	46	25
Internet	-3	-
Charges diverses	232	627
Total Charges calculées	929	-60
Total des charges administratives	11 746	12 571

Les charges administratives s'élèvent à 11,7 millions d'euros au 29 février 2016, contre 12,6 millions d'euros au 28 février 2015.

Note 7. Charges techniques et service après-vente

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Salaires et charges sociales	4 013	4 000
Loyers et charges locatives	7	4
Honoraires	51	17
Intérim	59	33
Frais de recrutement	8	26
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	306	251
Téléphone EDF - Petit entretien	9	17
Impôts et Taxes	58	60
Informatique	4	2
Charges diverses	25	-23
Total Charges calculées	58	13
Total des charges techniques et service après-vente	4 598	4 398

Les charges techniques et du service après-vente s'élèvent à 4,6 millions d'euros au 29 février 2016, contre 4,4 millions d'euros au 28 février 2015.

Note 8. Charges développement et programmes

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Salaires et charges sociales	3 251	3 302
Loyers et charges locatives	-1	7
Honoraires	28	23
Intérim	5	6
Frais de recrutement	14	31
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	397	325
Téléphone EDF - Petit entretien	13	17
Impôts et Taxes	74	77
Informatique	0	1
Abandon	277	174
Charges diverses	55	37
Total Charges calculées	-859	434
Total des charges développement et programmes	3 255	4 433

Les charges développement et programmes s'élèvent à 3,3 millions d'euros au 29 février 2016, contre 4,4 millions d'euros au 28 février 2015, soit une diminution de 26,6%, principalement imputable aux variations des charges calculées provenant des provisions de dépréciation des dépenses de nouveaux projets.

Note 9. Frais de personnel

Les frais de personnel inscrits à l'effectif des sociétés du groupe se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Effectif moyen (équivalent temps plein)	731	711
Salaires et charges sociales	14 719	14 596
Dont Traitement et salaires	10 161	9 440
Dont : abondement	392	400
actions gratuites ^(a)	405	161
Charges sociales	5 235	5 581
Total des frais de personnel	15 396	15 022

(a) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 19.

Note 10. Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Charges financières	303	277
Produits financiers	-133	-138
Coût de l'endettement financier net	170	139

Note 10.1. Charges financières

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué	1 117	1 286
Charges d'intérêts sur <i>swaps</i>	178	111
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes syndiquées	-	224
Capitalisation des frais financiers	-2 189	-1 871
Charges sur opérations dédiées	478	250
Juste valeur sur les <i>swaps</i> (inefficacité)	460	-
Autres	259	277
Charges financières	303	277

Les charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué sont dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué à hauteur de 138,9 millions d'euros en moyenne sur le 1^{er} trimestre 2016 contre 150,0 millions sur le 1^{er} trimestre 2015.

Le solde des frais de mise en place des lignes de crédit syndiqué de 2014 a été pris en charge au 30 novembre 2015. Cet étalement s'élevait à 0,2 million d'euros au 28 février 2015.

Suite aux tests d'efficacité des *swaps* en portefeuille menés au 30 novembre 2015 et au 29 février 2016, les *swaps* sont déqualifiés entraînant principalement la constatation à hauteur de 0,5 million d'euros sur le 1^{er} trimestre 2016 de la variation de la juste valeur.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 5,306%, contre 4,835% au 28 février 2015.

Note 10.2. Produits financiers

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Plus-value de cession sur SICAV monétaires et certificats de dépôts	-5	-7
Autres produits de trésorerie	-128	-131
Produits financiers	-133	-138

Les autres produits de trésorerie sont constitués essentiellement de produits sur des dépôts à terme.

Note 11. Impôts sur les résultats

Note 11.1. Décomposition de la charge d'impôt

Au 29 février 2016, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Impôt courant charge/(produit)	-	581
Provision/charge pour risque fiscal	-	-
Impôts différés	4 530	2 512
Total des impôts sur les résultats charges/(produits)	4 530	3 093

La charge d'IS de la période a été déterminée sur la base d'une estimation du résultat consolidé taxable. La charge ainsi déterminée est imputée, après prise en compte des acomptes versés d'IS, en variation d'IDP. Aucune évolution de l'impôt courant n'est calculée.

Il en résulte une incidence de présentation entre la dette d'IS courant et les IDP.

Note 11.2. Preuve d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition légaux, soit 34,43% pour 2016 et les années suivantes. Le rapprochement entre l'impôt théorique du groupe et la charge d'impôt effective est le suivant :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	17 425	12 746
Taux d'impôt en vigueur	34,43%	34,43%
Impôt théorique charge/(produit)	5 974	4 363
Impôt quote-part dans les résultats des entreprises associées	-54	217
Incidence des quotes-parts des participations ne donnant pas le contrôle fiscalement transparentes	-2 160	-1 322
Provision contrôle fiscal	-	-
Effet des autres différences permanentes	770	-165
Charge d'impôt groupe charge/(produit)	4 530	3 093

Les différences permanentes intègrent notamment à hauteur de 0,9 million d'euros la quote-part de frais et charges de 5% sur les dividendes versés par une filiale sur l'exercice 2015.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et des coentreprises est présentée avant impôt au compte de résultat compte tenu de leur caractère fiscalement transparent. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe. Par ailleurs la charge d'impôt du groupe ne comprend pas l'impôt sur la quote-part des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, les filiales concernées étant également transparentes fiscalement. Les éléments bilanciels relatifs à l'impôt sont décrits en note 16.

Note 11.3. Décomposition de l'impôt enregistré directement dans les capitaux propres

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Écart actuariel sur IDR	-	-
Instruments de couverture (impôt différé)	-	59
Impôt enregistré directement dans les capitaux propres	-	59

4.2.5. État de la situation financière – Actif

Note 12. Actifs non courants

Le groupe a procédé à une revue au 29 février 2016 des indices de perte de valeur relatifs aux *goodwill* ainsi qu'aux actifs immobilisés. Aucun indicateur de perte de valeur n'a été relevé au 29 février 2016. Les conclusions exprimées au 30 novembre 2015 restent donc valides.

Note 13. Actifs financiers non courants

Note 13.1. Entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)	30 novembre 2015	Distribution	Résultat	Effet variation de périmètre	29 février 2016
Titres des sociétés mises en équivalence	2 745	-8	-175	-526	2 036
Comptes courants	2 768	431	-	428	3 627
Entreprises associées et co-entreprises	5 513	423	-175	-98	5 663

En application des normes IFRS 11 et IAS 28, sont comptabilisés dans le poste « Titres mis en équivalence », les participations des co-entreprises du groupe Kaufman & Broad ainsi que les entreprises associées.

Note 13.2. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Les informations financières (à 100%) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du groupe.

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Actifs non Courants	-	-
Actifs Courants	2 900	2 058
Total Actif	2 900	2 058
Capitaux Propres	-458	-463
Passifs Non Courants	-	-
Passifs Courants	3 358	2 521
Total Passif	2 900	2 058

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Chiffres d'affaires	-	119
Coûts des ventes	-	-115
Marge brute	-	4
Autres charges et produits	4	-9
Résultat opérationnel courant	4	-5

Résultat net	4	-4
---------------------	---	----

Note 13.3. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Les informations financières (à 100%) résumées des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du groupe.

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Actifs non Courants	334	923
Actifs Courants	34 453	39 309
Total Actif	34 787	40 232
Capitaux Propres	5 397	8 836
Passifs Non Courants	-	-
Passifs Courants	29 390	31 396
Total Passif	34 787	40 232

(en milliers d'euros)	29 février 2016	28 février 2015
Chiffres d'affaires	1 425	8 622
Coûts des ventes	-1 333	-7 067
Marge brute	92	1 555
Autres charges et produits	-632	-767
Résultat opérationnel courant	-540	788
Résultat net	-589	796

Note 13.4. Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Dépôts et cautionnements	1 472	1 346
Prêts	100	100
Titres	183	30
Provisions	-289	-229
Actifs financiers non courants	1 466	1 247

Note 14. Stocks

(en milliers d'euros)	29 février 2016			30 novembre 2015		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	34 747	-1 642	33 105	32 162	-2 560	29 602
Programmes en cours	328 539	-1 673	326 866	301 746	-1 684	300 062
Total stocks	363 286	-3 315	359 971	333 908	-4 244	329 664

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2015	Dotations	Reprises	29 février 2016
Nouveaux projets	2 560	80	-998	1 642
Programmes en cours	1 684	-	-11	1 673
Stocks	4 244	80	-1 009	3 315

Note 15. Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	Notes	29 février 2016			30 novembre 2015		
		Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	(15.1)	236 445	-337	236 108	331 783	-355	331 428
État – TVA	(15.2)	87 245	-673	86 572	116 077	-673	115 404
État – Impôt courant	(16)	6 983	-	6 983	521	-	521
Avances et acomptes		703	-	703	783	-	783
Comptes courants d'associés	(15.3)	11 634	-	11 634	8 293	-	8 293
Créances notaires		2 860	-	2 860	1 394	-	1 394
Autres	(15.4)	18 332	-4 091	14 241	14 313	-4 287	10 026
Paiements d'avance		799	-	799	649	-	649
Total		365 001	-5 101	359 900	473 813	-5 315	468 498

L'ensemble des « Créances clients » et « Autres créances », hors créance d'impôt courant est à échéance à moins d'un an.

Variation des dépréciations

(en milliers d'euros)	30 nov. 2015	Dotations	Reprises	29 février 2016
Créances clients	355	-	-18	337
Autres créances et TVA	4 960	-	-196	4 764

Total	5 315	-	-214	5 101
--------------	--------------	----------	-------------	--------------

Au cours du trimestre, il n'y a pas eu de dotations et reprises sur dépréciation significatives concernant les créances clients et les autres créances.

Note 15.1. Créances clients

La différence entre les créances clients nettes de 236,1 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 32,5 millions d'euros (après dépréciation), soit 204,0 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.

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.

Les créances au-delà de 90 jours comprennent essentiellement des retards de règlement sur des appels de fonds de lots non encore livrés aux acquéreurs. Les créances sur lesquelles le groupe considère qu'il existe un risque de non recouvrabilité sont provisionnées à hauteur de 0,3 million d'euros.

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 29 février 2016, la ventilation des appels de fonds par ancienneté est la suivante :

· de 0 à 30 jours	27,0 millions d'euros
· de 30 à 60 jours	1,8 millions d'euros
· de 60 à 90 jours	0,0 million d'euros
· au-delà de 90 jours	3,7 millions d'euros

Total des appels de fonds 32,5 millions d'euros

Note 15.2. État - TVA

Le poste « TVA » intègre au 29 février 2016 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrées à hauteur de 25,9 millions (37,9 millions d'euros au 30 novembre 2015), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 47,7 millions d'euros (52,1 millions d'euros au 30 novembre 2015) et les crédits de TVA à hauteur de 13,6 millions d'euros (25,4 millions d'euros au 30 novembre 2015).

Note 15.3. Comptes courants d'associés

Ce poste reflète la quote-part de perte affectée aux associés minoritaires et non réglée au 29 février 2016 sur les opérations consolidées en Intégration Globale. Une provision pour risques et charges a été constituée à hauteur de 8,2 millions d'euros destinée à couvrir les compte-courants d'associés débiteurs présentant un risque de non recouvrabilité (voir note 20.2).

Note 15.4. Autres

Le poste « Autres » intègre notamment une créance de prêt vis à vis d'un associé à hauteur de 1,2 million d'euro provisionnée en totalité compte-tenu du litige opposant le groupe à cet associé, le versement au titre du redressement Urssaf pour 1,9 million d'euros (voir note 20.4), des primes d'assurances versées et à refacturer aux programmes annuellement pour un montant de 1,2 million d'euros, les sommes versées au titre du litige sur l'opération Roissy Park (note 24.3) pour 1,2 million d'euros.

Note 16. Impôts courants et impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts courant et différés se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
État impôt courant (actif)	6 983	521
État impôt courant (passif)	-6 327	-5 301
Impôts différés passif	-43 972	-40 268
Solde en fin de période	-43 316	-45 048

La créance d'impôt courant au 29 février 2016 d'un montant de 7,0 millions d'euros correspond à l'acompte versé au titre de l'impôt sur les sociétés 2016 à hauteur de 5,8 millions d'euros et à divers crédits d'impôt, dont le CICE 2015 à hauteur de 0,6 million d'euros.

Note 17. 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)	29 février 2016	30 nov. 2015
Banques et caisses disponibles ^(a)	88 771	137 948
Placements court terme et dépôts à terme ^(b)	85 662	28 462
Soldes réservataires ^(c)	2 258	2 951
Trésorerie et équivalents de trésorerie	176 691	169 361

^(a) Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés de programmes à leurs associés ne peut intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont les sociétés de programmes auront la libre disposition au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de construction.

^(b) Les placements à court terme sont composés de SICAV monétaires et de dépôts à terme.

^(c) Les soldes réservataires représentent les 5% de dépôts versés par les clients à la signature de leur réservation sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature de l'acte de vente notarié.

4.2.6. État de la situation financière – Passif

Note 18. Capitaux propres

Au 29 février 2016, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 417 630,14 euros, divisé en 20 837 039 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune suite à la réduction de capital intervenue par annulation de 747 619 actions propres le 10 février 2016 conformément à la décision du Conseil d'Administration du 26 janvier 2016 (voir faits significatifs de la période). Le nombre moyen

pondéré d'actions ordinaires en circulation s'élève à 20 646 342 actions au 29 février 2016, hors actions propres, contre 20 644 581 actions, hors actions propres au 30 novembre 2015.

Variation du capital

(en milliers d'euros)	30 nov. 2015	Augmentation	Réduction	29 février 2016
Nombre d'actions	21 584 658	-	-747 619	20 837 039
valeur nominale (en €)	0,26	-	0,26	0,26
Total (en milliers d'euros)	5 612	-	-194	5 418

Note 18.1. Actions propres

Au 29 février 2016, le groupe détient 185 965 actions, dont 275 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2015, le groupe détenait 941 009 actions propres dont 7 700 dans le cadre du contrat de liquidité. Au cours du trimestre, le groupe a acquis des actions propres pour un montant de 0,5 million d'euros (cf. note 4.2.1 sur les faits significatifs de la période).

Note 18.2. Dividendes

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 15 avril 2016 le versement d'un dividende de 3,85 euros par action, dont 1,85 euro a été versé sous forme d'acompte sur dividende le 10 mars 2016 pour un montant de 38,2 millions d'euros (voir faits significatifs de la période et note 28 « Evénements postérieurs à la clôture »). Le solde serait versé au plus tard le 22 avril 2016. Le solde du résultat 2015 serait affecté en report à nouveau.

Note 18.3. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 29 février 2016, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 16,1 millions d'euros concernent 140 sociétés dont un montant débiteur de 1,4 million d'euros.

Au 30 novembre 2015, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 11,1 millions d'euros concernaient 126 sociétés dont un montant débiteur de 1,3 million d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débitrices ne donnant pas le contrôle et des comptes courants débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué sur 2009 une provision de 7,5 millions d'euros dont 1,1 million d'euros en provision pour dépréciation de créances (voir note 15.4) couvrant notamment à hauteur de 6,4 millions d'euros les comptes courants débiteurs liés à ce partenaire. Cette provision est maintenue au 29 février 2016.

Au 29 février 2016, des rachats de part de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle pour 1,1 million d'euros ont été constatés. La différence entre le prix payé et la réduction correspondante des participations ne donnant pas le contrôle a pour contrepartie les capitaux propres part du groupe.

Note 19. Paiements en actions

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge sur la période de 405 milliers d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contre-partie en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Plan 11/04/14	Plan 07/07/15	Total
Valorisation initiale	1 172	2 415	3 587
Charge de la période	115	290	405

Note 20. Provisions

Les provisions s'analisent de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Notes	30 nov. 2015	Var de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	29 février 2016
Provisions pour indemnités de fin de carrière		5 612	-	-	-	-	5 612
Provisions pour risques associés	(20.2)	8 169	-	-	-	-	8 169
Provisions pour risque fiscal	(20.3)	3 361	-	238	-	-	3 599
Provisions pour risques sociaux	(20.4)	1 521	-	621	-319	-51	1 772
Provisions pour autres risques	(20.5)	3 791	60	172	-20	-130	3 873
Provisions		22 454	60	1 031	-339	-181	23 025

Note 20.1. Échéancier

(en milliers d'euros)	29 février 2016	Moins d'un an	Plus d'un an
Provisions pour indemnités de fin de carrière	5 612	-	5 612
Provisions pour risques associés	8 169	-	8 169
Provisions pour risque fiscal	3 599	-	3 599
Provisions pour risques sociaux	1 772	394	1 378
Provisions pour autres risques	3 873	512	3 361
Provisions	23 025	906	22 119

Note 20.2. Provisions pour risques associés

Cette provision de 8,2 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 6,4 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 18.3 « Participations ne donnant pas le contrôle »).

Note 20.3. Provisions pour risque fiscal

À l'issue de vérifications de comptabilité, plusieurs propositions de rectification ont été adressées aux filiales du groupe Kaufman & Broad par l'administration fiscale.

Kaufman & Broad a provisionné la somme de 3,6 millions d'euros au titre de ces différents redressements, certains faisant l'objet de procédures contentieuses.

Note 20.4. Provisions pour risques sociaux

La provision sur les litiges avec les anciens salariés du groupe s'élève à 0,6 million d'euros.

Une provision à hauteur de 1,2 million d'euros couvre les redressements Urssaf notifiés au GIE Kaufman & Broad. Ce redressement portant essentiellement sur les cotisations non versées sur des indemnités de déplacement a été provisionné à hauteur du risque estimé par la société dans la mesure où une partie de la documentation à fournir doit permettre de réduire le montant du redressement.

Note 20.5. Provisions pour autres risques

La provision pour risques commerciaux et juridiques couvre essentiellement les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés pour 3,9 millions d'euros.

Note 21. Emprunts et autres passifs financiers

Note 21.1. 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)	29 février 2016	30 nov. 2015
Ligne de crédit bancaire syndiquée	138 900	138 900
Autres emprunts	7 042	326
Facilités de crédit utilisées	536	429
Frais d'émission	-	-
Juste valeur des dérivés	2 350	2 018
Endettement financier brut	148 828	141 673
- dont non courant	127 821	127 833
- dont courant	21 008	13 840

Au 29 février 2016, le groupe utilise 138,9 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée, ainsi que 6,8 millions d'emprunts dans le cadre de l'opération SMP.

1. Kaufman & Broad SA a signé le 19 mars 2014 un nouveau Contrat de Crédit Senior pour un montant total de 200 millions d'euros en remplacement du Contrat de Crédit Senior existant.

Le Contrat de Crédit Senior de Kaufman & Broad SA, dont la maturité est de 5 ans, comprend :

- une ouverture de crédit revolving d'un montant maximum en principal de 50 millions d'euros in fine (le taux d'intérêt de la tranche A est de 3% avec une surprime de 0,25% si le ratio dettes nettes / EBITDA > 0) ;
- un Crédit Senior composé :
 - d'une tranche A d'un montant de 50 millions d'euros amortissable à hauteur de 5,5 millions d'euros par semestre à compter de mars 2015 (le taux d'intérêt de la tranche A est de 3% avec une surprime de 0,25% si le ratio dettes nettes / EBITDA > 0), deux premiers remboursements de la ligne A sont ainsi intervenus en mars et septembre 2015 à hauteur de 11,1 millions d'euros.
 - d'une tranche B d'un montant de 100 millions d'euros in fine (le taux d'intérêt de la tranche B est de 3,25% avec une surprime de 0,25%, si le ratio dettes nettes / EBITDA > 0).

Au 29 février 2016, la société n'a pas effectué de tirage sur sa ligne de crédit revolving.

2. L'aménagement des ratios financiers :

Pour les trimestres comptables à compter d'août 2014, jusqu'à l'échéance du contrat en 2019, le groupe est soumis au respect de 2 ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de trimestre	Seuil	Ratio au 29 février 2016
Leverage Ratio (ratio de fonds non pondérés au risque) ^(a)	< 3	-0,38
Ratio d'Endettement ^(d)	< 1	-0,11

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) ;

- (c) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30.11.13 + résultat consolidé cumulé du 01.12.13 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 01.12.13 à la fin du trimestre considéré.

3. L'accord prévoit l'application d'une clause de *cash sweep* dans certaines conditions.

4. Les sûretés mises en place en garantie des sommes dues par la société en qualité d'emprunteur sont décrites à la note 24.

Note 21.2. Principaux recours à l'endettement financier du groupe

(en milliers d'euros)	Capacité	29 février 2016	Échéance	Taux ^(a)
Facility A	38 900	38 900	amortissable à hauteur de 5,5 M€ par semestre de mars 2015 à mars 2019	E + 300 BPS
Facility B	100 000	100 000	in fine mars 2019	E + 325 BPS
Total	138 900	138 900	-	-

(a) 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 prêtent en blanc à d'autres grandes banques.

Note 21.3. Échéancier

(en milliers d'euros)	29 février 2016	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans
Ligne de crédit syndiquée ^(a)	138 900	11 100	127 800	-
Frais d'émission ^(b)	-	-	-	-
Facilités de crédit utilisées	536	536	-	-
Autres emprunts ^(c)	7 042	7 021	21	-
Juste valeur des dérivés	2 350	2 350	-	-
Endettement financier brut	148 829	21 008	127 821	-

(a) Les lignes de crédit bancaire syndiqué mises en place en mars 2014 ont les échéances suivantes : la tranche A (50,0 millions d'euros) est amortissable de 5,5 millions d'euros par semestre à compter de mars 2015, la tranche B est remboursable *in fine* en mars 2019.

(b) Les frais d'émission liés à la mise en place en 2014 du Contrat de Crédit Senior sont totalement amortis depuis le 30 novembre 2015.

(c) Ce montant intègre les emprunts des filiales de la société Serge Mas Promotion pour 6,8 millions d'euros (voir faits significatifs de la période).

Note 21.4. Variation de l'endettement brut

(en milliers d'euros)	
Endettement financier brut au 30 novembre 2015	141 673
Remboursement Crédit Senior - Tranche (A) ^(a)	-
Frais d'émission ^(a)	-
Variation des autres emprunts ^(b)	6 717
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	332
Variation des facilités de crédits	107
Endettement financier brut au 29 février 2016	148 829

(a) Le contrat de Crédit Senior de la dette est détaillé à la note 21.1.

(b) Ce montant intègre les emprunts des filiales de la société Serge Mas Promotion pour 6,8 millions d'euros (voir faits significatifs de la période).

Note 21.5. Principaux éléments constitutifs de l'endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les éléments bilanciaux contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Endettement financier brut	148 829	141 673
Trésorerie et équivalents de trésorerie	176 692	169 361
Endettement financier net	-27 863	-27 688

Note 22. Passifs courants

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Provisions courantes	906	120
Emprunts et autres passifs financiers courants	21 008	13 840
Fournisseurs	526 291	613 791
Autres dettes	79 862	85 412
État impôt courant	6 327	5 301
Encaissements d'avance	1 303	1 246
Total passif courant	635 697	719 710

Les « Autres dettes » correspondent essentiellement aux dettes fiscales et sociales à hauteur de 46,6 millions d'euros dont 30,2 millions d'euros de TVA, aux avances et acomptes reçus à hauteur de 12,7 millions d'euros, aux comptes-courants d'associés à hauteur de 14,0 millions d'euros.

4.2.7. Informations complémentaires

Note 23. Notes annexes à l'état des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie générés par l'activité s'élèvent à 20,5 millions d'euros et intègrent à hauteur de 20,8 millions d'euros la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, un montant net d'impôts versé de - 5,9 millions d'euros et une augmentation du BFR de 5,6 millions d'euros.

Détail de la variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation

(en milliers d'euros)	30 nov. 2015	Variation de BFR	Variation de périmètre	Autres variations	29 février 2016
Stocks	329 664	1 006	27 413	1 888	359 971
Clients	331 428	-99 943	4 605	18	236 108
Fournisseurs	-613 791	96 400	-8 901	-	-526 292
Autres actifs et passifs d'exploitation	49 892	-5 073	-9 382	206	35 643
Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (TFT)	97 193	-7 610	13 735	2 112	105 430
Impôt courant	-4 781	5 397	110	-70	656
Besoin en Fonds de Roulement	92 412	-2 213	13 845	2 042	106 086

La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) s'établit sur la période à -7,6 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2015.

Note 24. Engagements hors bilan

Au 29 février 2016, la direction estime, au mieux de sa connaissance actuelle, qu'il n'existe pas d'engagements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la situation financière actuelle ou future du groupe Kaufman & Broad, autres que ceux mentionnés dans cette note. Le détail des covenants est donné dans la note 21 de la présente annexe.

Note 24.1. Engagements donnés

Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité (hors la société Serge Mas Promotion et ses filiales) :

(en milliers d'euros)	29 février 2016	30 nov. 2015
Garanties financières d'achèvement des travaux ^(a)	195 209	264 578
Garanties Loi Hoguet ^(b)	220	220
Indemnités d'immobilisation ^(c)	13 772	12 298
Autres garanties données ^(d)	126 648	159 520
Garanties et cautions données - Etablissements bancaires	335 849	436 616
Indemnités d'Immobilisation de Terrains et garanties travaux	17 232	11 475
Contre-garanties accordées	18 097	16 727
Garanties données - Kaufman & Broad SA	35 329	28 202
Total Garanties et cautions données	371 178	464 818

(a) 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 et ont une durée comparable à la durée de réalisation de l'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 la cohérence des données est vérifiée trimestriellement 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.

(b) 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.

(c) Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrains.

(d) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD (voirie, réseau, distribution).

Nantissements et sûretés

Des sûretés ont été consenties par Kaufman & Broad SA afin de garantir ses engagements au titre du contrat de Crédit Senior mis en place en mars 2014.

Type de nantissements/Hypothèques

	Date échéance ultime ^(a)	Montant actif nanti ^(b)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 nov. 2015
Nantissement de compte d'instruments financiers - 100% des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	^(a)	10 450 195 €	10 450 195 €	2%
Nantissement du solde créateur des comptes bancaires Kaufman & Broad SA	^(a)	35 870 €	35 870 €	-
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	^(a)	61 714 723 €	61 714 723 €	12%
Nantissement de 100% des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SAS	^(a)	217 436 878 €	217 436 878 €	42%
Total	-	289 637 666 €	289 637 666 €	56%

^(a) 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.

^(b) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2015.

Au 29 février 2016, les autres engagements n'ont pas varié de façon significative par rapport au 30 novembre 2015.

Note 24.2. Engagements reçus

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)

29 février 2016 30 nov. 2015

Ligne RCF non utilisée ^(a)	50 000	50 000
---------------------------------------	--------	--------

(a) Dans le cadre du refinancement de la dette intervenu en mars 2014 (voir note 21), une nouvelle ligne de crédit *revolving* (RCF) d'un montant maximum de 50 millions *in fine* mars 2019 a été mise en place aux fins de financer les besoins généraux et en fonds de roulement du groupe. Cette ligne n'a pas été utilisée depuis sa mise en place.

Nantissements et sûretés

Dans le cadre d'un protocole, Kaufman & Broad SA s'est portée caution au bénéfice d'un de ses partenaires, dans la limite d'un montant de 4 millions d'euros hors taxes et jusqu'à fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme aux engagements souscrits par deux de ses filiales dans ledit protocole. Réciproquement, l'actionnaire principal de ce partenaire s'est porté caution solidaire des engagements de sa filiale vis-à-vis des sociétés communes, à hauteur du même montant et jusqu'à la fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme de sa part.

Note 24.3. Actifs et passifs éventuels

Le litige né en 1996 sur l'opération immobilière Roissy Park dans lequel une filiale de Kaufman & Broad SA est mise en cause pour malfaçons et désordres divers a fait l'objet d'un jugement en janvier 2013 dont il a été immédiatement interjeté appel, condamnant ladite filiale à verser une somme de 6,6 millions d'euros majorée de diverses actualisations ou intérêts, la garantie des constructeurs et assureurs lui étant accordée pour la plus grande part. En l'état, cette filiale est tenue financièrement à hauteur de 0,9 million d'euros, provisionnée depuis le 30 novembre 2013 à hauteur de 0,3 million d'euros. Cette filiale a en outre préfinancé en exécution du jugement une somme de 2,0 millions dont elle a obtenu sur le 1^{er} semestre 2014 le recouvrement quasi-intégral auprès des appelés en garantie, le solde non remboursé étant provisionné depuis le 30 novembre 2014 pour 0,3 million d'euros. Le groupe Kaufman & Broad juge faible le risque de condamnation définitive.

Le traité de concession consenti à Kaufman & Broad sur une opération immobilière lancée par le groupe en 2012 fait l'objet d'un recours. Des procédures liées à ce recours sont en cours à la clôture des comptes. La marge brute sur les ventes liées à cette opération conclues sans condition, a été reconnue à hauteur de 12,4 millions d'euros dont 0,7 million d'euros sur la période du 1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016. Le risque d'annulation du traité de concession est considéré comme faible. Cependant, du fait de l'évolution des procédures juridiques au cours de l'année 2015, des coûts complémentaires à hauteur de 3 millions d'euros ont été intégrés dans les budgets d'opération au 30 novembre 2015.

Note 25. Expositions aux risques de marché et instruments financiers

Note 25.1. 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 le 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. Kaufman & Broad applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Dans le cadre du nouveau Contrat de Crédit Senior, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place à hauteur de 50% des emprunts.

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.

Le tableau ci-dessous détaille le portefeuille de *swaps* prêteurs Euribor 1 mois emprunteurs à taux fixe au 29 février 2016.

Nature	Notionnel (en millions d'euros)	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 29 fév. 2016 en% du nominal	Valeur de marché au 30 nov. 2015 en% du nominal
			Date de début	Date de fin			
Swap taux fixe EUR1 m	20	0,466%	30 avr. 2014	30 nov. 2017	couverture	-1,68%	- 1,59%
Swap taux fixe EUR1 m	10	0,500%	28 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	-1,74%	- 1,65%
Swap taux fixe EUR1 m	20	0,500%	30 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	-1,74%	- 1,65%
Swap taux fixe EUR1 m	10	0,470%	30 nov. 2014	30 nov. 2017	couverture	-1,68%	- 1,59%
Swap taux fixe EUR1 m	15	0,130%	30 nov. 2014	30 nov. 2018	couverture	-1,67%	- 1,21%
Swap taux fixe EUR1 m	50	0,300%	28 nov. 2014	30 nov. 2018	couverture	-2,15%	- 1,73%

La juste valeur de ces dérivés est communiquée par une société spécialisée externe au groupe (valorisation de niveau 2 au sens d'IFRS7). La réserve de couverture nette d'impôt différé au 29 février 2016 s'élève à - 683 milliers d'euros.

Suite aux tests d'efficacité des *swaps* en portefeuille menés au 30 novembre 2015 et au 29 février 2016, les *swaps* ont été déqualifiés entraînant l'étalement de la réserve de couverture sur leur durée résiduelle.

L'exposition de la dette nette du groupe au 29 février 2016 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué	variable	11 100	127 800	-
Facilités de crédit	variable	7 307	-	-
Passifs financiers	-	18 407	127 800	-
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	88 771	-	-
Placements court terme	variable	85 662	-	-
Soldes réservataires	variable	2 258	-	-
Actifs financiers	-	176 691	-	-
Position nette avant gestion	-	-158 284	127 800	-
Swap	-	-	-125 000	-
Position nette après gestion	-	-158 284	2 800	-

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2015 était de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué	variable	11 100	127 800	-
Facilités de crédit	variable	429	-	-
Passifs financiers	-	11 529	127 800	-
Banques et caisses disponibles ^(a)	variable	137 948	-	-
Placements à court terme	variable	28 462	-	-
Soldes réservataires	variable	2 951	-	-
Actifs financiers	-	169 361	-	-
Position nette avant gestion	-	-157 832	127 800	-
Swap	-	-	-125 000	-
Position nette après gestion	-	-157 832	2 800	-

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

Note 25.2. 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 25.3. Gestion du risque 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 et certificats de dépôt 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 la note 18.1.

Note 25.4. 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.

Certains programmes immobiliers sont développés par le groupe sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés extérieurs à Kaufman & Broad. En raison notamment de la situation économique et financière, certains partenaires du groupe associés dans des opérations en co-promotion peuvent être défaillants durant la réalisation du programme immobilier et peuvent ne pas pouvoir honorer leurs engagements, entraînant pour la société l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés.

Note 25.5. 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'intérêt connus avant le 29 février 2016.

(en milliers d'euros)

	Valeur comptable au 29 fév. 2016	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements
Emprunts et passifs financiers							
Lignes du crédit syndiqué	138 900	4 755	11 100	8 727	127 800	-	-
Facilités de crédits et autres emprunts	7 578	270	7 557	1	21	-	-
Total	146 478	5 025	18 657	8 728	127 821	-	-

(en milliers d'euros)

	Valeur comptable au 30 nov. 2015	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements
Emprunts et passifs financiers							
Lignes du crédit syndiqué	138 900	4 754	11 100	9 608	127 800	-	-
Facilités de crédits et autres emprunts	755	25	722	1	33	-	-
Total	139 655	4 779	11 822	9 609	127 833	-	-

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement et tiennent compte des *swaps* souscrits en 2014.

Le détail du crédit syndiqué est exposé dans la note 21.

Note 26. 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 à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

Le groupe calcule son « Ratio d'endettement » comme étant la dette financière nette rapportée aux capitaux propres totaux. Au 29 février 2016, la dette financière nette s'élève à -27,9 millions d'euros contre -27,7 millions d'euros au 30 novembre 2015. Au 29 février 2016, le Ratio d'Endettement s'élève ainsi à -11,88% contre - 12% au 30 novembre 2015.

Note 27. Transactions avec les parties liées

En dehors du protocole d'accord conclu entre la société et Financière Gaillon 8 SA le 23 février 2016, les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunérations des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2015 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de la période.

Note 28. Événements postérieurs à la clôture

Versement d'un acompte sur dividendes

Le Conseil d'Administration du 16 février a décidé le versement d'un acompte sur le dividende 2015 de 1,85 euro dont le règlement est intervenu le 10 mars 2016, soit un montant total versé de 38,2 millions d'euros. Cet acompte s'impute sur le versement d'un dividende de 3,85 euros proposé l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 15 avril 2016 et dont le solde serait versé au plus tard le 22 avril 2016.

5. Renseignements concernant l'activité du groupe

Les renseignements figurant dans le chapitre 5 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

5.1. Renseignements à caractère général concernant la société

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%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième 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.

Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2014 signé le 19 mars 2014 (voir section 4.1.5. « État de la situation financière - Passif » note 24.1. « Endettement financier brut par nature » du Document de Référence), la société ne peut procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où notamment le *Net Leverage Ratio* (voir section 1.2.1.5.4. « Covenants financiers au titre du contrat de Crédit Senior 2014 ») n'est pas supérieur à 1.

Aux termes du Contrat de Crédit Senior 2016 (voir notamment section 2.5. « Evènements postérieurs à la clôture » de la présente actualisation), la société pourra procéder librement à des distributions de dividendes, à l'exception de l'exercice clos le 30 novembre 2016, au cours duquel le montant total des distributions et dividendes payés aux actionnaires et des rachats d'actions et réductions de capital, ne pourra excéder 140 000 000 euros.

La politique de distribution de dividende de la société est exposée à la section 5.5.1 « Politique de distribution » du Document de Référence.

5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

Evolution de l'actionariat postérieurement à la clôture de l'exercice au 18 avril 2016

	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote exerçable en Assemblée Générale	Pourcentage de droits de vote théorique
Actionnaires				
Sociétés détenues par des fonds gérés par PAI Partners ^(a)	19 132 820	91,82%	95,34%	95,04%
Public ^(b)	1 311 596	6,29%	4,00%	3,98%
Kaufman & Broad SA	127 505	0,61%	-	0,32%
FCPE Kaufman & Broad Actionariat	265 118	1,27%	0,66%	0,66%
Total	20 837 039	100,00%	100,00%	100,00%

(a) Financière Gaillon 8 représente 91,11% du capital (soit 18 984 375 actions) et 94,97% des droits de vote exerçables en Assemblée Générale (soit 37 968 500 droits de vote exerçables en Assemblée générale).

(b) Les titres détenus par les administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionariat au 18 avril 2016.

5.3.3. Personnes morales détenant le contrôle de la société

5.3.3.2. Pacte d'actionnaires

Sous réserve de la réalisation de l'Offre et de l'apport à la société Artimus Participations par certains dirigeants et collaborateurs du groupe de l'ensemble de leur participation dans Financière de Neuilly (voir section 5.3.3.4 « Réorganisation de l'actionariat de la société et prise de participation de dirigeants et collaborateurs du groupe dans le cadre de l'opération de cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8 » de la présente actualisation), le pacte d'actionnaires relatif à Financière Gaillon 8 conclu le 30 juin 2009 et mis à jour le 16 juin 2014 entre Financière Daunou 10, d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part (voir section 5.3.3.2. « Pacte d'actionnaires » du Document de Référence), sera résilié.

5.3.3.4. Réorganisation de l'actionariat de la société et prise de participation de dirigeants et collaborateurs du groupe dans le cadre de l'opération de cession partielle de sa participation par Financière Gaillon 8

A la date de la présente actualisation, certains dirigeants et collaborateurs du groupe Kaufman & Broad détiennent une participation dans la société :

- soit directement, à raison des actions attribuées dans le cadre des plans d'actions gratuites 2009, 2012 et 2014 (voir Section 3.3.3.3.2. « Plan d'attribution d'actions gratuites » du Document de Référence) ;
- soit indirectement, à travers la société Financière de Neuilly (voir section 5.3.3.1. « PAI Partners » du Document de Référence).

Sous réserve de la réalisation de la cession partielle de sa participation dans Kaufman & Broad par Financière Gaillon 8 (voir notamment section 2.5. « Evènements postérieurs à la clôture » du Document de Référence) (l' « Offre »), environ 130 dirigeants⁽¹⁾ et collaborateurs du groupe ont décidé de :

- reclasser leur participation directe (issue des actions attribuées dans le cadre des plans d'actions gratuites 2014 et 2016⁽²⁾) et indirecte (participations dans Financière de Neuilly⁽³⁾) dans Kaufman & Broad, au sein d'une société *ad hoc* constituée à cet effet, la société Artimus Participations ;
- doter la société Artimus Participations, par voie d'endettement extérieur⁽⁴⁾ et d'apports en numéraire⁽⁵⁾ par lesdits dirigeants et collaborateurs, des moyens lui permettant d'acquérir auprès de Financière Gaillon 8, à la date de règlement-livraison de l'Offre, un bloc d'actions pour un montant d'environ 30 millions d'euros représentant environ 5% du capital, au prix de l'Offre. Les actions Kaufman & Broad détenues par la société Artimus Participations seront nanties au profit des établissements prêteurs au titre du financement susvisé.

La société Artimus Participations a été constituée le 4 avril 2016 sous forme de société par actions simplifiée de droit français. Elle est présidée par M. Nordine Hachemi, Président-directeur général de Kaufman & Broad.

Les actions de la société Artimus Participations détenues par les dirigeants et collaborateurs suite aux apports décrits ci-dessus (les « Actions Artimus Participations ») seraient incessibles pendant une durée de 8 ans, sous réserve de certaines exceptions, liées notamment à un départ du groupe (décès ou invalidité, départ à la retraite, et à partir de 2 ans, pour toute autre cause de départ), auquel cas les Actions Artimus Participations pourraient être rachetées par des actionnaires de la société Artimus Participations ou des nouveaux collaborateurs du groupe dans le cadre d'une bourse interne, ou par la société Artimus Participations elle-même, qui bénéficierait d'une option d'achat sur les Actions Artimus Participations devant être cédées.

Par ailleurs, à l'expiration de cette durée de 8 ans, la liquidité des Actions Artimus Participations serait assurée dans le cadre d'une bourse interne ou à défaut selon d'autres modalités qui feraient l'objet d'une décision des associés de la société Artimus Participations.

⁽¹⁾ Incluant notamment M. Nordine Hachemi et M. Bruno Coche, qui deviendront actionnaires de la société Artimus Participations à hauteur de, respectivement, environ 25% et environ 10% du capital et des droits de vote. M. Nordine Hachemi apporterait à la société Artimus Participations l'ensemble de ses actions issues des plans d'actions gratuites 2014 et 2016 ainsi que le montant, net d'impôts, de la rémunération versée en application de la convention d'assistance et de conseils conclue entre la société RKCI et la société Financière Gaillon 8, décrite à la section 5.3.3.1. « PAI Partners » du Document de Référence. M. Bruno Coche apporterait à la société Artimus Participations l'ensemble de ses actions issues des plans d'actions gratuites 2014 et 2016 ainsi que l'ensemble de sa participation dans la société Financière de Neuilly.

⁽²⁾ Sont concernées par ce reclassement sous forme d'apport à la société Artimus Participations les actions définitivement acquises au titre du Plan 2014, et les actions non encore définitivement acquises au titre du Plan 2016, celles-ci n'étant apportées à la société Artimus Participations qu'à l'issue de leur période d'acquisition. Les conditions d'acquisition et de conservation applicables aux actions gratuites apportées ne seront pas modifiées.

⁽³⁾ Les titres de la société Financière de Neuilly détenus par les managers seraient apportés par les managers à la société Artimus Participations dans les jours suivant l'Offre.

⁽⁴⁾ Cet endettement extérieur prend la forme d'un financement senior de 15 millions d'euros utilisable en une tranche de maturité 2 ans et deux tranches de maturité 7 ans et d'un financement mezzanine de 7,5 millions d'euros d'une maturité de 8 ans.

⁽⁵⁾ A hauteur d'un montant d'environ 8 millions d'euros.

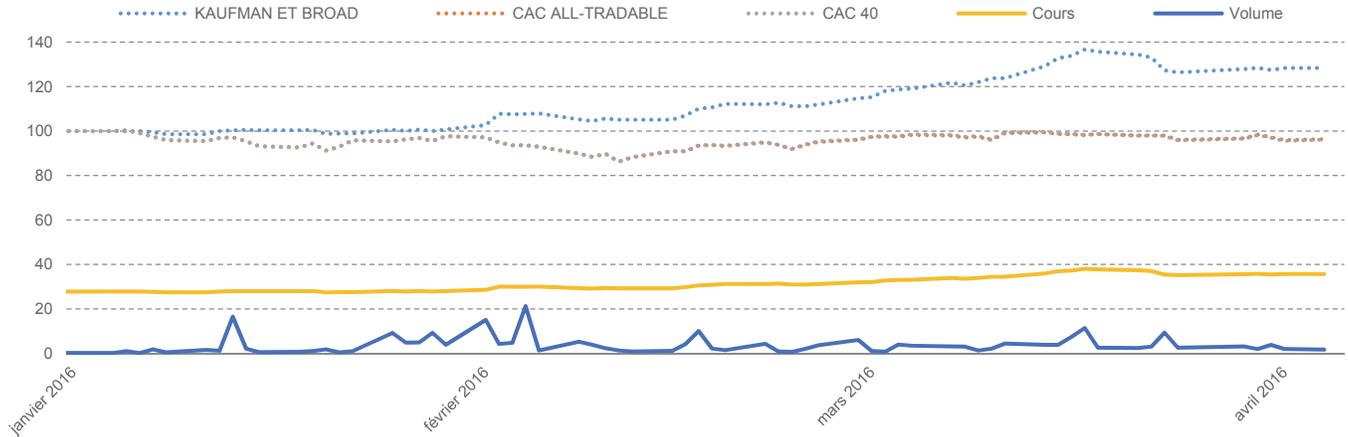
5.4. Marché des titres de la société

Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris devenu le Compartiment B d'Euronext Paris, sous le code ISIN FR0004007813. Du 1^{er} janvier au 31 mars 2016, le CAC All-Tradable a baissé de 3,48% tandis que l'action Kaufman & Broad SA a progressé de 27,45%.

2016	Cours moyen (en euros)	Volume cumulé en titres	Volume moyen en titres	Volume capitaux moyen (en milliers d'euros)	Volume cumulé en capitaux (en milliers d'euros)
Janvier	27,76	62 233	3 112	86 383	1 727 650
Février	30,15	96 465	4 594	138 507	2 908 649
Mars	35,16	78 139	3 721	130 811	2 747 032

Source : données Euronext Paris avril 2016 – Code KOF – ISIN FR 004007813

Evolution de l'action Kaufman & Broad comparée au CAC 40 et CAC All-Tradable et du volume de l'action Kaufman & Broad



6. Evolution récente et perspectives d'avenir

A la date de la présente actualisation, la société confirme les tendances de marché, les orientations ainsi que les perspectives du groupe pour l'exercice clos le 30 novembre 2016 et les perspectives du groupe à moyen terme présentées au chapitre 6 « Evolution récente et perspectives d'avenir » du Document de Référence.

La société précise toutefois, concernant les perspectives du groupe pour l'exercice clos le 30 novembre 2016, que l'objectif du groupe est de réaliser au titre de cette période une croissance de son chiffre d'affaires consolidé qui se situe dans le haut de la fourchette de 7% à 10% indiquée dans la section 6.3. « Perspectives du groupe pour l'exercice clos le 30 novembre 2016 » du Document de Référence, en fonction de la confirmation par certains clients du groupe de commandes attendues en 2016.

7. Responsable de l'actualisation du document de référence

Les renseignements figurant dans le chapitre 7 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

7.1. Responsable de l'actualisation du document de référence

M. Nordine Hachemi
Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

7.2. Attestation du responsable de l'actualisation du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation du 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 la présente actualisation du document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de l'actualisation du document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans la présente actualisation du document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant dans la section 9.3.1. de la présente actualisation, qui précise que la société Kaufman & Broad SA établissant pour la première fois des comptes consolidés trimestriels condensés, les informations relatives à la période du 1^{er} décembre 2014 au 28 février 2015 présentées à titre comparatif n'ont pas fait l'objet d'un audit ou d'un examen limité.

Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016
Le Président-Directeur Général

9. Informations complémentaires

Les renseignements figurant dans le chapitre 9 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

9.3. Rapport des commissaires aux comptes

9.3.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés trimestriels condensés

Au Président-Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad SA et en réponse à votre demande dans le cadre du projet de cession par Financière Gaillon 8 de sa participation dans votre société, nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés trimestriels condensés relatifs à la période du 1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016, tels que joints au présent rapport.

Nous précisons que la société Kaufman & Broad SA établissant pour la première fois des comptes consolidés trimestriels condensés, les informations relatives à la période du 1^{er} décembre 2014 au 28 février 2015 présentées à titre comparatif n'ont pas fait l'objet d'un audit ou d'un examen limité.

Ces comptes consolidés trimestriels condensés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes consolidés trimestriels condensés.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes consolidés trimestriels condensés, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés trimestriels condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé, ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou entre les mains duquel il parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 6 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Bénédicte Sabadie

ERNST & YOUNG Audit
Bruno Bizet

10. Annexes

10.1. Table de concordance de l'actualisation du document de référence

Les renseignements figurant dans le chapitre 10 du Document de Référence restent, à la date de la présente actualisation, exacts et sont mis à jour par les informations figurant ci-dessous :

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809 / 2004)

		Document de Référence		Actualisation du Document de Référence	
1.	Personnes responsables	Sections	Pages	Sections	Pages
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document	7.1.	215	7.1.	57
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document	7.2.	215	7.2	57
2.	Contrôleurs légaux des comptes				
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	8.1./8.2.	217	N/A	
2.2.	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	N/A		N/A	
3.	Informations financières sélectionnées				
3.1.	Informations financières historiques sélectionnées	2.1.	78	2.1.	10
3.2.	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent	N/A		2.1.	10
4.	Facteurs de risque	1.2./1.3.	38	1.2.1.5/1.2.2./1.2.3.	4/7/8
5.	Informations concernant l'émetteur				
5.1.	Histoire et évolution de la société	1.1.1.	13	N/A	
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	5.1.1./5.1.2./5.1.4.	196	N/A	
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	5.1.5./5.4.	197	N/A	
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	5.1.3.	196	N/A	
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.	196/46	N/A	
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1.1	13	N/A	
5.2.	Investissements	1.5.	53	N/A	
5.2.1.	Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.1.1.3./1.5.2.	13/54	N/A	
5.2.2.	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours	1.5.3.	54	N/A	
5.2.3.	Renseignements concernant les principaux investissements que	1.5.3.	54	N/A	

	compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes				
6.	Aperçu des activités				
6.1.	Principales activités	1.1.2.	14		N/A
6.1.1.	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.1.2./1.1.3./5.1.4.	14/196		N/A
6.1.2.	Nouveau produit et/ou service lancé sur le marché	N/A			N/A
6.2.	Principaux marchés	1.1.2.1./1.1.2.3./1.1.2.5.	14/25		N/A
6.3.	Événements ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1. et 6.2.	N/A			N/A
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.	48		N/A
6.5.	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.1.2.4./1.2.4.1.	24/48		N/A
7.	Organigramme				
7.1.	Description du groupe et place occupée par l'émetteur	1.1./5.3.3.	12/206		N/A
7.2.	Liste des filiales importantes de l'émetteur	4.2.8./5.3.4.	192/209		N/A
8.	Propriétés immobilières, usines et équipements				
8.1.	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.1.13./1.5.2./4.1.4. note 15	54/159		N/A
8.2.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.7.1.	55		N/A
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./2.3./4.1.	78/91/136	2.1./2.3./4.1.	10/17/31
9.2.	Résultat d'exploitation	2.2./4.1.	89/136	2.2./4.1.	17/31
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.	78	2.1.	10
9.2.2.	Évolution et explication de l'évolution du chiffre d'affaires	2.3.1.	92	2.3.1.	18
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./1.2./1.1.2.2./4.1.6. note 28	17/38 17/173	1.2.1.5./1.2.2. 1.2.3./4.2.7. note 25	4/7/8/50
10.	Trésorerie et capitaux				

10.1.	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	2.4./4.1.5. note 21	99/164	2.4./4.2.6. note 18	24/44
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.1.10./2.4./4.1.6. note 26	37/99/ 164/164	2.4./4.2.7. note 23	24/48
10.3.	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	1.2.2./2.4.2./ 4.1.5. note 24	44/100/167	1.2.2./2.4.2./ 4.2.6. note 21	7/24/47
10.4.	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	1.2.3.2/4.1.5. note 22	45/164	4.2.7. note 24	49
10.5.	Informations concernant les sources de financement	1.1.10./1.2.1.5.1.	37/40	1.2.1.5.1.	4
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	1.5.	53	N/A	
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./1.1.2.2./ 1.1.2.3.	14/17/22	N/A	
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./1.1.2.2./ 1.1.2.3.	14/17/22	N/A	
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	6.3.		6	56
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 :			3.1.1.1.	28
	- les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	3.1.1.1.	104	3.1.1.1.	28
	- 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./3.1.3.	104/118	N/A	
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale :	3.1.1.1./3.1.4.2.	104		
	- 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			N/A	

	- 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			N/A	
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./5.3.3.1.	122/127/ 127	N/A	
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./4.1.6. note 30	126/178	4.2.7. note 27	52
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.	104	3.1.1.1.	28
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.	127	N/A	
16.3.	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération de l'émetteur	3.1.2.1./3.1.2.2./9.2.§II.	114/116/ 235	3.1.2.1./ 3.1.2.2.	29
16.4.	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1.2./9.2. §I.1.	109/228	N/A	
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	1.7.3.	62	N/A	
17.2.	Participations et <i>stock-options</i> 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.	129	3.3.3.2.	29
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	3.3.1./3.3.2.	129	N/A	
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.	204	5.3.	53
18.2.	Existence de différences de droits de vote	5.1.10./5.3.1.	198/204	N/A	
18.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur et mesures prises pour éviter un exercice abusif de ce contrôle	1.2.3.3./5.3.3.	46/206	1.2.3.3./ 5.3.3.	8/54
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	1.2.3.1./5.3.3.2.	45/207	5.3.3.2.	54

19.	Opérations avec des apparentés	3.2.4./3.2.6./4.1.6. note 30/5.3.4.1./9.3.3.	127/177/ 201/249	4.2.7.note 27	52
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur				
20.1.	Informations financières historiques	4.1.	136	4.1.	31
20.2.	Informations financières pro forma	N/A		N/A	
20.3.	États financiers	4.1./4.2.	136/180	4.1./4.2.	31/35
20.4.	Vérification des informations financières historiques annuelles				
20.4.1.	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	7.2./9.3.	215/247	7.2./9.3.	57/58
20.4.2.	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A		N/A	
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	N/A		N/A	
20.5.	Date des dernières informations financières	4.1./4.2./10.3.	136/180/ 261	4.1./4.2.	31/35
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A		4.1./4.2.	31/35
20.7.	Politique de distribution des dividendes	5.5.1.	156/211	N/A	
20.7.1.	Dividende par action	5.1.8./5.5.1.	197/211	N/A	
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.4/4.1.5 note 23.4/ 4.1.5 note 23.5/ 4.1.5 note 23.6/4.1.5 note 27.3	53	1.4./4.2.5.note15.4./4.2.6.note 20/4.2.6.note 24.3	9/44/46/50
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	6.1.	213	N/A	
21.	Informations complémentaires				
21.1.	Capital social				
21.1.1.	Montant du capital souscrit :	5.2.4.	202	N/A	
	- nombre d'actions émises	5.2.5.	202	N/A	
	- valeur nominale par action	5.2.4./5.2.8.	202/203	N/A	
	- rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice	5.2.8./5.3.1.	203	5.3.	53
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	5.2.6.	203	N/A	
21.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	5.2.3./5.3.1.	199/204	5.3.	53
21.1.4.	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A		N/A	
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	2.2.2./5.3.3.	199/206	5.3.3.	54
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	3.3.4.	133	N/A	

21.1.7.	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	5.3.1./5.3.2.	204/206	N/A	
21.2.	Acte constitutif et statuts	5.1.3.	196	N/A	
21.2.1.	Objet social de l'émetteur	5.1.4.	196	N/A	
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./9.2.§1.3.	104/114/ 118/229	3.1.2.	29
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	5.2.2.	199	N/A	
21.2.4.	Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.10.	198	N/A	
21.2.5.	Convocation et admission aux Assemblées Générales Annuelles et aux Assemblées Générales Extraordinaires	5.1.9.	197	N/A	
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.	198/207	N/A	
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.	198	N/A	
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.	199	N/A	
22.	Contrats importants	1.1.12.1/1.2.1.5.1.	38	1.2.1.5.1/2.5.	4/26
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	N/A		N/A	
24.	Documents accessibles au public	5.1.6.	197	N/A	
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	4.2.8./5.3.4.	192/209	N/A	