

Document de référence **2009**



1

2

3

4

5

6

7

MESSAGE DU PRÉSIDENT

5

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT
L'ACTIVITÉ DU GROUPE

6

1.1. Présentation du groupe Kaufman & Broad	7
1.2. Facteurs de risques	29
1.3. Procédures contentieuses en cours	43
1.4. Politique d'investissement	43
1.5. Principales filiales et sociétés affiliées	44
1.6. Développement durable	44

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS
DU GROUPE

53

2.1. Indicateurs clés de l'activité du groupe Kaufman & Broad	54
2.2. Éléments significatifs du compte de résultat	62
2.3. Commentaires sur les résultats	66
2.4. Liquidités et ressources en capital	68

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

71

3.1. Membres des organes d'administration et de direction	72
3.2. Intérêts des dirigeants	88
3.3. Intéressement du personnel	93

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS
AU 30 NOVEMBRE 2009

101

4.1. Comptes consolidés	102
4.2. Comptes sociaux	150
4.3. Rapport du Président du Conseil d'Administration	167
4.4. Rapports des Commissaires aux comptes	184
4.5. Informations sur les parties liées	191

RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL
CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

192

5.1. Renseignements à caractère général concernant la société	194
5.2. Renseignements à caractère général concernant le capital	196
5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote	202
5.4. Marché des titres de la société	207
5.5. Marché des instruments financiers de la société	209
5.6. Dividendes	209

ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

210

6.1. Perspectives d'avenir	211
----------------------------	-----

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

212

7.1. Responsable du document de référence	213
7.2. Attestation du responsable du document de référence	213
7.3. Responsables du contrôle des comptes	213
7.4. Responsable de la communication financière et relations investisseurs	214
7.5. Informations incluses par référence	214

ANNEXES

215

Annexe 1	215
Annexe 2	218
Annexe 3	219
Annexe 4	220
Annexe 5	228
Annexe 6	229
Annexe 7	229
Annexe 8	230

KAUFMAN \triangle BROAD

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2010, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

Chers actionnaires,

2009 a été une année de transition. Le marché du logement, soutenu par les mesures gouvernementales en faveur des premiers acquéreurs et des investisseurs, a montré des signes positifs alors que le marché de l'immobilier d'entreprise a continué de se dégrader.

2010 se présente dans de meilleures conditions malgré un contexte économique et social toujours difficile.

C'est avec beaucoup de détermination que Kaufman & Broad aborde 2010, avec la volonté de se redévelopper dans les grandes villes de France et de consolider sa situation financière.

GUY NAFILYAN,
Président-Directeur Général

1

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE

1.1. Présentation du groupe Kaufman & Broad	7
1.1.1. Historique	8
1.1.2. Caractéristiques essentielles de l'activité	9
1.1.3. Principaux établissements	28
1.2. Facteurs de risques	29
1.2.1. Risques liés à la crise économique actuelle	29
1.2.2. Risques de marché	30
1.2.3. Risques juridiques	35
1.2.4. Risques industriels, économiques et environnementaux	40
1.2.5. Assurances	41
1.2.6. Autres risques	42
1.3. Procédures contentieuses en cours	43
1.4. Politique d'investissement	43
1.4.1. Recherche et Développement	43
1.4.2. Principaux investissements réalisés	43
1.4.3. Principaux investissements futurs	44
1.5. Principales filiales et sociétés affiliées	44
1.6. Développement durable	44
1.6.1. Informations environnementales	44
1.6.2. Informations sociales	48

1.1. Présentation du groupe Kaufman & Broad

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

Depuis sa création en 1968, Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, près de 75 500 logements et 480 000 m² de bureaux et locaux d'activité.

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

Depuis sa création et jusqu'au 10 juillet 2007, Kaufman & Broad était une filiale de KB Home l'un des premiers développeurs-constructeurs de maisons individuelles aux États-Unis. KB Home avait été aux États-Unis l'un des premiers acteurs du marché de l'immobilier à comprendre l'importance de la marque et de l'effet de taille et à en faire l'un des éléments essentiels de sa stratégie. Cette stratégie a permis à Kaufman & Broad de s'établir comme l'un des leaders de la profession.

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

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

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

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

- il favorise un accès privilégié au foncier ;
- il suscite une certaine fidélisation des clients sur le long

terme (les premiers acheteurs sont des seconds acheteurs potentiels) ;

- et surtout il peut accélérer le rythme de commercialisation, ce qui limite le risque financier de chaque projet et permet au groupe d'optimiser sa rentabilité.

Le groupe destine ses produits aux accédants à la propriété et aux investisseurs privés et publics (opérateurs sociaux, foncières, ...). Le groupe commercialise ses maisons individuelles sous la marque Kaufman & Broad et ses appartements sous la marque Kaufman & Broad (ou le cas échéant Résidences Bernard Teillaud à Grenoble et Malardeau à Toulouse).

Kaufman & Broad offre à ses clients la possibilité d'emménager dans un logement prêt, qu'ils ont pu personnaliser grâce au large choix d'options qui leur sont proposées. Depuis 1998, Kaufman & Broad a ainsi mis à la disposition de ses clients des showrooms (ou « Espaces Déco ») où les clients peuvent voir, choisir et acheter les options qui leur sont proposées dans le cadre des réalisations du groupe.

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

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

L'évolution de la participation de PAI depuis 2007 est décrite plus en détail à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2009 et évolution sur trois ans ».

PAI figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity. PAI gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux opérations LBO pour un montant global de 8 milliards d'euros. Depuis 1998, PAI a réalisé 35 opérations de LBO dans 9 pays européens. PAI se concentre sur les transactions d'une valeur supérieure à 500 millions d'euros dans lesquelles il réalise des investissements en capital généralement compris entre 100 et 500 millions d'euros. PAI partners investit dans des secteurs en consolidation et sur des marchés dont la croissance est relativement peu sensible aux aléas des cycles économiques et financiers.

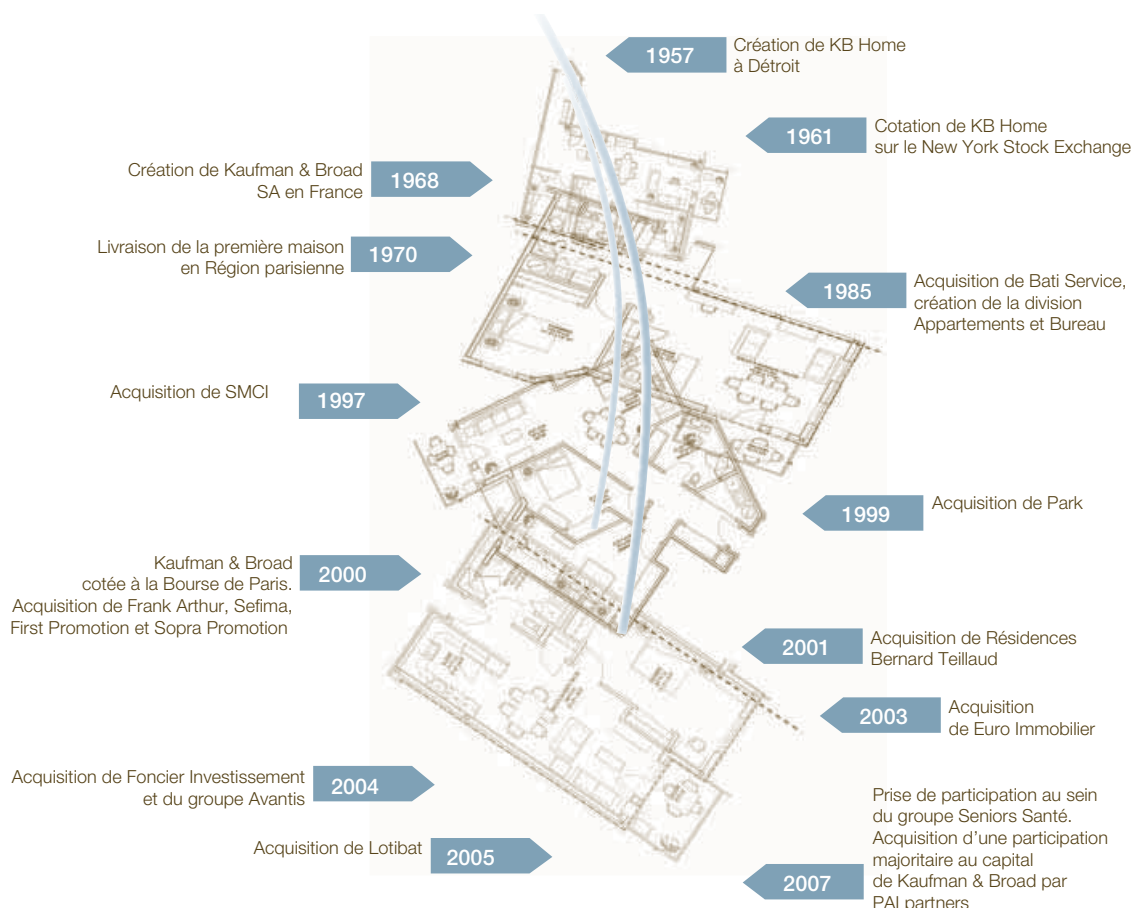
Les activités de la société PAI sont décrites plus en détail à la section 5.3.3. « Personnes morales détenant le contrôle de la société ».

1

1.1.1. HISTORIQUE

1.1.1.1. Les dates clés

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



1.1.1.2. Les origines

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

1.1.1.3. La politique de croissance externe

À partir de la 2^{ème} moitié des années 1980, Kaufman & Broad entame une politique de croissance interne et externe avec l'acquisition, en 1985, de Bati Service, une société qui réalise des maisons individuelles en villages destinées aux premiers acheteurs, puis l'acquisition en 1995 du fonds de commerce et de certains actifs de son principal concurrent, la société Bréguet, spécialisée dans la réalisation de maisons individuelles en villages pour un montant global de 11 millions d'euros.

En août 1997, Kaufman & Broad acquiert auprès du CDR les principaux actifs (participations dans treize sociétés civiles

immobilières) de la société de Missions et de Coordinations Immobilières (SMCI) et de la société CFP-SMCI qui réalise des appartements dans les grandes métropoles françaises (Paris, Marseille, Lyon, Strasbourg, Rouen et Besançon) ainsi que les passifs y afférents. Cette acquisition a été réalisée pour un montant net de 2 millions d'euros qui tenait compte de la reprise des actifs et des passifs.

Au 2^{ème} semestre 1999, Kaufman & Broad acquiert la société Park et ses filiales (SNC Park Promotion, SNC Park Rénovation et les SCI hébergeant leurs programmes d'appartements), spécialisée dans la réalisation d'opérations d'appartements en Île-de-France pour un prix global d'environ 15,5 millions d'euros. Quatre acquisitions ont été réalisées en 2000, dont deux (Frank Arthur Promotion en janvier et Sefima en juillet) spécialisées dans la réalisation d'appartements à Paris et en première couronne d'Île-de-France, acquises dans un objectif de renforcement des parts de marché en Île-de-France. Les deux autres sociétés achetées par Kaufman & Broad en 2000 (First Promotion en juillet et Sopra Promotion en novembre) illustrent la politique de croissance externe de la société :

s'implanter dans de nouveaux marchés régionaux à fort potentiel par le biais de l'acquisition de structures locales existantes et expérimentées. Ces quatre acquisitions ont représenté un investissement global de 45 millions d'euros.

En août 2001, Kaufman & Broad acquiert Progesti SA (le groupe Résidences Bernard Teillaud), l'un des premiers développeurs-constructeurs de la région de Grenoble. Le prix global de cet investissement a été de 32,0 millions d'euros incluant une partie variable calculée en fonction des résultats réels de la société de 2002 à 2005 et s'est élevé à 16,3 millions d'euros.

En octobre 2003, Kaufman & Broad a acquis la société Euro Immobilier, promoteur immobilier installé à Toulouse et développant des opérations dans la région Midi-Pyrénées et en Gironde. Le montant d'acquisition de ces titres s'élève à 3,2 millions d'euros. Ce prix d'acquisition est accompagné d'une majoration variable en fonction des résultats réels de la société sur les exercices 2003 à 2006. Cette partie variable s'est élevée à 3,6 millions d'euros.

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

En juin 2005, Kaufman & Broad a acquis 15 programmes de logements, antérieurement développés sous la marque Lotibat et situés dans la région toulousaine avec une prise de contrôle au 1^{er} juin 2005, au prix de 4,7 millions d'euros.

Enfin, en juin 2007, Kaufman & Broad a acquis 33,34 % de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Lors de cette acquisition, Kaufman & Broad a pris l'engagement de souscrire dans un délai de 9 mois à une émission d'emprunt obligataire convertible en actions d'un montant de 15 millions d'euros. Cet emprunt a été émis le 4 mars 2008 et Kaufman & Broad a souscrit à l'émission de 3 273 454 obligations convertibles en actions pour un montant total de 15 millions d'euros au taux nominal de 4 % à échéance du 30 juin 2010. La libération de ces obligations est progressive en fonction des demandes de tirage de Seniors Santé. Au 30 novembre 2008, Kaufman & Broad a libéré un montant de 13,350 millions d'euros au titre de cet emprunt obligataire de 15 millions d'euros. Le détail de cette acquisition est présenté section 1.4.2. « Principaux investissements réalisés ».

Par ailleurs, dans le cadre du recentrage de ses activités, Kaufman & Broad envisage de céder dans les 12 mois sa participation minoritaire dans Seniors Santé.

1.1.2. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ

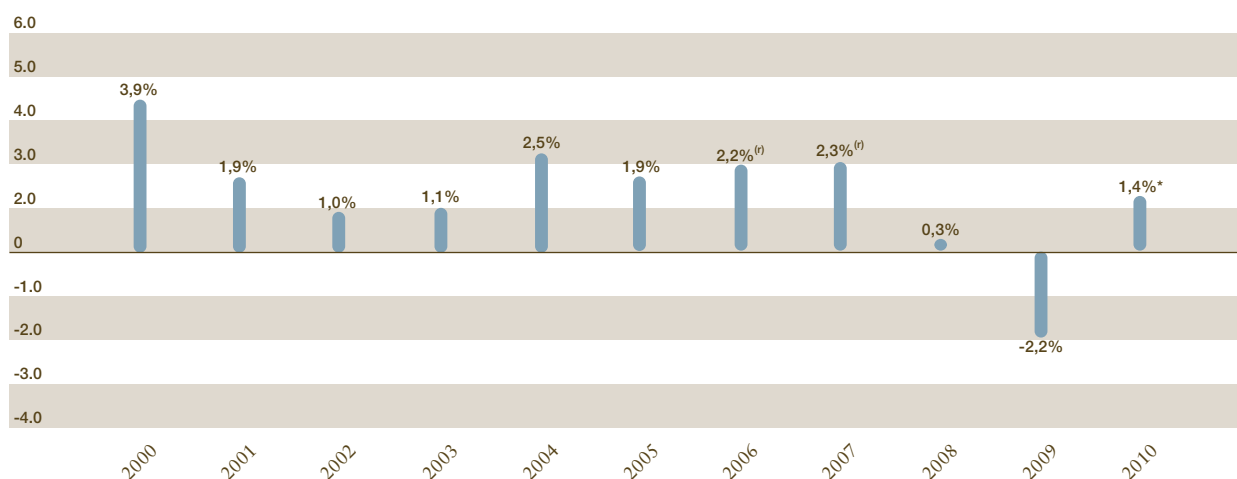
1.1.2.1. Marchés

1.1.2.1.1. Indicateurs macroéconomiques et sectoriels

Les tendances du marché du logement neuf sont principalement influencées par la croissance économique (PIB) et le taux de chômage, les évolutions des taux d'intérêt et des prix de vente, ainsi que les niveaux des stocks physiques de logements et de l'offre commerciale.

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

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PIB DEPUIS 2000 (EN %)

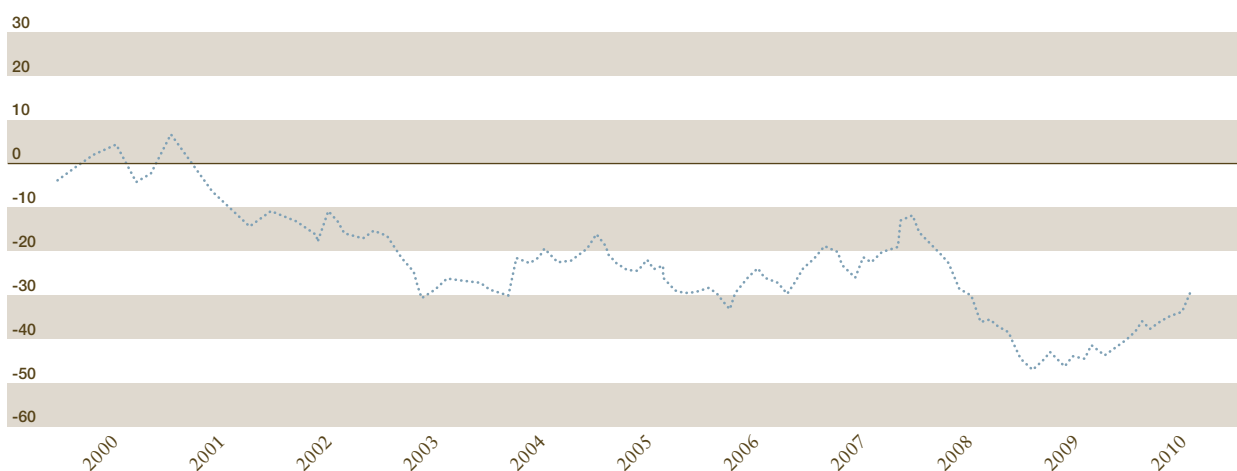


Source : l'INSEE-(*) données révisées.

* Source : Ministère des Finances – Estimation 2010.

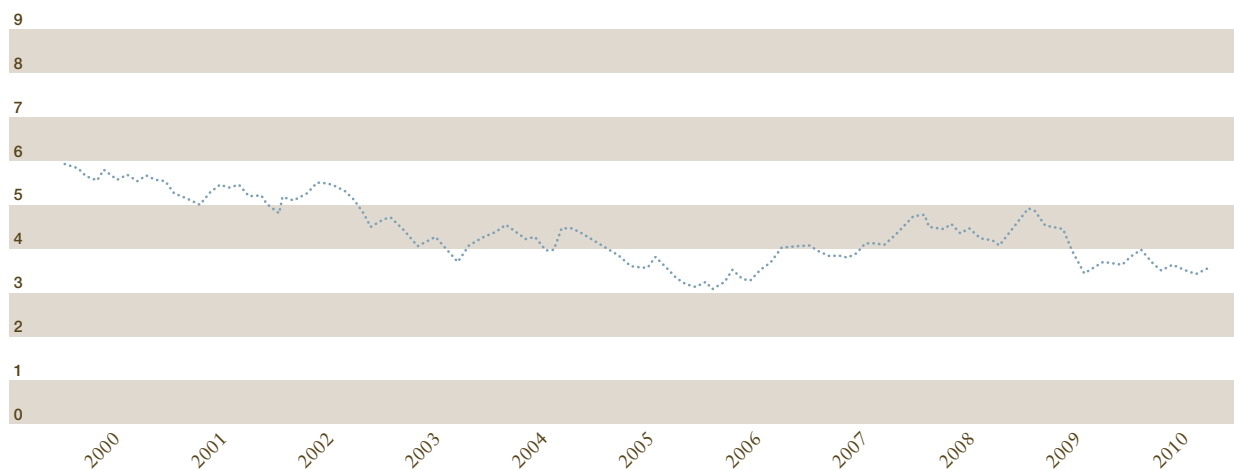
1

ÉVOLUTION MENSUELLE DE L'INDICE INSEE DE CONFIANCE DES CONSOMMATEURS DEPUIS 2000 (EN %)



Source : INSEE

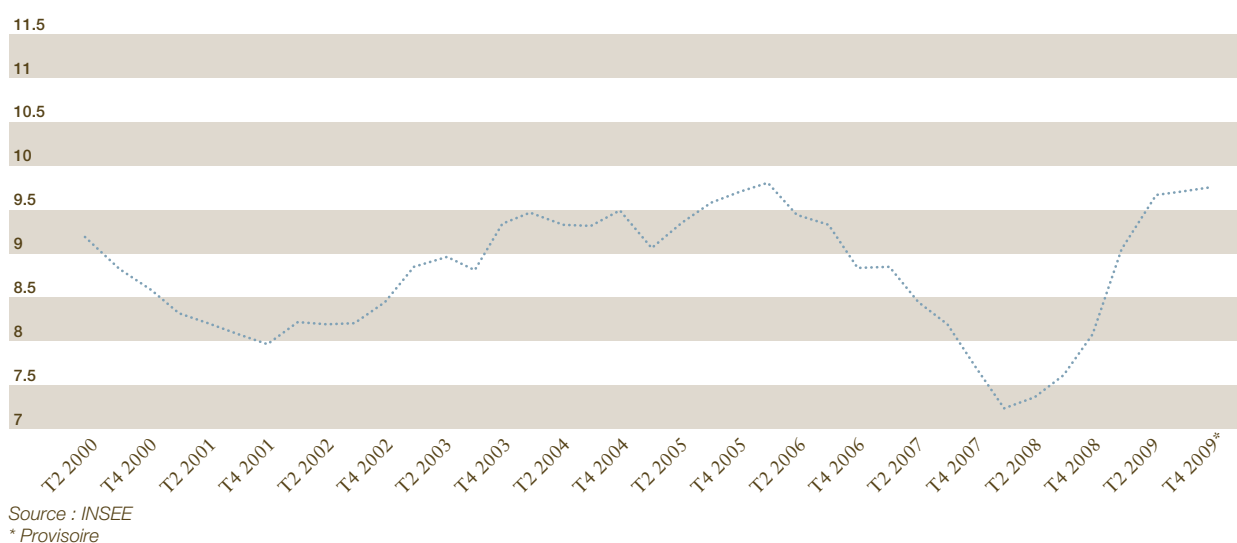
ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT DEPUIS 2000 (EN %)



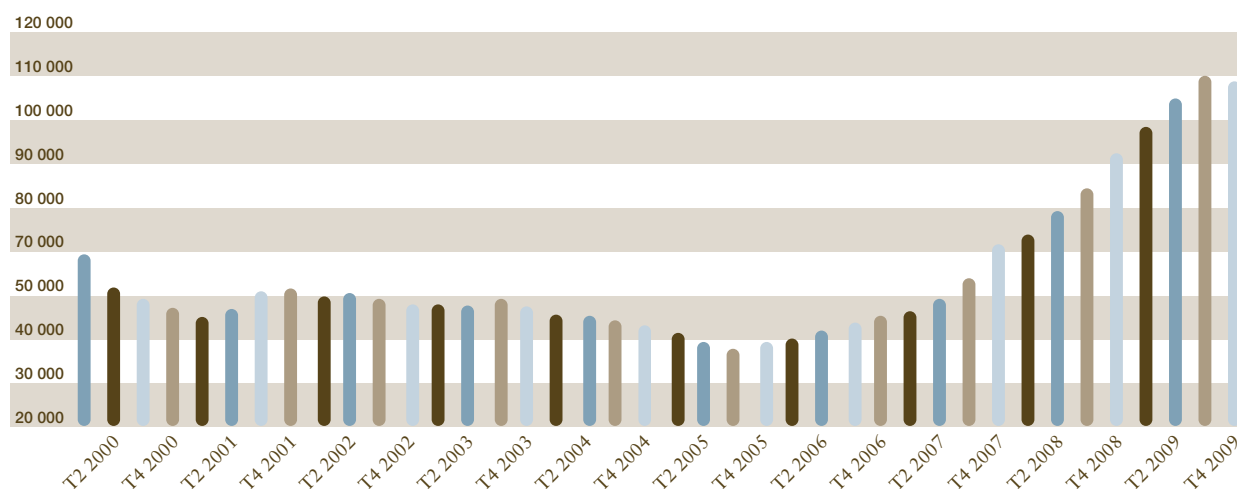
Source : Banque de France TME (Taux moyen des emprunts d'Etat à 10 ans).

Les graphiques suivants montrent les évolutions respectives du taux de chômage et stocks disponibles d'appartements en France depuis 2000 :

ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE EN FRANCE DEPUIS 2000 (EN %)



STOCKS D'APPARTEMENTS DISPONIBLES À LA VENTE EN FRANCE (EN UNITÉS)



Le 4^{ème} trimestre 2009 marque une baisse du niveau des stocks d'appartements en France après 5 trimestres consécutifs de forte hausse.

En effet, les ventes d'appartements ont été supérieures de 76,5 % à celles du 4^{ème} trimestre 2008. La progression des ventes s'échelonne de 61,9 % à 83,8 % selon les tailles d'appartements. En 2009, 93 100 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 68 500 en 2008 (+ 35,8 %).

1.1.2.1.2. Mesures d'incitation fiscale

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

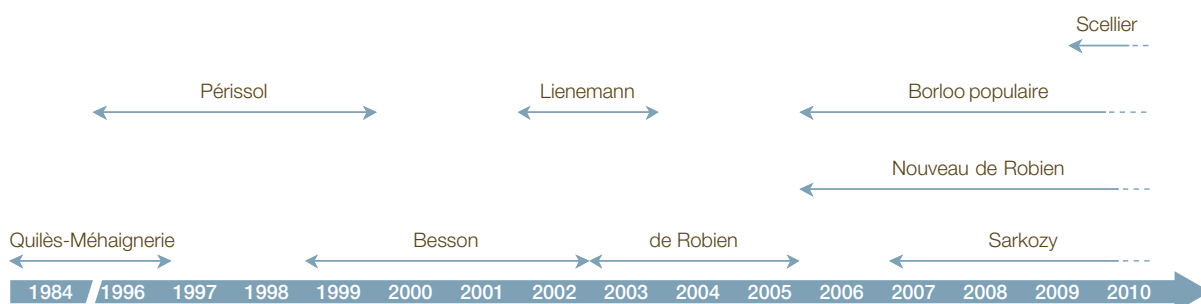
En janvier 2006, dans le cadre de l'examen du projet de loi « portant engagement national pour le logement », l'Assemblée nationale a voté le dispositif dit « Borloo populaire ». Le « Borloo populaire » est ainsi nommé parce qu'il impose des contreparties sociales, contrairement au « de Robien ».

En 2007, les avantages fiscaux ont été renforcés, avec la possibilité pour les ménages ayant recours au crédit pour financer leur logement de déduire de leur impôt sur le revenu 40 % des intérêts payés (hors frais d'emprunt et d'assurances) la première année et 20 % les quatre années suivant l'acquisition de leur résidence principale (dispositif Sarkozy).

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

Nous estimons que ce nouveau dispositif d'incitation fiscale a une influence favorable sur le marché du logement neuf, sans qu'il soit toutefois possible d'en quantifier exactement les effets (voir le détail des « Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs » à la section 1.2.2.3.).

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



1.1.2.1.3. Volume des marchés

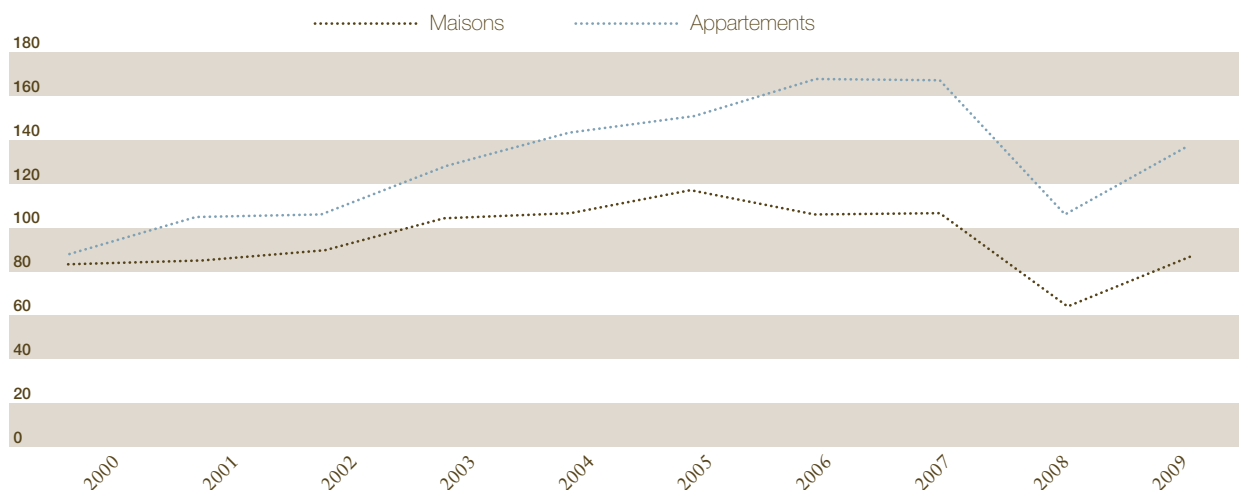
Le tableau suivant montre le nombre de réservations nettes de maisons individuelles en villages et d'appartements neufs en France depuis 2000.

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS NETTES DE MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES ET APPARTEMENTS NEUFS DEPUIS 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Maisons individuelles en villages	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 800	10 900	13 200
Appartements	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 400	68 500	93 100
TOTAL	75 183	80 154	85 431	103 256	112 223	121 492	126 262	127 200	79 400	106 300

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

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS NETTES DE MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES ET APPARTEMENTS NEUFS (BASE 100 EN 2000)



1.1.2.1.4. Maisons individuelles

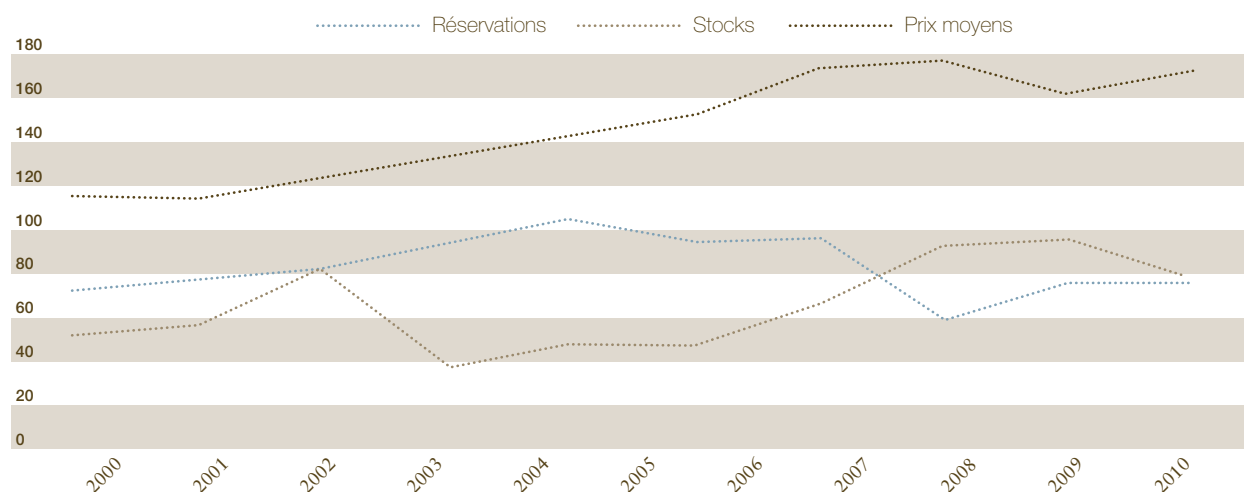
Le marché français des maisons individuelles en villages a représenté 10 900 réservations en 2008 et 13 200 réservations pour 2009.

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS, DES STOCKS ET DU PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES EN VILLAGES DEPUIS 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Réservations	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518	16 800	10 900	13 200
Stocks cumulés	8 020	8 980	8 599	6 381	7 843	8 085	11 097	14 300	15 600	10 600
Prix moyen	154 280	159 600	171 800	187 900	200 100	218 200	242 000	244 800	225 500	244 100

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN VILLAGE (BASE 100 EN 2000)



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

Réservations	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Île-de-France	3 302	2 675	3 035	2 784	2 251	1 702	2 057
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 154	1 092	1 410	1 538	1 768	998	1 652
Midi-Pyrénées	1 216	1 025	1 030	849	1 259	625	594

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

1.1.2.1.5. Appartements

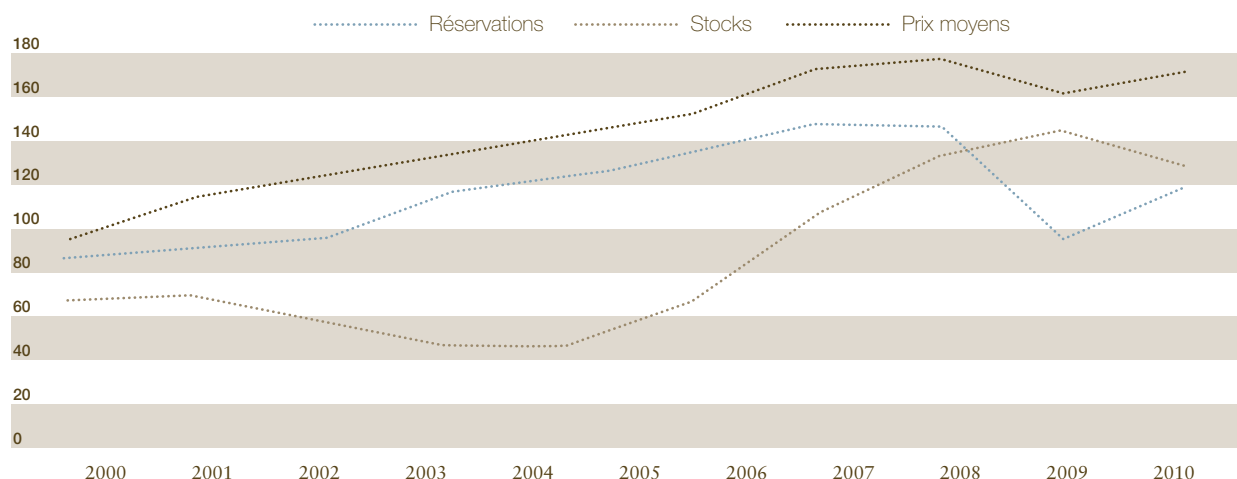
Le marché français des appartements neufs a représenté 68 500 réservations en 2008 et 93 100 réservations pour 2009.

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS, STOCKS ET PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS DEPUIS 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Réservations	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744	110 400	68 500	93 100
Stocks cumulés	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076	44 801	67 851	88 342	95 100	58 400
Prix moyen en euros/m ²	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560	2 850	3 073	3 279	3 313	3 451

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS (BASE 100 EN 2000)



L'Île-de-France, les régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Midi-Pyrénées sont les plus importants marchés en matière d'appartements neufs en France.

Réservations	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Île-de-France	18 482	19 113	18 321	17 362	18 614	12 506	16 670
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9 955	9 486	11 120	13 339	13 671	9 359	13 190
Midi-Pyrénées	6 668	7 506	7 421	8 615	7 350	4 086	4 335
Rhône-Alpes	15 058	15 103	15 383	16 080	16 777	11 144	16 204

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

1.1.2.1.6. Principaux acteurs du marché

Outre la concurrence vis-à-vis de promoteurs régionaux bénéficiant d'une bonne implantation sur leurs secteurs géographiques d'activité, Kaufman & Broad est confronté à

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

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

Acteurs du marché	2009	2008	2007	2006
Nexity ⁽¹⁾	10 808	7 307	10 919	10 553
Bouygues Immobilier ⁽²⁾	10 740	7 726	11 093	10 209
Akerys ⁽⁵⁾	8 252 ^(a)	10 534 ^(b)	8 081	10 941
Icade Capri ⁽³⁾	5 402	3 380	4 884	4 465
Kaufman & Broad	4 799	4 892	8 192	8 374
Cogedim ⁽⁴⁾	4 345	2 417	3 270	3 233
Promogim	2 637	3 878	3 880	3 707
BNP Paribas / Meunier			3 369	3 509
Eiffage Immobilier		1 508	3 204	3 179
Crédit Agricole Immobilier			3 145	NC

Source : Innovapresse pour 2006 et 2007.

(1) Source : Information réglementée Nexity (RA 2009)

(2) Source : Communiqué de Presse 10 mars 2010 – Résultat 2009

(3) Source : Rapport Annuel 2009 – Rapport Annuel 2008

(4) Source : Rapport d'activité Altarea / Cogedim 2009

(5) Source : Akerys Rapport Annuel 2009 – 2008 ^(a)
: Akerys Rapport Annuel 2008 – 2007 ^(b)

1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe

1.1.2.2.1. Connaissance du marché

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

1.1.2.2.2. Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et de trois directions opérationnelles régionales dirigées respectivement par Patrick Zamo et Marc Nafilyan pour l'Île-de-France, Normandie (ainsi que les agences de Lille et Strasbourg en cours de fermeture), le Sud-Ouest sous la responsabilité de Jacques Rubio et le Sud-Est et l'Ouest sous la responsabilité de William Truchy. Kaufman & Broad dispose également de 10 directions régionales : la région Île-de-France, Loire-Atlantique / Bretagne, Normandie, Nord / Alsace, Rhône-Alpes (Lyon & Grenoble), Côte d'Azur / Provence, Méditerranée (Bouches-du-Rhône), Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées / Aquitaine. Les équipes dirigeantes dans chacune de ces Régions ont une grande expérience de leur marché. Afin que le groupe bénéficie de cette expertise locale, les directions régionales disposent d'une grande autonomie quant à la recherche des terrains, à l'élaboration de stratégies de

vente, à la conduite des opérations de développement de terrains et de construction et au contrôle des coûts. Chaque direction régionale opérationnelle dispose d'un département de développement et de montage d'opérations, d'un département technique, d'un département commercial et d'un Espace Déco le cas échéant. Elles bénéficient enfin du soutien des ressources centralisées du groupe, à savoir les directions fonctionnelles, qui sont notamment les directions financière, informatique, juridique, marketing, communication Internet, ressources humaines, contrôle financier et audit interne.

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

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

Le coût de ces services, à l'exclusion des frais de siège et d'informatique qui font l'objet d'une refacturation intégrale par la société à ses filiales en fonction d'une répartition fixée pour chaque exercice lors de l'établissement du budget sur la base du volume d'activité de chaque filiale et de la surface utilisée par chacune d'elles, est réparti entre les sociétés du groupe au travers du Groupement d'Intérêt Économique

(voir section 3.2.6. « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe ») en fonction d'une clé de répartition fixée sur la base du nombre de personnes affectées à chaque activité et du volume d'activité de chaque société du groupe.

Les principales filiales de la société (Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, SMCI Développement, Kaufman & Broad Participations, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Normandie, Kaufman & Broad Nord, Kaufman & Broad Alsace, Kaufman & Broad Rhône-Alpes, Résidences Bernard Teillaud, Kaufman & Broad Côte d'Azur, Kaufman & Broad Méditerranée, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques et Kaufman & Broad Aquitaine) fournissent, quant à elles, aux sociétés hébergeant les programmes immobiliers, des prestations en matière de développement et de gestion, de commercialisation et d'assistance à maître d'ouvrage. En rémunération des prestations fournies, les sociétés prestataires perçoivent des honoraires conformément aux conventions conclues. Ces conventions prévoient, en général, une rémunération de 4,8 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour les missions de

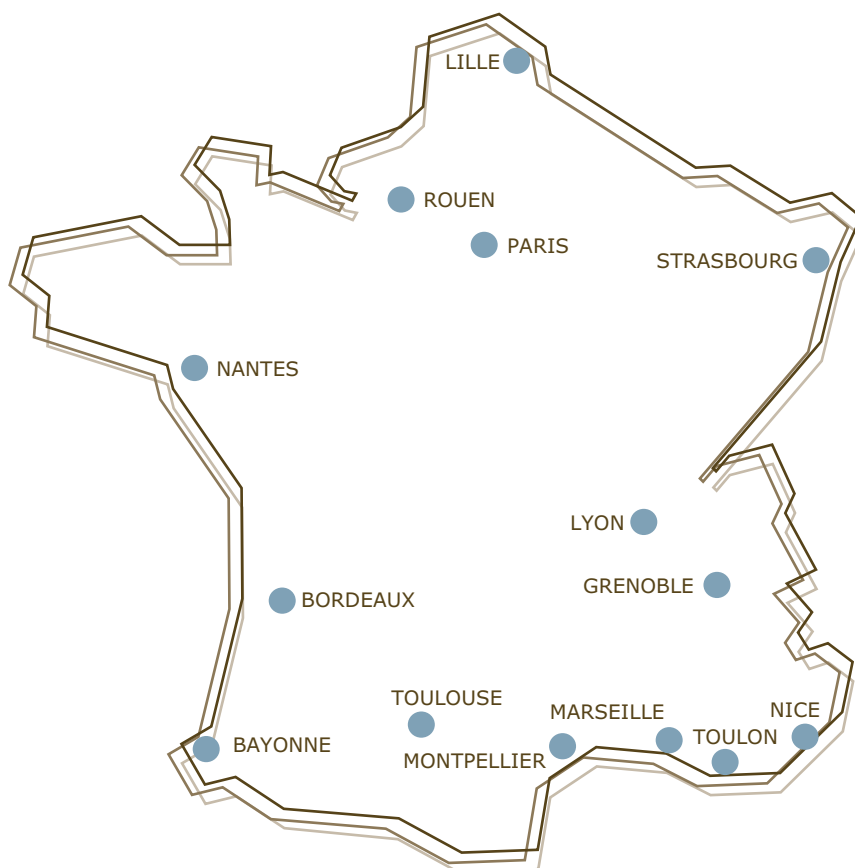
gestion et administrative, juridique, financière et comptable, de 5,5 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour la mission de commercialisation et de mise à disposition de marques et de 3 % (hors taxes) du coût technique (hors taxes) pour la mission d'assistance à la gestion technique.

1.1.2.2.3. Présence géographique

La politique de Kaufman & Broad est de développer son activité dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement. Cet objectif a conduit Kaufman & Broad à accroître sa présence et ses parts de marché en Régions. Actuellement son chiffre d'affaires Logement se décompose à 31 % en Île-de-France et à 69 % en Régions.

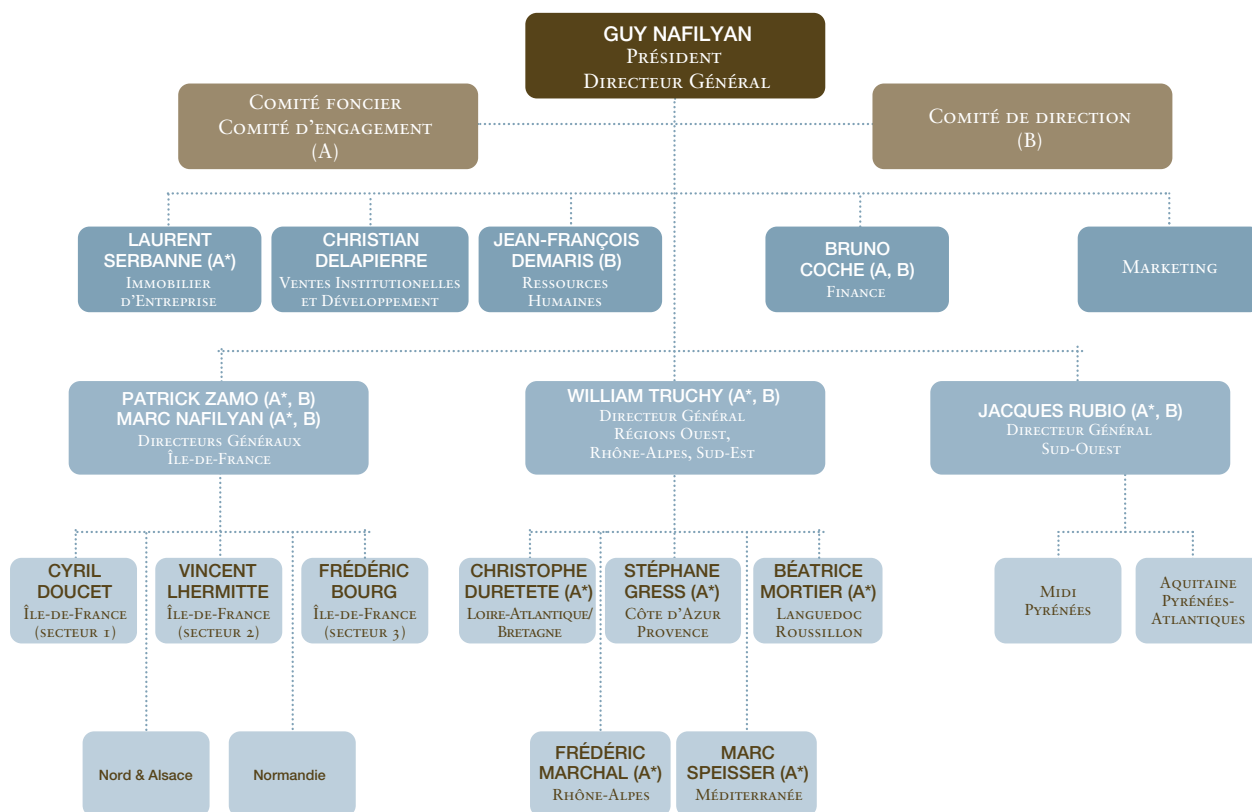
Kaufman & Broad entend continuer à développer ses activités dans les pôles économiques importants où il estime pouvoir encore bénéficier d'un fort potentiel de croissance : Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Toulon et Toulouse et en particulier en région Île-de-France.

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



* Lille et Strasbourg: fermetures programmées en 2010.

ORGANISATION KAUFMAN & BROAD



A* = Comité Foncier pour leur Région

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

Parts dans le nombre de logements	Équivalents unités livrés	
	2009	2008
Île-de-France	27 %	28 %
Régions	73 %	72 %
Total	100 %	100 %

Les parts de marché du groupe en termes de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité pour l'année 2009 ont été les suivantes :

Maisons individuelles	Parts de marché	
	2009	2008
Île-de-France	12,8 %	15,9 %
Région marseillaise	2,3 %	1,3 %
Région toulousaine ⁽¹⁾	3,7 %	14,9 %
Total maisons individuelles France	7,5 %	16,6 %

(1) Aucun lancement de nouvelles opérations de maisons individuelles n'a été réalisé en 2009 sur la région toulousaine. En 2008, près de % des réservations étaient représentées par 2 tranches de programmes de maisons individuelles destinées à du logement social.

Appartements

	2009	2008
Île-de-France	9,3 %	11,1 %
Région lyonnaise	1,6 %	3,0 %
Région marseillaise	12,3 %	4,8 %
Région toulousaine	3,4 %	14,5 %
Total appartements France	5,6 %	7,5 %

Logements

	2009	2008
Total logements France	5,8 %	7,8 %

Source : Kaufman & Broad et ECLN.

1.1.2.3. Produits et marketing

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

Ainsi, dans ses programmes de maisons individuelles en villages, Kaufman & Broad s'attache à ce que ses maisons aient une architecture harmonieuse et une conception intérieure fonctionnelle (grand salon de réception, séparation des parties jour et des parties nuit, suite parentale, extensions ou modèles évolutifs ...). Kaufman & Broad attache aussi une grande importance à l'environnement paysagé de ses programmes. De façon similaire, dans ses programmes d'appartements, Kaufman & Broad privilégie une architecture intégrée dans les sites urbains, peut avoir recours aux plus grands architectes français et s'attache à réaliser une conception intérieure fonctionnelle avec une optimisation des m².

Kaufman & Broad fonde sa politique de vente sur une stratégie marketing dynamique. Pour commercialiser ses programmes, il utilise dans certains cas des maisons ou appartements témoins décorés par des architectes professionnels. Cette approche se retrouve aussi dans la présentation normée des bureaux de vente.

Enfin, Kaufman & Broad procède assez régulièrement à des études portant sur les attentes des futurs accédants à la propriété et sur les produits réalisés par les concurrents pour créer des produits innovants qui répondent au mieux aux attentes des clients.

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

1.1.2.3.1. Clientèle

Conformément à son positionnement historique sur le marché de l'immobilier, Kaufman & Broad considère avoir réalisé en 2009 une part significative de ses réservations auprès d'accédants à la propriété (primo-accédants et seconds acheteurs), la commercialisation de résidences principales constituant le cœur de l'activité du groupe. La part des ventes destinée à l'investissement locatif est estimée à environ 57 % en 2009 et les ventes en bloc à 18 %.

1.1.2.3.2. Acquéreurs de résidences principales

Le marché des premiers acheteurs est celui des accédants à la propriété qui réalisent leur premier achat immobilier. Le premier acheteur est typiquement un couple âgé de 25 à 35 ans, sans ou avec un enfant, qui dispose d'un revenu familial mensuel d'environ 3 000 à 4 000 euros par mois. Son achat porte généralement sur un logement d'environ 60 m² habitables en appartement et 85 m² habitables en maison pour un prix toutes taxes comprises de 190 000 à 250 000 euros. Pour financer son logement, le premier acheteur peut aujourd'hui bénéficier éventuellement du prêt à taux zéro, du pass foncier et du prêt 1 % patronal.

Le marché des deuxièmes acheteurs est celui des acheteurs qui sont déjà propriétaires et qui procèdent à la revente de leur logement. Il s'agit typiquement de couples âgés de 35 à 60 ans ayant un ou plusieurs enfants. Leur revenu familial mensuel est généralement de 4 000 à 6 800 euros. L'achat type du deuxième acheteur porte sur un logement de 80 à 180 m² habitables.

Kaufman & Broad estime que les premiers et deuxièmes acheteurs de résidences principales représentent un fort potentiel de croissance.

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

Le prix de vente toutes taxes comprises en 2009 des maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre

120 950 et 828 000 euros et les surfaces habitables proposées sont de 60 à 192 m² habitables, selon les programmes (voir section 2.1.3. "Suivi des indicateurs").

Le prix moyen des maisons s'établit en 2009 à 335 630 euros en Île-de-France et à 299 260 euros dans les autres Régions.

Le prix de vente toutes taxes comprises des appartements en 2009 varie entre 2 460 à 8 880 euros par m² en Île-de-France et débute à 1 440 euros par m² en Régions.

En Île-de-France, le prix moyen de vente des appartements

(parking compris) réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 202 600 euros toutes taxes comprises en 2009.

En Régions, le prix moyen des ventes d'appartement (parking compris) réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 190 500 euros toutes taxes comprises en 2009.

Les tableaux suivants montrent l'évolution du prix moyen, toutes taxes comprises et de la surface moyenne (hors terrains) des maisons individuelles et du prix moyen des appartements livrés par le groupe depuis 1998.

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

(TTC en euros)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Île-de-France	182 000	214 500	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700	306 900	319 900	307 400	335 630
Surface moyenne des maisons en m ²	105	112	125	120	130	128	122	113	111	107	110	113

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

(TTC en euros)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Île-de-France	195 000	206 300	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600	252 600	249 900	241 900	208 500
Régions	92 500	108 400	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600	171 600	185 900	188 000	197 300

1.1.2.3.3. Investisseurs particuliers

La plupart des programmes du groupe, notamment en deuxième couronne de l'Île-de-France et en Régions (à l'exception des programmes de centre-ville) sont éligibles en 2009 aux mesures fiscales Borloo, de Robien et Scellier. En 2009, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 54 % de ses ventes auprès d'investisseurs particuliers par l'intermédiaire de prescripteurs et de réseaux spécialisés et de ses bureaux de vente.

1.1.2.3.4. Investisseurs institutionnels et opérateurs sociaux

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

Kaufman et Broad considère avoir réalisé en 2009 18 % de ses réservations auprès ces investisseurs.

1.1.2.3.5. Produits

La notoriété de Kaufman & Broad a été notamment construite sur la qualité de ses réalisations. Dans cette optique, Kaufman & Broad suit avec attention les réalisations des entreprises de construction auxquelles il fait appel ce qui lui permet de pouvoir sélectionner les meilleurs sous-traitants pour les futurs

programmes. À cet effet et généralement à l'issue de chaque chantier, les entreprises sont évaluées par les services techniques du groupe.

1.1.2.3.6. Maisons individuelles

Le groupe a développé en France depuis plus de 40 ans le concept de village de maisons individuelles. Une attention toute particulière est attachée au choix des sites. En Île-de-France, les sites sont généralement situés en deuxième ou troisième couronne et en régions lyonnaise, marseillaise et toulousaine en proche périphérie.

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

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

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

- la cuisine « *Family Room* » qui est une véritable pièce à vivre où il est possible de faire la cuisine, de dîner en famille, mais aussi de regarder la télévision ;
- la maison avec un plafond cathédrale : double hauteur de plafond dans le séjour ;

- # 1
- la « suite parentale » qui est composée d'une chambre, d'une salle de bain avec coiffeuse, double vasque, baignoire et douche et d'un dressing-room ;
 - les vastes baies vitrées surmontées de cintres vitrés en façade pour favoriser l'entrée de la lumière dans les pièces à vivre ;
 - les séjours et salles à manger agrémentés de *bow-windows* en façade arrière ;
 - la lingerie ;
 - le double garage intégré à la maison ;
 - les combles aménageables ou extensions ;
 - et l'*extra-room*, consacrée par exemple aux activités Internet.

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

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

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

- soit des maisons individuelles ou jumelées d'une surface de 80 à 130 m² destinées principalement au marché des premiers acheteurs ;
- soit des maisons individuelles en villages d'une architecture et d'une conception intérieure d'inspiration plus américaine, d'une surface habitable généralement comprise de 120 à 180 m² et qui sont principalement destinées au marché des deuxièmes acheteurs.

En Régions, le groupe développe son activité de maisons individuelles en villages avec des produits destinés à la fois aux premiers et deuxièmes acheteurs pour des prix variant généralement entre 120 950 et 828 000 euros.

1.1.2.3.7. Appartements

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

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

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

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

En Régions, le groupe réalise ses programmes d'appartements sous les marques Kaufman & Broad (ou le cas échéant Résidences Bernard Teillaud à Grenoble).

1.1.2.3.8. Immobilier d'entreprise

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

Dans le passé, Kaufman & Broad avait développé une activité importante en matière d'immobilier d'entreprise qui avait renforcé sa notoriété en Île-de-France. Aujourd'hui, le groupe exerce cette activité, soit pour le compte de tiers (maîtrise d'ouvrage déléguée et contrat de promotion immobilière), soit en respectant une politique stricte d'achat de terrains une fois l'ensemble du programme précommercialisé (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

1.1.2.4. Méthodes de vente

1.1.2.4.1. Équipe de vente

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

Au 30 novembre 2009, les équipes commerciales étaient composées de 159 personnes dont 104 attachés commerciaux ayant en moyenne une ancienneté de 6,5 années dans le groupe. Les vendeurs perçoivent une rémunération fixe à laquelle s'ajoute un intéressement lié aux ventes qu'ils réalisent, versé mensuellement. Kaufman & Broad estime que son équipe de vente, composée de professionnels de l'immobilier qui bénéficient d'une formation continue et qui connaissent les produits et l'éthique du groupe, est particulièrement performante. L'existence de cette force de vente assure en outre au groupe la propriété des fichiers clients et notamment des clients prospectés.

Des équipes de vente distinctes sont affectées à la commercialisation en bureau de vente des maisons individuelles et des appartements. Pour ses programmes d'appartements destinés aux investisseurs institutionnels, le groupe s'appuie sur sa direction commerciale et ses directions régionales qui assurent des relations spécifiques avec cette clientèle. Par ailleurs, le groupe a mis en place dans chaque région des responsables de vente dédiés aux réseaux de vente à des investisseurs particuliers (produits Borloo, de Robien et Scellier). Kaufman & Broad fait ainsi appel à des réseaux spécialisés : banques, conseils financiers, sociétés spécialisées, pour vendre certains produits et plus particulièrement pour vendre des programmes qui peuvent

bénéficier d'avantages fiscaux. Le groupe conclut avec ces réseaux spécialisés des mandats de commercialisation par programme qui prévoient le paiement d'une commission à la signature de l'acte de vente.

En outre, ponctuellement, Kaufman & Broad organise des opérations de commercialisation de ses produits auprès d'acheteurs étrangers. Ces opérations sont effectuées en partenariat avec des agents immobiliers étrangers, pour des programmes donnés. Kaufman & Broad participe également à des salons immobiliers organisés à l'étranger.

1.1.2.4.2. Bureaux de vente

Il est porté une très grande attention à la conception des bureaux de vente car Kaufman & Broad estime que les clients potentiels associent souvent la qualité de la présentation des bureaux de vente à celle des programmes immobiliers. Afin de profiter de la bonne identification et notoriété de la marque, Kaufman & Broad conçoit ses bureaux de vente de façon très semblable sur ses différents programmes. À cet égard, les agences régionales disposent d'une charte nationale exposant l'architecture et la décoration des bureaux de vente.

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

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

1.1.2.4.3. Espaces Déco

Dans le cadre de sa stratégie d'offrir à ses clients une large gamme de services et la possibilité de personnaliser leur logement avant leur livraison, Kaufman & Broad avait ouvert en octobre 1998 à Saint-Ouen (région parisienne) un showroom. Face au succès de ce showroom, le groupe avait ouvert depuis 2002 des showrooms à Lyon, à Marseille à Nice et un Espace Déco à Toulouse. En mars 2005, Kaufman & Broad a installé son showroom Île-de-France au siège du groupe à Neuilly-sur-Seine. Ce sont aujourd'hui des Espaces Décoration qui présentent de nombreuses références (moquettes, carrelages, parquets, cheminées, dressings ou rangements, salles de bain, cuisines ...) et qui constituent pour les clients de Kaufman & Broad un véritable trait d'union entre les services commerciaux et techniques.

1.1.2.4.4. Site Internet

Kaufman & Broad met à la disposition de ses clients potentiels un site Internet (www.ketb.com) présentant l'ensemble de ses programmes (description des logements, visualisation des maisons en trois dimensions, de leur disponibilité, de leur prix

de vente et des services proposés). En 2009, près de 1,2 million de visites ont été enregistrées et environ 950 ventes ont été initiées par le site. Ce site fournit également l'information financière du groupe en français et en anglais et l'information réglementée en français.

1.1.2.4.5. Publicité

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

1.1.2.5. Déroulement des opérations

1.1.2.5.1. Maisons individuelles et appartements

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

Si cela est possible, la commercialisation (contrats de réservations) commence dès le dépôt du permis de construire et avant même l'achat du terrain.

Le cycle normal de réalisation d'un programme classique (réalisation des voiries et réseaux divers et de la construction) de maisons individuelles en villages est en moyenne de 12 mois. Il est d'environ 18 mois pour un programme d'appartements, ce délai ne tenant pas compte de la période préalable nécessaire au montage de l'opération.

Au 30 novembre 2009, le groupe avait 155 programmes ouverts à la commercialisation contre 278 au 30 novembre 2008.

1.1.2.5.2. Immobilier d'entreprise

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

1.1.2.6. Achat de terrains

1.1.2.6.1. Sélection des terrains

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

Les terrains achetés par le groupe au cours des trois derniers exercices (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue leur acquisition) ont représenté un investissement total de 49,8 millions pour l'exercice 2009, 129 millions pour l'exercice 2008 et 288 millions d'euros pour l'exercice 2007.

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

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

- leur situation géographique (près d'une ville dynamique bénéficiant d'une bonne image pour ce qui concerne les maisons individuelles et en centre-ville ou à proximité d'une agglomération attractive ayant une bonne image pour ce qui concerne les appartements) ;
- leur environnement (proximité des bassins d'emplois, des transports en commun, des équipements publics type crèches et écoles, des commerces et cinémas, d'espaces verts, d'infrastructures sportives : golf, piscine...) ;
- leur qualité (sol, exposition) ;
- les critères d'investissement du groupe : terrains permettant de réaliser en règle générale, pour les maisons individuelles, des programmes de 15 à 90 maisons et pour les appartements des opérations de 10 à 200 logements en respectant un taux de marge brute prévisionnel minimal de 20,0 %.

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

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

1.1.2.6.2. Validation des projets par le Comité Foncier

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

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

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

- une présentation du terrain et de son environnement (situation dans la commune, proximité des commerces, des équipements publics et desserte) ;
- la nature des engagements juridiques envisagés (type de promesse de vente ou projet de rachat de société, forme et montant de l'indemnité d'immobilisation de terrain) ;
- une étude de marché conduite pour analyser le marché local, les infrastructures, le prix des logements neufs et anciens dans le secteur géographique, le nombre d'opérations en cours et en développement dans le secteur, pour proposer un prix de vente moyen des logements pour le projet envisagé ;
- une étude de faisabilité technique et architecturale ;
- la répartition prévisionnelle de commercialisation par canal de distribution ;
- un planning prévisionnel de réalisation ;
- un bilan financier et un plan de trésorerie reposant sur les prix de vente prévisionnels dans l'étude de marché ;
- le montant prévisionnel des dépenses préliminaires au dépôt du permis de construire.

Depuis 2008, la Direction Générale de Kaufman & Broad a mis en œuvre une procédure dérogatoire régissant la signature d'une promesse de vente synallagmatique ou d'un compromis de vente par une direction régionale préalablement à la validation d'un projet par le Comité Foncier. Cette évolution du processus décisionnel d'engagement du groupe permet à titre exceptionnel aux directions régionales de bénéficier d'une réactivité accrue face à des vendeurs lors de propositions concurrentes sur des terrains. La signature de ces promesses par les directions régionales est obligatoirement encadrée par l'existence de conditions suspensives devant permettre à Kaufman & Broad de se libérer de l'engagement dans les 3 mois de la signature sans avoir à payer une quelconque indemnité au cédant : ces conditions suspensives concernant le dépôt de la demande du permis de construire et/ou d'une indemnité d'immobilisation de terrain par le groupe. En application de ce processus, les directions régionales doivent

obtenir du siège une délégation de pouvoir pour signer chacune de ces promesses et ils doivent présenter les projets correspondants aux membres du Comité Foncier avant l'échéance de ces conditions suspensives et obtenir leur accord pour poursuivre leur étude, délivrer une caution au cédant et faire valider le budget des dépenses préliminaires jusqu'au dépôt du permis de construire.

1.1.2.6.3. Maîtrise du foncier et des coûts de développement

Si le projet est retenu par le Comité Foncier, une promesse de vente généralement unilatérale sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire définitif et sous les conditions d'usage (conditions relatives à la libération des lieux, à l'obtention d'autorisations de construire et de démolir exemptes de tout recours des tiers et conditions tenant à la nature du sol, à la présence de pollution ou à la présence d'installations classées telles que visées par le Code de l'environnement, ainsi qu'à l'absence de prescriptions archéologiques) peut être signée.

Dans cette promesse figure en particulier :

- le prix de vente du terrain ;
- les conditions de réalisation de l'opération : obtention des autorisations administratives requises en vue de réaliser un nombre minimum de m² constructibles ou, pour les maisons individuelles, un nombre minimum de maisons ;
- le délai de levée de l'option d'achat prévu, lequel doit être compatible avec les délais nécessaires à l'obtention des autorisations administratives purgées des recours des tiers, voire de retrait administratif.

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

1.1.2.6.4. Comité d'Engagement

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

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

Une demande de permis de construire est alors déposée auprès de la mairie de la commune dans laquelle sont réalisés les travaux. Les équipes de Kaufman & Broad suivent l'instruction des dossiers avec les services techniques des villes concernées. Le délai normal d'instruction du dossier de permis de construire est généralement de 3 à 5 mois. À ce délai, il faut ajouter le délai de recours des tiers, qui est de deux mois à compter de l'affichage du permis de construire sur le chantier et tenir compte du délai de retrait par le maire qui est de 3 mois. Les tiers (associations, riverains) peuvent en effet contester les autorisations de construire et de démolir en fondant leur recours sur la non-conformité desdites autorisations avec les règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de ZAC ...) et le Code de l'urbanisme.

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

- renoncer à la poursuite de l'opération en se prévalant de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention de permis de construire purgé de tous recours prévue par la promesse de vente du terrain ;
- défendre le dossier devant le tribunal administratif compétent (cette solution est toutefois rarement retenue en raison des délais importants liés à l'encombrement de ces juridictions) ;
- tenter de conclure un accord amiable avec le requérant par lequel celui-ci accepte de renoncer à tout recours et par lequel le groupe accepte de procéder à certaines modifications de son projet.

1.1.2.6.5. Décision définitive d'achat de terrain

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

Dans la plupart des cas, les responsables opérationnels présentent leur demande d'acquisition de terrain lorsque leur projet a atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 40 % en valeur. Des exceptions, telles que le respect de l'échéance de la promesse, peuvent conduire le groupe à acquérir un terrain avant que ce taux de commercialisation n'ait été atteint.

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

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

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

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

1.1.2.7. Développement des terrains et suivi de la construction

1.1.2.7.1. Maisons individuelles en villages

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

Généralement, les travaux de construction ne sont entamés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 40 % en valeur de la tranche de maisons à construire.

Le département technique de la division maisons individuelles, composé d'ingénieurs et de techniciens spécialisés du groupe,

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

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

1.1.2.7.2. Appartements et bureaux

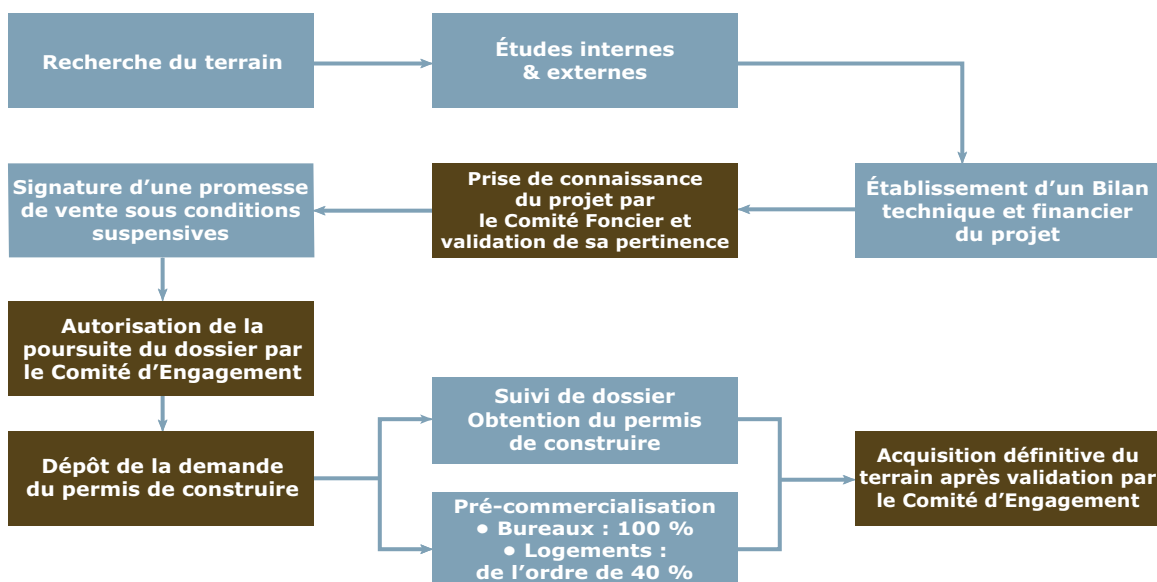
En règle générale, les travaux de construction des appartements ne sont commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 40 % en valeur du total de l'opération.

En revanche, l'achat du terrain a lieu et les travaux de construction des bureaux ne sont généralement commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de 100 %.

Pour ses programmes d'appartements et d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad n'agit généralement pas en qualité de maître d'œuvre (sauf exception régionale), mais a

Centralisation de l'analyse et du contrôle des risques

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



recours à des architectes extérieurs et/ou à des maîtres d'œuvre qui préparent en accord avec le groupe le projet architectural, le planning du programme et contrôlent la qualité et la bonne exécution des prestations.

1.1.2.7.3. Suivi des budgets d'opération

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

1.1.2.8. Commercialisation

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

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

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

1.1.2.8.1. Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

S'ils le souhaitent et au vu des éléments qu'ils fournissent, les équipes de vente aident les clients à monter un projet de financement. Cette première analyse permet d'évaluer approximativement la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de mise en jeu de la condition résolutoire liée à la non-obtention du financement.

Dans le cadre de sa stratégie de développement des services rendus aux clients, Kaufman & Broad présente généralement à ses clients des prêts à un taux négocié avec les banques de premier rang de la place. Un conseiller financier peut aussi être présent dans un bureau de vente lors du lancement d'une opération significative.

Le service commercial du groupe accompagne généralement les clients jusqu'à la signature de l'acte de

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

1.1.2.8.2. Forme des ventes et calendrier des paiements

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

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

Pour les programmes d'appartements, les échéances suivent dans la plupart des cas le schéma suivant : 5 % de dépôt de garantie à la réservation sur un compte séquestre si l'acte authentique est passé dans l'année qui suit la réservation, 25 % à la déclaration de l'ouverture du chantier, 5 % à l'achèvement des fondations, 20 % à l'achèvement du plancher bas RDC, 10 % à l'achèvement du plancher bas 2^{ème} étage, 5 % à la mise hors d'eau, 10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures, 10 % à l'achèvement des cloisons intérieures, 5 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la livraison. Les appels de fonds sont adressés aux clients sur la base des attestations des travaux établies par la maîtrise d'œuvre d'exécution. Il est toutefois précisé que si la signature de l'acte de vente intervient après la réalisation d'un des événements ci-dessus, la fraction de prix exigible à la signature sera celle prévue en fonction de l'avancement des travaux, telle que déterminée par ledit échéancier. Kaufman & Broad est susceptible d'aménager cet échéancier en faveur des clients dans le cadre d'opérations promotionnelles ponctuelles destinées à accroître le rythme de commercialisation de certains programmes.

Sauf exceptions liées aux particularités des contrats de réservation conclus par les réseaux de vente externes d'une part, et de conditions commerciales particulières et exceptionnelles d'autre part, 5 % du prix TTC du logement sont généralement versés par le client lors de la signature du contrat de réservation, ce montant devrait être déposé par le groupe sur un compte spécial réservataire. Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises par le groupe. Ce montant est restitué au client si (i) le contrat de vente n'est pas conclu du fait du groupe dans le délai prévu au contrat de réservation, (ii) le ou les prêts prévus au contrat de réservation ne sont pas obtenus par le client ou leur montant est inférieur de 10 % aux prévisions du contrat de réservation, (iii) l'un des éléments d'équipement prévus au contrat de réservation ne doit pas être réalisé ou (iv) l'immeuble ou la partie de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat de réservation présente, dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus, une réduction de valeur, évaluée par un expert, supérieure à 10 %.

1.1.2.9. Service clients

Soucieux de la satisfaction de ses clients, Kaufman & Broad a mis en place un service clients chargé d'apporter des réponses à toutes les interrogations que peuvent avoir les clients tant sur le fonctionnement de leur bien immobilier que sur les défauts qu'ils ont éventuellement pu constater.

Ce service intervient dorénavant à compter de la livraison du bien immobilier et devient alors l'interlocuteur des clients en mesure de leur fournir tous les renseignements nécessaires à la bonne marche de leur bien, à leur bonne installation et de les assister dans leurs démarches.

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

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

1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité

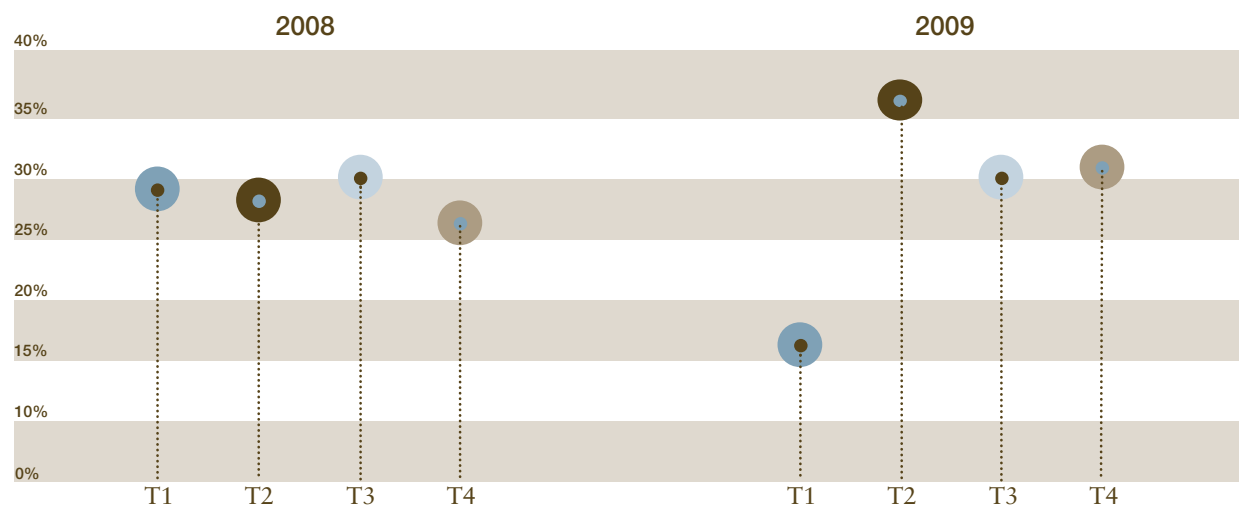
Le secteur dans lequel Kaufman & Broad exerce son activité est par nature cyclique et peut être influencé par de nombreux facteurs macroéconomiques, qu'ils soient financiers, économiques, démographiques, sociologiques ou autres (voir section 1.1.2.1.1. « Indicateurs macroéconomiques et sectoriels »).

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

1.1.2.10.1. Activité Logement

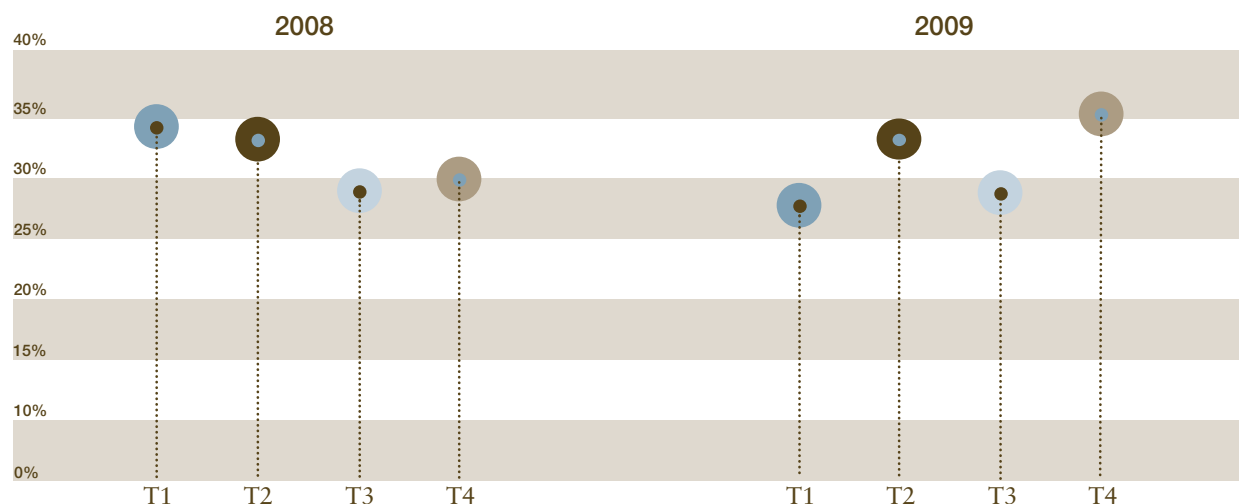
APPARTEMENTS

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE



MAISONS INDIVIDUELLES

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE



1.1.2.11. Financement des programmes

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

Ces ressources ont été refinancées le 11 juillet 2007 dans le cadre de l'entrée de Financière Gaillon 8 dans le capital de la société par de nouvelles ouvertures de crédit décrites à la section 4.1.1.5. « Mise en place d'une nouvelle structure de financement » puis réaménagées le 23 janvier 2009 et les autres amendements (voir section 4.1.3.2. note 20).

Les principales banques du groupe sont par ordre alphabétique BECM (Crédit Mutuel), BCME (Crédit Mutuel de Bretagne), Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, Crédit Agricole, Calyon, Crédit Mutuel de Bretagne, Crédit Foncier, HSBC, Merrill Lynch, Natixis et Société Générale.

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

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

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

1.1.2.12. Constructeurs et fournisseurs

La politique de Kaufman & Broad est de choisir l'ensemble de ses entreprises et fournisseurs sur appel d'offres, que ce soit les entreprises générales en charge de la réalisation de l'ensemble des travaux ou les différentes entreprises lorsqu'il fait un appel d'offres par corps d'état séparés.

Kaufman & Broad vérifie dans la mesure du possible la solidité financière des entreprises et leur capacité financière à assurer le programme (compte tenu de sa taille et de celle du programme) par exemple en ayant recours aux services d'une société d'informations financières sur les entreprises. Kaufman & Broad s'assure aussi que ces entreprises sont couvertes par des assurances appropriées. Enfin, le groupe vérifie la qualité de leurs réalisations antérieures et le respect des plannings des chantiers.

Le groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entreprises et fournisseurs et travaille avec plusieurs milliers d'entreprises et de fournisseurs. Toutefois, il entretient des relations privilégiées avec certains fournisseurs et entreprises qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du groupe en les consultant systématiquement lors de ses appels d'offres. En outre, le groupe avait entrepris en 2008 une politique nationale d'achat portant sur le second œuvre permettant de rationaliser les prestations délivrées aux clients et d'optimiser les coûts associés. Cette démarche s'est poursuivie en 2009.

Pour ses programmes de maisons individuelles, le groupe a essentiellement recours à des entreprises en corps d'état séparés, la plupart des entreprises générales ne réalisant pas des constructions de maisons individuelles ou le faisant à des prix plus élevés que les entreprises travaillant en corps d'état séparés. En règle générale, les programmes d'appartements et de bureaux sont aussi réalisés par des entreprises en corps d'état séparés, une faible part étant confiée à des entreprises générales.

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

1.1.2.13. Propriété intellectuelle

1.1.2.13.1. Marque Kaufman & Broad

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

Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA avait signé un avenant au Contrat de Licence consistant à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad. Le paiement libératoire avait été fixé à 85 millions d'euros. Le Contrat de Licence a été résilié le 10 juillet 2007 moyennant le paiement par KB Home à Kaufman & Broad SA d'une somme de 80 421 998 euros, correspondant au remboursement de la portion de l'avance sur redevances payée en 2004, pour la période comprise entre le changement de contrôle et la date d'échéance initialement prévue du Contrat de Licence telle qu'estimée forfaitairement à la date de signature des accords conclus entre KB Home et Financière Gaillon 8.

À la suite de l'acquisition le 10 juillet 2007 par la société des titres de Kaufman & Broad Europe Sprl (société belge à laquelle KB Home avait préalablement apporté les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse), le groupe Kaufman & Broad est devenu propriétaire des marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse. Des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe a consenti à Kaufman & Broad SA et ses filiales une

licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France pour une durée de trois ans (voir section 3.2.6. « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe »).

1.1.2.13.2. Autres marques

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

1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

Le groupe loue auprès de bailleurs extérieurs au groupe Kaufman & Broad, pour la conduite de son activité, des bureaux à Neuilly-sur-Seine, Lyon, Marseille, Toulon, Rouen, Strasbourg, Lille, Toulouse, Montpellier, Nice, Grenoble, Bordeaux, Nantes et Bayonne. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux d'une durée de généralement neuf ans. Kaufman & Broad, via la société Immobilière Acto (Grenoble), est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2009, la charge de loyers et charges locatives annuelle s'élève à 5,5 millions d'euros (HT) contre 6,6 millions d'euros (HT) en 2008 (voir section 4.1.3. "Compte de résultat" note 6 "Charges administratives").

1.2. Facteurs de risques

Sont exposés ci-après les risques encourus par le groupe susceptibles d'avoir des conséquences significativement défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives. Ces risques pourraient notamment entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives et autres données chiffrées qui seraient, le cas échéant, incluses dans nos documents déposés auprès de l'AMF ou autres communications écrites ou verbales du groupe ou de ses représentants. L'inventaire des risques figurant ci-après n'est pas exhaustif car il pourrait en exister d'autres dans le futur, inconnus à ce jour, et d'autres peuvent déjà exister dont les effets ne sont pas considérés à ce jour comme pouvant avoir un impact significativement défavorable sur le groupe. Les facteurs de risques détaillés ci-après sont classés en fonction de leur nature respective. À l'intérieur de ce classement, le groupe n'étant pas toujours en mesure de quantifier leur probabilité de survenance et/ou leur degré d'impact notamment sur l'activité et la situation financière du groupe, il n'est pas apparu pertinent, voire possible, selon les cas, d'établir entre eux une hiérarchie particulière.

1.2.1. RISQUES LIÉS À LA CRISE ÉCONOMIQUE ACTUELLE

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

Depuis la fin de l'exercice 2007, le marché de l'immobilier en général, et le marché du logement neuf en particulier, ont connu une dégradation d'une exceptionnelle intensité. Partie de la crise dite des « subprimes » aux Etats-Unis, qui a également pour conséquence la crise actuelle du système financier et bancaire, cette dégradation s'est notamment traduite par une réduction significative de la demande et des réservations de logements et une augmentation importante du désistement des acquéreurs potentiel. A l'instar des autres développeurs-constructeurs, le groupe a été fortement affecté par cette dégradation profonde du marché. En 2009, Le marché de l'immobilier neuf reste fondamentalement soutenu par les dispositifs mis en place par le gouvernement et au début de l'année 2010, l'offre commerciale reste faible et est estimé à environ 65 000 logements et les stocks physiques sont très faibles, représentant environ 5 500 logements.

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

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

- l'abandon des projets non rentables ;
- la renégociation des charges foncières et des modalités de paiement pour les opérations conservées ;
- la redéfinition des programmes pour adapter les produits aux nouvelles conditions de marché ;
- l'optimisation des coûts de construction avec la mise en place d'une politique d'« achat » au niveau national ;
- l'adaptation des prix de vente d'un certain nombre d'opérations ;
- le suivi rigoureux du taux d'écoulement des programmes afin de limiter la constitution de stocks physiques ; et
- la mise en place d'un plan de réorganisation et de sauvegarde de l'emploi.

Ces mesures sont décrites plus amplement aux paragraphes 2.1. et 2.3..

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

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

La crise du système financier et bancaire de 2008, qui pourrait elle-aussi se prolonger, a significativement réduit la capacité des entreprises à se financer à des conditions satisfaisantes, que ce soit sur les marchés de capitaux ou auprès des banques. Le groupe a réaménagé en 2009 les conditions de son financement bancaire lui permettant ainsi de consolider sa situation financière. Toutefois, s'il devenait, à l'avenir, nécessaire au groupe d'obtenir de nouvelles sources de financement, aucune assurance ne peut être donnée quant à la capacité du groupe d'obtenir celles-ci à des conditions satisfaisantes.

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

1.2.1.4. Risques liés au montage d'opérations en copromotion

Certains programmes immobiliers sont développés par le groupe sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés extérieurs au groupe. Compte tenu de la situation économique et financière actuelle, certains partenaires du groupe associés dans des opérations en co-promotion pourraient être défaillants lors de la livraison du programme immobilier et pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements entraînant pour le groupe l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés. Malgré toutes les précautions prises par le groupe dans le cadre de leur sélection, le groupe pourrait devoir subir l'insolvabilité de certains de ses associés.

Lorsque le groupe estime que la situation financière des partenaires est fragilisée une provision pour risques est constatée dans les comptes consolidés du groupe. A ce titre, une provision de 8,1 millions d'euros a été constatée dans les comptes au 30 novembre 2009 portant le montant total de provision pour risques à 9,8 millions d'euros au 30 novembre 2009. Malgré toutes les précautions prises par le groupe dans le cadre de leur sélection, la société pourrait devoir à nouveau subir l'insolvabilité de certains de ses associés.

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

Pour ses programmes immobiliers, le groupe a généralement recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la Garantie Financière d'Achèvement requise par la réglementation en vigueur. Le groupe obtient alors une caution

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

1.2.1.6. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

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

1.2.2. RISQUES DE MARCHÉ

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

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

1.2.2.1. Risques de liquidités

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

Le groupe finance son activité, l'acquisition des terrains et la réalisation de ses programmes immobiliers, en ayant recours à l'endettement.

1.2.2.1.2. Principaux recours à l'endettement du groupe

Au 30 novembre 2009, les principaux recours du groupe à l'endettement étaient les suivants :

(en millions d'euros)	Utilisation		Echéance	Taux
	Capacité	au 30 nov. 2009		
Senior B	200	200	in fine juillet 2015	E ⁽¹⁾ + 275 BPS
Senior C	202	202	in fine juillet 2016 ⁽³⁾	E ⁽¹⁾ + 325 BPS
RCF ⁽²⁾	175	0	juillet 2014	E ⁽¹⁾ + 238 BPS

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

(2) Revolving Cash-Flow

(3) Dans le cadre de l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, un remboursement anticipé de 6,4 millions d'euros est intervenu au 4 janvier 2010 et un remboursement anticipé de 10 millions d'euros est prévu au 2^{ème} semestre 2010 si la dette financière nette du groupe au 31 août 2010 est inférieure ou égale à 347 millions d'euros. Si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, un remboursement anticipé complémentaire interviendrait pour un montant correspondant à la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros.

Le recours du groupe à l'endettement présenté dans le tableau ci-dessus s'inscrit dans le cadre du contrat de Crédit Senior mis en place début juillet 2007 à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de Kaufman & Broad SA.

Kaufman & Broad SA a décidé en octobre 2008 d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières. Des avenants ont ensuite été signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009.

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

Outre les clauses relatives aux garanties et sûretés consenties aux banques prêteuses décrites aux paragraphes 1.2.3.1. et 1.2.3.2. ci-dessous, le contrat de Crédit Senior (tel que modifié) contient plusieurs clauses restrictives limitant notamment la capacité de Kaufman & Broad SA et celle de ses filiales à réaliser les opérations suivantes (autrement que dans les conditions autorisées par le contrat de Crédit Senior) :

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

9. conclure certains types d'opérations intra-groupe ; et

10. lancer certains nouveaux programmes de construction.

Le réaménagement du contrat de Crédit Senior conclu le 23 janvier 2009 et les autres amendements n'a pas substantiellement modifié les engagements du groupe au titre des restrictions visées ci-dessus tels qu'ils résultaient déjà du contrat de Crédit Senior dans sa version en vigueur avant le 23 janvier 2009, à l'exception des engagements visés aux points 2 et 8 ci-dessus qui ont été complétés par :

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

La réalisation de certaines des opérations visées ci-dessus dans les conditions autorisées par le contrat de Crédit Senior, notamment les opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus, peut également donner lieu à des cas de remboursement anticipé partiel obligatoire. De même, le contrat de Crédit Senior prévoit qu'une partie des excédents de cash-flow du groupe (tel que défini dans le contrat de Crédit Senior) doit, sous certaines conditions et à compter de la fin de l'exercice clos au 30 novembre 2010, être utilisée pour rembourser par anticipation une partie des lignes de crédit tirées par le groupe.

1.2.2.1.4. Covenants financiers au titre du contrat de Crédit Senior

Le contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la société et ses prêteurs le 23 janvier 2009 et des avenants signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009, prévoit notamment :

1. Le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés. L'avenant signé le 24 novembre 2009 prévoit des remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités accordées à la société : un premier remboursement en janvier 2010 pour un montant de 15 millions d'euros (déduction faite, du remboursement du prêt d'actionnaire de 8,6 millions d'euros consenti à Kaufman & Broad SA par la société Financière Gaillon 8 en juillet 2008) et un second remboursement en octobre 2010 lors de la publication des résultats du groupe au 31 août 2010, dans la mesure où la dette financière nette 1 du groupe au 31 août 2010 serait inférieure ou égale à 347 millions

d'euros, pour un montant égal à 10 millions d'euros ou, si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros (si cette différence est positive).

2. L'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) qui pouvait être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 a été résiliée par la société le 4 novembre 2009 ;
3. L'aménagement des ratios financiers :
 - le groupe n'est soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et au cours de l'exercice 2009 ;
 - au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif ;
 - pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe sera soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	nov. 2009	fév. 2010	mai 2010	août 2010	nov. 2010	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015
Ratio d'endettement ⁽¹⁾	n/a	n/a	< 17,80	< 15,40	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
Ratio de couverture des frais financiers nets ⁽²⁾	n/a	n/a	> 0,60	> 0,60	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
Niveau de cash flows minimum ⁽³⁾ (en millions d'euros)	n/a	n/a	199	171	136	121	212	333	445	545

(1) Soit la dette financière nette divisée par l'EBITDA

Où :

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

(2) Soit l'EBITDA divisé par les frais financiers nets

Où :

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

(3) Soit le niveau de cash flows

Où :

- o les cash flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du Besoin en Fonds de Roulement (hors impôt sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cession d'actifs ;
- o l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires ;
- o les frais financiers nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

4. La suspension des distributions de dividendes pendant au moins trois exercices : la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.
5. Une limitation aux opérations de croissance externe et notamment aux acquisitions de participation susceptibles d'être réalisées par le groupe avec l'exigence d'obtenir l'accord unanime des prêteurs pour tout financement de ces dernières par voie d'endettement.

Le montant de l'endettement du groupe et les clauses restrictives au titre du contrat de Crédit Senior pourraient significativement réduire la flexibilité du groupe dans la conduite de ses activités (voir paragraphe 1.2.2.1.6.).

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

Il est possible que le groupe ne soit pas en mesure de respecter les clauses restrictives visées aux paragraphes 1.2.2.1.3. et 1.2.2.1.4. ci-dessus, notamment en raison de circonstances affectant le marché immobilier. Or, un manquement à ces clauses pourrait constituer un cas de défaut au titre du contrat de Crédit Senior, ce qui pourrait autoriser les banques prêteuses à prononcer l'exigibilité anticipée de l'ensemble des montants empruntés, des intérêts et des accessoires au titre de ce contrat et à mettre en jeu les garanties au titre de ce contrat (voir paragraphe 1.2.3.2. ci-dessous) en cas de non-paiement des sommes dues. À cet égard, le contrat de Crédit Senior prévoit l'exigence du consentement préalable de l'ensemble ou de certains seulement, selon les cas, des prêteurs au titre dudit contrat (en ce compris les prêteurs ayant consenti un financement à Financière Gaillon 8) pour tout assouplissement des engagements restrictifs du groupe au titre du contrat de Crédit Senior. En cas d'exigibilité anticipée des sommes dues au titre du contrat de Crédit Senior, il est possible que l'actif ne suffise pas à en assurer le remboursement intégral.

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

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

- affectant sa capacité à réagir à des modifications de la conjoncture de marché, que ce soit en accroissant sa vulnérabilité à l'égard d'une poursuite du recul de l'activité et d'une conjoncture économique défavorable ou en ne lui permettant pas de profiter d'une amélioration de celles-ci ;
- affectant sa capacité à saisir des opportunités commerciales ;
- rendant plus difficile le respect des engagements du groupe relatifs à ses autres emprunts ;

- limitant sa capacité à obtenir des financements supplémentaires allant au-delà des engagements déjà souscrits, afin de couvrir ses besoins en fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions potentielles et ses refinancements ;
- lui imposant de consacrer une partie significative de ses flux de trésorerie au paiement des sommes dues au titre de ses emprunts, réduisant ainsi sa capacité à utiliser ses flux de trésorerie à d'autres fins ;
- limitant sa capacité à planifier son expansion avec souplesse ; et
- affectant son positionnement concurrentiel, en raison du fait que le poids de sa dette serait supérieur à celui de ses concurrents ou que les clauses restrictives susvisées ne lui permettraient pas de s'adapter aux évolutions du marché dans les mêmes conditions que ses concurrents.

1.2.2.2. Risques de taux

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

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

Le groupe avait mis en place en 2007 et 2008 à hauteur de 450 millions d'euros des contrats de swap de taux d'intérêt contre Euribor 3 mois lui assurant un taux d'intérêt fixe de 4,42 % pour un montant de 450 millions d'euros sur la période du 1^{er} décembre 2008 au 31 août 2010 et pour un montant de 250 millions d'euros pour la période du 1^{er} septembre 2010 au 28 février 2011. Dans le cadre d'un aménagement de son contrat de Crédit Senior et compte-tenu des conditions de marché, le groupe a résilié ces swaps conformément à l'avenant n°4 daté du 25 novembre 2009. Cette résiliation répond à une logique économique, compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts en 2009 et du désendettement du groupe.

Le montant de la couverture était devenu supérieur au montant couvert, ce qui conduisait à qualifier d'inefficace la partie correspondant par ailleurs à la sur-couverture, le taux moyen des swaps à 4,2 %, trop éloigné de l'Euribor 3 mois (0,5 % en novembre 2009), pénalisait fortement le résultat financier.

Le groupe a contracté au 30 novembre 2009 de nouveaux contrats de swaps de taux d'intérêt avec des taux plus faibles en ligne avec le marché financier.

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

Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

La politique de gestion des risques a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des swaps. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur.

SENSIBILITÉ DES ACTIFS ET PASSIFS À L'ÉVOLUTION DES TAUX

(en milliers d'euros)	Variation +/- 1 %				
	Base	Gain/pertes comptables Hausse 1 %	Gain/pertes comptables Baisse 1 %	Gains opportunité Hausse 1 %	Pertes opportunité Baisse 1 %
Obligation	–	–	–	–	–
RCF + Seniors B et C	401 550	(4 016)	2 008	–	–
Autres	10 856	(109)	54	–	–
Disponibilités	72 829	728	(364)	–	–
Valeurs mobilières de placements	50 323	503	(252)	–	–
Achat Cap	–	–	–	–	–
Vente Cap	–	–	–	–	–
Vente Floor	–	–	–	–	–
Achat Floor	–	–	–	–	–
Swap	350 000	3 500	(1 750)	–	(1 750)
IMPACT NET SUR LE RÉSULTAT AVANT IMPÔT		607	(304)	0	(1 750)

Hypothèses : Taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 0,5 % et résultat 2009 après impôt de 29 812.

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
RCF + Seniors B et C	variable	401 550	355 193	355 193
Autres	variable	2 266	–	–
Passifs financiers		403 816	355 193	355 193
Disponibilité	variable	72 829	–	–
Valeurs mobilières de placements	variable	50 328	–	–
Actifs financiers		123 157	–	–
Position nette avant gestion		280 659	355 193	355 193
Hors Bilan		350 000	350 000	–
POSITION NETTE APRES GESTION		(69 341)	5 193	355 193

1.2.2.3. Risques sur actions

L'exposition de la société aux risques sur actions est mesurée car :

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des sicav monétaires bénéficiant des meilleurs 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 stocks-options et d'actions gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.2.2.4. Risques de change

Le groupe considère ne pas être exposé au risque de change, l'ensemble de ses actifs et passifs et, de ses flux étant libellés en euros.

1.2.3. RISQUES JURIDIQUES**1.2.3.1. Risques liés au nantissement des titres de Kaufman & Broad SA détenus par Financière Gaillon 8 au titre du contrat de Crédit Senior**

Les titres Kaufman & Broad SA détenus par la société Financière Gaillon 8 font l'objet d'un nantissement au bénéfice

des banques prêteuses au titre du contrat de Crédit Senior. Le contrat de Crédit Senior liant Kaufman & Broad SA, la société Financière Gaillon 8 et les banques prêteuses ne prévoit pas de cas de défaut croisé descendant. Toutefois, en cas de défaillance de la société Financière Gaillon 8 au titre de ses obligations à l'égard des banques prêteuses, celles-ci auront le droit de réaliser les sûretés garantissant ces obligations, dont le nantissement précité. Les banques auraient alors la possibilité de céder un nombre important d'actions de la société, ce qui serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le cours des actions de la société et le contrôle de la société.

De même, le contrat de Crédit Senior prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, la dette contractée par Kaufman & Broad SA et ses filiales dans le cadre dudit contrat fera l'objet d'un remboursement anticipé. Aux termes du contrat de Crédit Senior, un changement de contrôle surviendrait : si PAI partners ainsi que les managers et salariés de la société ayant investi directement ou indirectement dans Financière Gaillon 8 cessent de détenir ensemble directement ou indirectement plus de 33⅓ % des actions ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA, ou cessent de détenir ensemble directement ou indirectement plus d'actions ou de droits de vote de Kaufman & Broad SA que tout autre actionnaire.

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

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

Type de nantissements/ hypothèques	Date de Départ	Date Échéance Ul time	Montant Actif Nanti (**)	Total Poste du Bilan	% Total du Bilan Kaufman & Broad SA 30 novembre 2009
Nantissement de compte d'instruments financiers – 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la Société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	534 588 €	534 588 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	61 144 564 €	61 164 564 €	12 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	53 %
TOTAL			334 556 226 €	334 556 226 €	67 %

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

(**) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2009.

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

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

1.2.3.3. Relations avec l'actionnaire majoritaire

Financière Gaillon 8 (société détenue par des fonds gérés par PAI partners), en sa qualité d'actionnaire majoritaire détenant 87,95 % du capital et 93,8 % des droits de vote de la société (voir la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2009 et évolution sur trois ans » ci-après), exerce une influence significative sur la société en ce qu'elle dispose à elle seule d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à la nomination et la révocation des administrateurs, la distribution de dividendes et l'approbation des comptes) et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à une fusion, un apport partiel d'actif et à une augmentation de capital), étant précisé que les actionnaires minoritaires de la société ne disposent pas d'un droit de veto sur les décisions importantes prises par la société Financière Gaillon 8 relativement à la société.

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

1.2.3.4. Réglementation directement applicable au groupe

Il n'existe aucun « statut » particulier réglementant l'activité de développeur-constructeur de maisons individuelles en villages, d'appartements et de bureaux exercée par le groupe.

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

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

Le groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la réglementation relative à l'eau (distribution de l'eau, traitement des eaux usées) et la réglementation applicable aux installations classées.

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

En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement, codifiée aux articles L. 261-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à la réglementation issue du droit de la consommation.

En vertu des articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais. Pour ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds.

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

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

Cette assurance ainsi que les autres assurances liées à l'activité sont décrites en section 1.2.5. « Assurances ». Au regard de la réglementation applicable sur les chantiers du groupe, la loi du 31 décembre 1993 oblige le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordonnateur sécurité et protection de la santé. Outre la nomination de ce coordonnateur, le groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction non seulement lors de la réalisation des constructions mais aussi lors de l'entretien de l'immeuble postérieurement à sa livraison.

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

1.2.3.5. Risques liés à la pollution

Le groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer.

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

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

1.2.3.6. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

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

1.2.3.6.1. Le dispositif de Robien depuis 2006

L'amortissement Robien est ramené à 9 ans, réparti à 6 % pendant les sept premières années et à 4 % les deux années suivantes, soit un amortissement de 50 % en neuf ans. Cet amortissement diffère du Robien initial qui était de 8 % les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. Dans ce système, même révisé, il n'y a pas de plafond de ressources des locataires mais des plafonds de loyers correspondant à quatre zones (zone A à 21,02 euros/m², zone B1 à 14,61 euros/m², zone B2 à 11,95 euros/m², zone C à 8,765 euros/m² pour 2009). L'abattement forfaitaire sur les revenus fonciers est supprimé et remplacé par la déductibilité totale des frais réels.

1.2.2.6.2. Le dispositif Borloo

La loi du 13 juillet 2006 a instauré un dispositif fiscal attractif pour des investisseurs. L'amortissement est de 6 % pendant sept ans, 4 % pendant deux ans et 2,5 % pendant six ans, soit 65 % sur 15 ans. En contrepartie de cet avantage cumulé avec une déduction forfaitaire de 30 %, au lieu de 6 % dans le dispositif Robien 2005, plusieurs contraintes sont demandées à l'investisseur :

- louer obligatoirement et au minimum pendant neuf ans le logement à titre de résidence principale pour le locataire ;
- respecter des plafonds de loyers inférieurs de 30 % à ceux du marché du neuf et correspondant à quatre zones (zone A à 16,82 euros/m² zone B1 à 11,69 euros/m², zone B2 à 9,56 euros/m² et zone C à 7,01 euros/m² pour 2009) et non plus trois zones comme actuellement ;
- prendre en compte des plafonds de ressources des locataires, calqués sur ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI) : un salaire mensuel imposable de 5 483 euros pour un couple avec deux enfants vivant en Île-de-France, de 3 818 euros dans les villes de plus de 50 000 habitants et 3 340 euros sur le reste du territoire.

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

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

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

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

1.2.3.6.3. Les dispositifs Sarkozy

Les avantages fiscaux ont été renforcés pendant l'été 2007, la loi TEPA (pour Travail, Emploi, Pouvoir d'Achat) votée le 1^{er} août instaurant un nouvel avantage fiscal en faveur des ménages ayant recours au crédit pour financer leur logement. L'objectif est de leur permettre, pendant cinq ans, de déduire directement de leur impôt sur le revenu une fraction de leurs intérêts d'emprunt. Applicable aux intérêts payés depuis le 6 mai 2007, la mesure a été pleinement efficace dès 2008 lors de l'imposition sur les revenus perçus en 2007. Quant aux contribuables non imposables, ils recevront un règlement de la part du fisc. Ce nouveau crédit d'impôt s'élève à 40 % des intérêts payés (hors frais d'emprunt et d'assurances) la première année et à 20 % les quatre années suivantes. Ces intérêts sont plafonnés annuellement à hauteur de 7 500 euros pour un couple, ou 3 750 euros pour une personne seule, majorés de 500 euros par personne à charge, soit une économie maximale, pour les 12 premiers mois, de 3 000 euros par an pour un couple ou 1 500 euros pour une personne seule, plus 200 euros par personne à charge.

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

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

- Le rachat à prix décoté par des organismes sociaux du type SNI de 30 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement ; ces rachats concernent des projets abandonnés dont les travaux n'ont pas été lancés ; en évitant l'annulation totale ou le report des opérations, cette intervention des organismes sociaux vise à soutenir la construction de logements en France ;
- Le doublement du « Prêt à taux Zéro » dans le neuf pour la période du 15 janvier 2009 au 31 décembre 2009 ; les opérations concernées par le doublement de ce prêt sur les logements neufs sont définies selon les critères suivants : (i) construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement ; (ii) acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; (iii) l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ; et (iv) les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location-accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Le montant maximum du prêt à taux zéro varie en fonction de la localisation du logement, il peut varier de 20 700 euros à 42 800 euros pour 1 personne destinée à occuper le logement. Par ailleurs, les périodes de remboursement de ce prêt sont allongées ;

(iii) Une nouvelle extension du « Pass-Foncier » ; ce système, qui ne s'appliquait jusqu'à présent qu'aux maisons, a été étendu aux achats de logements collectifs (tels que les appartements), l'objectif de cette mesure étant que les ménages puissent payer d'abord les murs, puis le foncier et puissent devenir propriétaires en remboursant chaque mois l'équivalent d'un loyer dans un logement HLM ; et

(iv) Le nouveau dispositif Scellier, décrit ci-dessous.

1.2.3.6.4. Le nouveau dispositif Scellier

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

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010, l'acquéreur d'un bien immobilier neuf destiné à la location pourra bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25 % de son prix d'acquisition, dans une limite de 300 000 €, soit 75 000 € de réduction d'impôt maximum répartis sur 9 ans. Pendant ces 9 années de mise en location, les loyers restent plafonnés en fonction de la zone géographique, mais pas en fonction des ressources des locataires.

La loi de finances pour 2010 prévoit que les contribuables qui réalisent un investissement dans l'immobilier locatif nu dans le cadre du dispositif Scellier bénéficient d'une réduction d'impôts sur le revenu. Le taux de cette réduction d'impôt est modulé en fonction des niveaux de performance énergétique globale du logement pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012.

Le taux de la réduction d'impôts ne sont pas modifiés pour les logements acquis ou construits (et les souscriptions réalisées) en 2009 et 2010.

Deux séries de taux selon le niveau de performance énergétique globale du logement.

Lorsque l'investissement porte sur un logement ne répondant pas aux conditions d'attribution du label BBC 2005, le taux de réduction d'impôt est ramené à :

- 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;
- 10 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Ces taux sont majorés de 10 points lorsque le contribuable acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou fait construire un logement dont le niveau de performance énergétique globale est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Pour ce logement, qui répondent aux conditions d'attribution du label BBC 2005, le taux de la réduction d'impôt est :

- maintenu à 25 % pour les logements acquis ou construits en 2011 (au lieu de 20 %) ;
- ramené à 20 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

L'événement à retenir pour déterminer le taux de la réduction d'impôt est constitué par la date de signature de l'acte authentique d'achat (acquisition d'un logement neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement, par exemple).

Récapitulatif des taux de la réduction d'impôt Scellier	2009	2010	2011	2012
Logements BBC 2005	25 %	25 %	25 % ⁽¹⁾	20 %
Logements non BBC	25 %	25 %	15 %	10 %

(1) Au lieu de 20 % (CGI art. 199 septuiesimes dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2010).

Dérogation de zonage dans des communes agréées

La réduction d'impôt est réservée aux logements situés dans certaines communes, définies par arrêté, caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (CGI art. 199 septuiesimes-X).

A compter de l'imposition des revenus de 2010, afin de tenir compte des difficultés à définir un zonage satisfaisant, la réduction d'impôt est étendue aux logements situés dans les communes agréées par le ministre du logement loi art. 83 ; CGI art. 199 septuiesimes-X, 2^{ème} al. nouveau).

Ainsi, la réduction d'impôt peut être obtenue pour les logements situés dans les communes situées en zone C qui réunissent les conditions suivantes :

- elles sont caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ;
- elles font l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de

coopération intercommunale (EPCI) territorialement compétent en matière d'urbanisme. L'agrément vise l'ensemble du territoire communal (rapport. Sén. n° 101, tome III).

Les conditions pour l'agrément seront définies par décret. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population.

L'imputation d'une annuité de réduction d'impôt en report est subordonnée à la poursuite de la location

On rappelle que :

- la réduction d'impôts est répartie sur 9 années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année ;
- lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Il est prévu, désormais, que ce solde ne peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes à condition que l'immeuble soit maintenu en location pendant ces mêmes années. (loi art. 82-1-4° ; CGI art. 199 septuagies-IV et VIII modifiés).

En pratique, cette nouvelle condition ne s'applique qu'à l'issue de la période d'engagement de location de 9 ans, soit au plus tôt à compter de l'imposition des revenus de 2019 pour les contribuables ayant réalisé un investissement locatif Scellier en 2009. En effet, si la rupture de l'engagement locatif intervient au cours de cette période de 9 ans, l'avantage fait l'objet d'une reprise. A l'issue de cette période, aucun report n'est autorisé si le contribuable reprend personnellement la disposition du logement, mais la réduction d'impôt reste acquise pour les années précédentes.

1.2.3.7. Évolution de la réglementation fiscale

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

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

1.2.3.8. Engagements hors bilan

Compte tenu de son activité, le groupe dispose d'engagements hors bilan significatifs susceptibles de représenter globalement une charge importante. Il s'agit notamment des garanties financières d'achèvement présentées à la note 28 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés du groupe (voir section 4.1.6. « Informations complémentaires »).

1.2.4. RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

1.2.4.1. Concurrence

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

Les conditions de cette concurrence peuvent pour le groupe notamment :

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

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

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

Depuis le rachat par Kaufman & Broad de la licence de marque et de savoir-faire à KB Home, le groupe n'a aucune dépendance particulière à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats. Au cours de l'exercice 2009, les trois premiers clients ont représenté 9 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les huit premiers clients moins de 11,6 % ; le premier fournisseur a représenté 2,5 % des coûts et les 10 premiers 16,3 %.

1.2.4.3. Risques attachés aux coûts de construction

En tant que développeur-constructeur, Kaufman & Broad confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état. Une hausse continue des coûts de construction avait été observée jusqu'au début de l'exercice 2008, principalement liée au manque de disponibilité des entreprises et à la croissance de leurs propres charges du fait de la progression du coût des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes, en particulier en matière de sécurité et d'environnement. Bien que les coûts de construction aient diminué depuis le second semestre 2008, la société pourrait néanmoins ne pas bénéficier complètement de l'effet de cette baisse sur son niveau de marge. En effet, en cas de poursuite de la tendance baissière des prix du marché immobilier, les prix de vente pourraient également être affectés, entraînant un impact négatif sur ce niveau de marge.

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

1.2.4.4. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques

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

1.2.4.5. Risques liés au marché foncier

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

1.2.4.6. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

1.2.4.7. Risques liés aux systèmes informatiques

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

Afin de prévenir ce risque, le groupe a mis en place un plan de continuité d'activité prévoyant essentiellement le rétablissement de son environnement informatique dans les meilleurs délais et l'ouverture d'un centre de secours disposant de postes de travail adaptés et destinés à accueillir les collaborateurs affectés par le sinistre.

1.2.4.8. Risques liés aux circonstances climatiques

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

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

1.2.5. ASSURANCES

1.2.5.1. Risques inhérents aux couvertures d'assurances

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

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

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

1.2.5.2. Assurances légalement obligatoires

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

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

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

Cette assurance couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée dans certains délais préétablis. Postérieurement à

cette indemnisation, les assureurs se retournent généralement vers les constructeurs responsables, et leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées.

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

Les sociétés du groupe sont couvertes par une assurance de responsabilité décennale des Constructeurs Non-Réalisateurs dite assurance « CNR ».

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

Cette garantie s'exerce à la hauteur du coût de construction actualisée pour la garantie obligatoire CNR.

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

Ils ont représenté un coût de 6,4 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2009.

Les sociétés du groupe exerçant l'activité de maîtrise d'œuvre sont couvertes par des contrats d'assurances professionnelles BTP Ingénierie spécifiques couvrant la responsabilité professionnelle et décennale maître d'œuvre, souscrits auprès de SAGENA d'une part pour l'activité logement collectif et d'autre part pour l'activité maisons individuelles. Le montant des primes payé au titre de ces contrats pendant l'exercice clos au 30 novembre 2009 a représenté un coût de 0,88 million d'euros.

1.2.5.3. Autres assurances relatives à l'activité du groupe

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

1.2.5.3.1. Responsabilité Civile Promoteur

Les contrats « Responsabilité Civile Promoteur » ont pour objet de garantir Kaufman & Broad contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber par suite de tous dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés aux tiers du fait de son activité et des prestations qui s'y rattachent, ainsi que du fait des personnes, des biens meubles ou immeubles et des animaux affectés à l'exercice de son activité et dont il serait déclaré civilement responsable.

Ils ont représenté un coût de 1,47 millions d'euros pour l'année 2009.

Le montant des garanties souscrites pour l'activité logement collectif et maisons individuelles, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels s'élève à 45 millions d'euros depuis janvier 2009, sauf pour la société Résidences Bernard Teillaud qui dispose de sa propre couverture avec un montant de 4,5 millions d'euros.

1.2.5.3.2. « Tous Risques Chantiers » et Responsabilité Civile Agents Immobiliers

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

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

La garantie est accordée à concurrence du montant total des travaux réalisés sur le site y compris les honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle technique.

Sont également souscrites des polices Responsabilité Civile Agents Immobiliers pour les sociétés ayant une activité de marchand de biens dont les garanties sont conformes à la loi Hoguet (loi du 2 juillet 1970). Elles garantissent les dommages corporels pour un montant de 4 573 470 euros et les dommages matériels et dommages immatériels consécutifs confondus pour un montant de 152 449 euros.

1.2.5.3.3. Responsabilité Civile Mandataires sociaux

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

1.2.6. AUTRES RISQUES

1.2.6.1. Dépendance à l'égard des dirigeants

Le groupe dépend de certains dirigeants-clés dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante qui a une ancienneté moyenne d'environ 13 ans bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants et par ailleurs certains de ces dirigeants pourraient être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats.

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

1.2.6.2. Risques de contrepartie

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

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives sur l'activité. Le groupe Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

Le risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de

clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

Le groupe Kaufman & Broad place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières de premier rang.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang.

Concernant les opérations réalisées en co-promotion avec des partenaires, les conséquences des mesures prises en 2009 (baisse des prix de vente notamment) dans le contexte actuel de crise économique et financière accroît le risque pour le groupe de devoir assumer leur insolvabilité pour leur part dans le financement des programmes et, le cas échéant, leur quote-part de perte pour les programmes déficitaires.

1.3. Procédures contentieuses en cours

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

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

d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance. Les procédures contentieuses sont provisionnées en fonction de l'appréciation du risque effectué par le service juridique du groupe et par sa Direction Générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers. Kaufman & Broad estime que les provisions constituées représentent une couverture raisonnable de la probabilité de survenance de ces risques.

1.4. Politique d'investissement

1.4.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

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

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

Kaufman & Broad dispose d'une équipe intégrée dirigée par un architecte qui étudie en permanence de nouveaux produits (maisons individuelles) susceptibles d'être développés ainsi que d'une équipe d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité).

Le groupe fait, à l'occasion, réaliser des études sur les consommateurs, leurs critères de choix dans leur démarche

d'achat et les produits offerts par ses concurrents afin d'adapter les produits qu'il commercialise.

1.4.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

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

La dernière opération réalisée a eu lieu en juin 2007 : Kaufman & Broad a acquis 33,34 % de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur reconnu du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Cette prise de participation, à hauteur d'un tiers du capital, s'inscrit dans le cadre de la stratégie de Kaufman & Broad de développement de produits à haute valeur ajoutée sur des marchés sélectifs et en forte croissance.

Le prix d'acquisition de cette participation s'est élevé à

15,3 millions d'euros. Dans le cadre du protocole d'investissement conclu avec Seniors Santé en juin 2007, Kaufman et Broad a souscrit à un emprunt obligataire convertible d'un montant de 15 millions d'euros le 4 mars 2008.

Au 30 novembre 2009, le groupe a libéré 13,350 millions d'obligations convertibles.

1.4.3. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Le groupe n'exclut pas la possibilité de poursuivre sa politique de développement par voie de croissance externe, sous réserve des conditions prévues par le réaménagement du Contrat Crédit Senior du 23 janvier 2009. Il peut examiner les dossiers qui lui sont proposés, à condition que ceux-ci répondent aussi aux critères d'exigences financières du groupe ainsi qu'à sa stratégie générale.

1.5. Principales filiales et sociétés affiliées

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

1.6. Développement durable

Kaufman & Broad présente les informations environnementales et sociales conformément à l'article R. 225-105 du Code de commerce.

1.6.1. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes, les zones d'aménagement concerté et dans certains cas particuliers de se conformer au Règlement National d'Urbanisme. Toutes ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles adaptations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et architectural des constructions.

Kaufman & Broad procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de bureaux d'étude spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site

et à une recherche d'amiante et de plomb (saturnisme) pour les immeubles à rénover ou à restructurer.

Le groupe s'assure avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie.

Le groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'Eau (distribution de l'eau, traitement des eaux usées) et la réglementation applicable aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature).

Le groupe Kaufman & Broad se compose de sites administratifs, d'espaces de ventes (bureaux de ventes sur le site des programmes immobiliers et de quatre espaces déco) ainsi que les chantiers de ses réalisations immobilières.

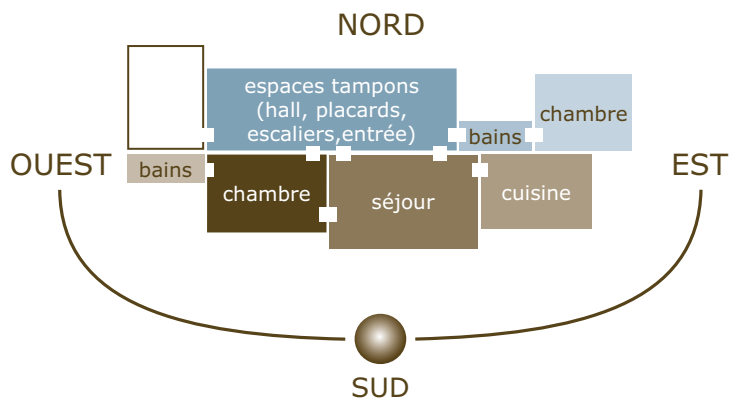
L'incidence directe des activités du groupe Kaufman & Broad sur l'environnement est très limitée ; elle est principalement représentée par les activités administratives et commerciales. Toutefois dans le cadre de certains chantiers de construction, il arrive que le groupe Kaufman & Broad ait la gestion de certains postes de dépenses du programme commun aux différents corps de métiers. Il comptabilise alors ces frais dans ses livres. Il règle et refacture les charges au prorata des sous-traitants, pour l'ensemble des coûts et consommations liés à l'environnement.

Un chapitre sur le développement durable est exposé dans notre document de référence sur les comptes clos au 30 novembre 2009.

CERTIFICATION CERQUAL H&E 2005

THÈMES DE LA CERTIFICATION		PROFILS DE LA CERTIFICATION A B C D E				
ORGANISATION	1. Management environnemental de l'opération MEO Ensemble des éléments permettant de : <ul style="list-style-type: none"> • Définir le profil environnemental adapté aux spécificités du site et aux attentes des parties concernées • Organiser l'opération pour atteindre les niveaux de performance des thèmes techniques composant le profil retenu • Maîtriser les processus en phase programmation et conception 					
	2. Chantier propre CP <ul style="list-style-type: none"> • Organisation du chantier • Gestion des déchets de chantier • Maîtrise des impacts du chantier • Réduction des nuisances • Bilan de chantier 					
TECHNIQUE	3. Énergie – Réduction de l'effet de serre <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique <ul style="list-style-type: none"> - niveau de consommation conventionnelle d'énergie - thermique été • Maîtrise des consommations électriques 	TH TE MCE				
	4. Filière constructive Choix des matériaux <ul style="list-style-type: none"> • Choix matériaux • Durabilité de l'enveloppe du bâtiment 	CM DE				
	5. Eau <ul style="list-style-type: none"> • Qualité des équipements plomberie-sanitaire individuels et collectifs • Maîtrise des consommations d'eau 	PS EE				
	6. Confort et santé <ul style="list-style-type: none"> • Acoustique intérieure et extérieure • Niveau de consommation conventionnelle d'énergie et confort d'été • Aération/ventilation des logements • Adaptation au tri sélectif des déchets ménagers 	AI-AE AV TDM				
INFORMATION	7. Gestes verts <ul style="list-style-type: none"> • Information des habitants et du gestionnaire 	IHG				
		HABITAT & ENVIRONNEMENT				

1 IMPACT DE LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



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

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

1.6.1.2. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

1.6.1.3. Assurances

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

1.6.1.4. Nuisances environnementales

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

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

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

1.6.1.5. Procédure de référé préventif

Ce dispositif, facultatif, est mis en œuvre de façon quasi systématique chez Kaufman & Broad au lancement de chaque opération en secteur urbain dense. Il permet avant le début du lancement de la construction du programme immobilier de faire constater, par un expert indépendant désigné par le tribunal, l'état des propriétés avoisinantes avant travaux. En fonction de

la mission confiée par le tribunal, cette procédure de référé préventif se poursuit pendant les travaux et permet à chaque avoisinant de faire constater l'existence éventuelle de dommages ou nuisances liés à la réalisation du chantier, et de pouvoir par la suite y faire apporter un correctif.

1.6.1.6. Mesures d'amélioration

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

Les principaux axes d'actions sont les suivants :

- concevoir des maisons qui ne gaspillent pas les matières premières et les énergies, tout en générant un moindre volume de déchets, relève à la fois de la bonne gestion et du respect de l'environnement. Ces objectifs ne sont pas nouveaux pour le groupe Kaufman & Broad qui a une expérience trentenaire dans ce domaine. À titre d'exemple, l'ensemble des opérations immobilières satisfait à des normes et labels tels que Vivrelec, Promotelec, pour lesquels les bureaux de certification de ces labels réalisent, à l'achèvement de la construction, un audit de conformité ;
- concevoir des réalisations de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier ;
- répondre aux attentes d'un meilleur cadre de vie. Au travers de produits issus de l'écoute de nos clients, Kaufman & Broad tente de promouvoir une architecture et un urbanisme respectant la qualité de vie, le respect des spécificités de l'environnement et des particularités locales ;
- consacrer une part importante aux espaces verts dans nos réalisations est une priorité que nous nous sommes fixée. Lors du démarrage d'un chantier, le groupe Kaufman & Broad fait procéder à la récupération et au stockage des terres végétales, afin de pouvoir réutiliser cette matière dans la création de ses espaces verts ;

- dans tous ses sites, le groupe Kaufman & Broad s'attache à maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie et à faire respecter par ses intervenants les préoccupations environnementales ;
- formation et sensibilisation de ses collaborateurs : conscients que l'environnement est l'affaire de chacun, les collaborateurs de Kaufman & Broad en relation avec les entreprises intervenantes mènent une campagne de sensibilisation de celles-ci à la réduction de l'impact de leurs activités sur la nature. Celle-ci passe avant tout par le choix lors de la passation des marchés de travaux, de partenaires qui ont la même approche du respect éthique que nous. Un strict contrôle des dépenses de construction dans le cadre des marchés passés permet également une efficacité sur la protection de l'environnement. Enfin, une procédure, dite de *Backcharge*, donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux intervenants les réparations des désordres qu'ils auraient fait subir, y compris en matière d'environnement.

1.6.1.7. Haute Qualité Environnementale (HQE)

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

1.6.1.7.1. L'économie d'énergie

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

1.6.1.7.2. Un véritable bénéfice pour les consommateurs

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

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

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

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

- réutilisation des eaux de pluies pour l'arrosage, avec une cuve de 2 000 litres équipée d'une pompe ;

- local vélos ;
- local poubelles avec tri sélectif ;
- accès garage en béton désactivé ;
- menuiseries extérieures en bois peint ;
- moquette anti-allergique dans les chambres ;
- amélioration des surfaces vitrées ;
- chauffage individuel au gaz.

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

1.6.1.8. Engagement pour l'avenir

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

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

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

La montée en puissance des préoccupations de développement durable de la part des différentes parties prenantes (collectivités publiques, clients, investisseurs...) va favoriser les entreprises qui réfléchissent aux impacts de leur activité en termes de matériaux, de gestion d'énergie, de confort et d'insertion environnementale. Cette évolution générale renforce notre rôle de développeur-constructeur maîtrisant la totalité de la chaîne immobilière : recherche foncière, aménagement des terrains, contrôle de la construction, commercialisation, livraison et service client. Depuis près de 40 ans, nos efforts vont dans ce sens.

Le groupe croit à la nécessité d'harmoniser développement économique et protection de l'environnement, de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Pour 2008, l'ambition du groupe est de renforcer le déploiement des meilleures pratiques

environnementales au plus près de notre métier, de continuer à développer nos pratiques avec nos partenaires et sous-traitants.

1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES

Au 30 novembre 2009 le groupe employait 632 personnes, par l'intermédiaire d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant, depuis janvier 2008, toutes les entités du groupe.

Répartition des effectifs moyens sur les trois derniers exercices

Effectifs moyens	2009	2008	2007
Foncier / programmes	130	172	153
Technique	172	204	202
Commerciaux	169	228	220
Autres	106	128	123
Divisions opérationnelles	577	732	698
Fonctions centrales	63	63	61
Total	640	795	759

En outre, en 2009, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 32,6 postes (soit 5,1 % des effectifs opérationnels moyens).

Au cours de l'année 2009, le groupe a en mis en œuvre progressivement les plans de réorganisation et de sauvegarde de l'emploi initialisés au deuxième semestre 2008. L'application de ces plans a entraîné une baisse progressive des effectifs pendant toute la durée de l'exercice.

Dans ce contexte le groupe a ainsi embauché 50 personnes en contrats à durée indéterminée et 10 embauches en contrats à durée déterminée en 2009. Parmi ces personnes embauchées, 8 avaient moins de 25 ans. Ces embauches ont concerné principalement les fonctions comptables liées à la centralisation de ces services au cours du premier semestre, les fonctions commerciales ainsi que, à partir du second semestre 2009, les fonctions de développement.

1.6.2.1. Effectifs et embauches

1.6.2.1.1. Analyse des difficultés éventuelles de recrutement

Kaufman & Broad, en 2009, a limité ses recrutements à des fonctions comptables, commerciales, et de développement et à quelques remplacements indispensables.

1.6.2.1.2. Licenciements

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

Les salariés sont mis à la disposition de chaque société du groupe en fonction de leurs besoins. Ces salariés sont répartis dans plusieurs équipes en charge de l'achat des terrains, de la conception des programmes, des appels d'offres, de l'ingénierie, de la direction et la surveillance des travaux, du marketing, de la commercialisation, du service clients, du financement et de l'administration du groupe. Les frais de mise à disposition du personnel sont répartis par entité juridique selon le volume d'activité généré par chaque entité juridique du groupe.

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

Ces projets ont entraîné une réduction des effectifs fin 2008 et progressivement en 2009 avec la centralisation des services comptables et l'arrêt progressif de certaines activités. En 2008, 47 personnes ont quitté l'entreprise dans le cadre de licenciements économiques, et 41 personnes en 2009.

La réalisation, la commercialisation et la livraison des programmes en cours à Lille et Strasbourg a amené la société à réduire progressivement ses effectifs en facilitant, chaque que cela était possible le reclassement interne ou externe des salariés concernés. Les opérations en cours se termineront courant 2010, et seront finalisées avec l'appui des structures de l'Île-de-France.

En 2009, 21 personnes ont quitté l'entreprise en adhérant à une convention de reclassement personnalisée et 20 autres licenciements économiques ont été notifiés.

Le nombre de licenciements pour des motifs inhérents à la personne a été de 34 personnes sur un effectif moyen de 661 personnes.

1.6.2.1.3. Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 67,2 % de l'effectif du groupe. En 2009, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour ses activités.

1.6.2.1.4. Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 4,9 % de l'effectif pour un équivalent de 33 personnes à l'année avec des missions dont la durée moyenne a été de 30,3 jours.

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

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

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

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

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

Un plan d'action a été mis en place en faveur du reclassement externe. Les salariés concernés ont bénéficié d'un dispositif d'accompagnement avec le cabinet BPI avec lequel la société a signé un contrat d'assistance. Les salariés ont disposé d'un dispositif d'information et de conseil pour leur faciliter des prises de décision. Avec BPI un espace emploi d'une durée de 9 mois est proposé, dans les villes où le groupe est implanté, aux salariés concernés. En adhérant à cette prestation, BPI s'est engagé à trouver une offre valable d'emploi à tous les salariés concernés. Des mesures complémentaires ont été prévues pour des actions de formation d'adaptation ou de reconversion, des mesures d'aide à la création d'entreprise ainsi que des mesures de maintien temporaire de salaire et d'aide à la mobilité

géographique. Une convention de reclassement personnalisée est aussi proposée à tous les salariés concernés.

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

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

Ces projets ont été mis en œuvre à compter d'octobre 2008. A l'issue de la période de volontariat et des reclassements internes, le projet de licenciements économiques fin 2008 a été limité à 117 personnes. Fin 2008, 62 personnes ont quitté l'entreprise dont 47 en adhérant à une convention de reclassement personnalisée et 15 autres licenciements économiques ont été notifiés, ces personnes ayant choisi de ne pas adhérer à une CRP. Parmi ces 62 personnes 33 s'étaient portées volontaires pour quitter l'entreprise dans le cadre des dispositions du PSE.

En janvier 2009, la société Octopussy a été cédée avec quatre salariés affectés à cette société.

Les regroupement opérationnels en Ile de France et en Rhône-Alpes ont été réalisées dès le début de l'exercice.

La centralisation des services comptables au siège de la société s'est faite progressivement jusqu'en mai 2009.

En 2009, 9 personnes dont le poste était supprimé ont été reclassées pour occuper des postes ouverts ou devenus vacants. Ces réorganisations ont amené l'entreprise à notifier 27 départs pour motif économique durant l'année 2009. Parmi les personnes concernées, 16 ont adhéré à une convention de reclassement personnalisée, et 11 autres licenciements pour motif économique ont été notifiés. Parmi ces 27 personnes 9 s'étaient portés volontaires.

Le plan de réorganisation, à fin 2009, a entraîné le départ de 89 personnes pour motif économique.

Parmi celles-ci 56 ont adhéré au dispositif d'aide au reclassement mis en place avec BPI. Fin 2009, 40 personnes disposaient d'une des solutions prévues par le PSE (emploi salarié : 25, création d'entreprise : 5, formation longue : 6, projet personnel : 4), 9 personnes restaient accompagnées par BPI, la période d'assistance de neuf mois ayant été prolongée par BPI lorsque cela s'est avéré nécessaire. L'accompagnement de 7 personnes a cessé soit du fait de l'indisponibilité de salariés soit au terme de la mission d'aide au reclassement de neuf mois.

Par contre 33 personnes n'ont pas adhéré au dispositif d'aide au reclassement mis en place avec BPI, et parmi celle-ci, 16 avaient retrouvé un emploi, 2 ont créé leur entreprise, et une personne a entrepris une formation de reconversion.

Début 2010, 15 personnes restent concernées par le projet de licenciement économique, la fermeture des agences de Lille et Strasbourg intervenant progressivement en 2010 avec la fin

des opérations en cours et les livraisons de logements aux clients. Les départs sont notifiés avec la fin des activités en adaptant, chaque fois que cela est possible, les calendriers prévisionnels avec les reclassements internes ou externes des salariés concernés.

La commission de suivi mise en place pour veiller à la mise en œuvre effective de ce plan et à l'application des mesures prévues s'est réunie tous les mois et le comité d'entreprise a été régulièrement informé du déroulement du Plan de sauvegarde de l'Emploi.

1.6.2.2. Organisation du travail

1.6.2.2.1. Horaires

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

Dans le cadre de la loi n° 2000-37 du 19 janvier 2000 relative à la réduction négociée du temps de travail, modifiée par la loi n° 2003-47 du 17 janvier 2003 relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l'emploi, le GIE Kaufman & Broad et les organisations syndicales ont fixé de nouvelles modalités d'organisation de la durée du travail effectif au sein de l'entreprise à travers un accord conclu le 7 novembre 2006 et prenant effet le 1^{er} janvier 2007, d'une durée indéterminée et un avenant du 20 décembre 2007 apportant des précisions sur le report possible de congés liés à l'organisation du temps de travail.

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

- pour le personnel employé et le personnel cadre sédentaire, l'organisation du travail prend la forme d'un horaire hebdomadaire moyen annuel de 35 heures constitué par la

mise en place d'une durée hebdomadaire de travail de 35 heures 45 minutes et par le bénéfice de 5 jours de récupération par an, auxquels s'ajoutent 2 jours non travaillés au titre de ponts accordés par l'entreprise ;

- pour les cadres autonomes, l'organisation du temps de travail prend la forme d'un forfait en nombre de jours travaillés sur l'année civile fixé à 216 jours.

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

1.6.2.2.2. Durée du travail des salariés à temps partiel

Au sein du groupe, 26 personnes sont employées à temps partiel, 19 employés et 7 cadres. Ces personnes travaillent en grande majorité à %, et majoritairement dans le cadre de congés parentaux.

1.6.2.2.3. Absentéisme

ABSENTÉISME PAR MOTIFS

Motif ⁽¹⁾	
Maladie	2,31 %
Accidents trajet-travail	0,02 %
Maternité	1,54 %
Événements familiaux	0,22 %
TOTAL	4,08 %

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

1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution

1.6.2.3.1. Rémunération moyenne des personnes présentes dans l'année

Les rémunérations comprennent une part fixe (salaire de base) et des rémunérations variables liées notamment aux activités.

Il s'agit des rémunérations moyennes versées aux salariés (hors mandataires sociaux) présents au cours de chacune des deux dernières années.

Rémunération annuelle moyenne

(en euros)	2009			2008		
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble
Employés	49 724	38 864	41 175	45 896	36 644	38 595
• dont salaire de base	20 533	24 400	23 577	19 736	23 827	22 964
Cadres	71 026	52 086	65 152	80 846	52 899	72 453
• dont salaire de base	57 500	43 000	53 003	56 783	43 201	52 704

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

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

1.6.2.3.3. Égalité professionnelle

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

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

1.6.2.3.4. Relations professionnelles et bilans des accords collectifs

Les salariés des sociétés du groupe sont représentés par 17 élus au sein des instances représentatives (7 cadres, 6 employés).

1.6.2.4. Bilan des accords collectifs

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

1.6.2.4.1. Conditions d'hygiène et de sécurité

En 2009, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 7 entraînant 252 jours d'absence.

1.6.2.4.2. Formation

En 2009, le montant consacré à la formation s'élève à 565 milliers d'euros, soit 1,47 % de la masse salariale.

En 2009, 331 personnes ont bénéficié d'une formation et le nombre de stages enregistrés s'élève à 504.

1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2009, le groupe n'occupait pas de travailleurs handicapés dans ses différentes entités.

1.6.2.6. Œuvres sociales

Les contributions du groupe Kaufman & Broad en 2009 se sont élevées à :

- prestations complémentaires de prévoyance et de santé : 980 milliers d'euros,
- frais de restauration : 212 milliers d'euros,
- versement aux Comités d'Entreprises : 285 milliers d'euros.

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

Le groupe Kaufman & Broad est implanté en Ile-de-France à Neuilly-sur-Seine ; en Régions, le groupe a des implantations

à Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Strasbourg, Toulon et Toulouse.

En trois ans, les effectifs du groupe sont passés de 848 fin 2007 à 698 fin 2008 puis à 632 fin 2009. Après un fort développement, le Groupe a été amené à réduire ses effectifs pour sauvegarder sa compétitivité. Cette réorganisation a un impact tant en Ile de France que dans les régions. Cet impact sera plus important à terme, en 2010, puisque le Groupe a prévu de fermer ses agences de Lille et Strasbourg où travaillent respectivement fin 2009 12 et 7 salariés. Par son activité de promoteur-construteur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des Régions où il est implanté. L'évolution de ses activités impacte donc les régions où il est implanté.

1.6.2.8. Représentation du personnel et représentation syndicale

Les organisations syndicales sont représentées dans le GIE Kaufman & Broad par deux délégués syndicaux, l'un du syndicat Force Ouvrière des organismes sociaux divers de la Région parisienne, et l'autre du syndicat national de l'urbanisme de l'habitat et des administrateurs de biens de la Confédération Française de l'Encadrement CGC.

1.6.2.9. Fonds commun de placement d'Entreprise

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

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

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

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

1 Les principales missions du Conseil de Surveillance sont les suivantes :

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

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

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

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

Le nombre d'actions détenues par le FCP-E Kaufman & Broad Actionnariat au 30 novembre 2009, est décrit à la section « 5.3.1. Actionnariat de la société au 30 novembre 2009 et évolution sur trois ans ».

2

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS DU GROUPE

2.1. Indicateurs clés de l'activité du groupe Kaufman & Broad	54
2.1.1. Données significatives	54
2.1.2. Indicateurs d'activité	56
2.1.3. Suivi des indicateurs	57
2.1.4. Perspectives	61
2.2. Éléments significatifs du compte de résultat	62
2.2.1. Chiffres clés	62
2.2.2. Origines du résultat net	62
2.2.3. Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des deux derniers exercices	64
2.3. Commentaires sur les résultats	66
2.3.1. Comparaison de l'exercice clos le 30 novembre 2009 avec l'exercice clos le 30 novembre 2008	66
2.4. Liquidités et ressources en capital	68
2.4.1. Flux de trésorerie	68
2.4.2. Situation de l'endettement	68

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

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

L'exercice 2009 aura été pour le groupe une année d'ajustement aux conditions du marché. Sur un plan opérationnel, des mesures volontaristes ont été prises pour réduire les prix des logements conçus en 2007, reconstituer le portefeuille foncier, adapter les nouveaux produits au marché, recentrer les opérations sur les grandes villes de France et poursuivre la réduction des frais de structure. Dans le cadre de la politique financière, le débouclage par anticipation en novembre 2009 des contrats de swaps a permis d'adapter les financements du groupe aux nouvelles conditions du marché financier. Au 30 novembre 2009, l'offre commerciale de Kaufman & Broad est éligible en volume pour plus de 80 % aux premiers acheteurs et aux investisseurs.

Après le ralentissement violent de l'activité en 2008, le marché du logement neuf, dont les fondamentaux restent stables, présente à fin 2009 un aspect contrasté. Des éléments négatifs perdurent avec une confiance des ménages toujours très faible, une réduction sensible des permis de construire, et des mises en chantier en 2009 et la faiblesse persistante du marché des seconds acheteurs. Mais il existe également de nombreux points positifs plaçant en faveur d'une reprise : l'offre commerciale est réduite (60 000 logements) ; les stocks physiques sont extrêmement bas (aux alentours de 5 000 logements) ; les taux d'intérêt sont historiquement bas entraînant une re-solvabilité des acquéreurs. Par ailleurs, le marché reste soutenu par les mesures des Pouvoirs Publics : doublement du prêt à taux zéro, TVA à 5,5 %, Pass Foncier et dispositif Scellier pour les ventes aux investisseurs.

L'ensemble des mesures d'adaptation prises par le groupe en 2009 a eu un impact important sur le résultat net 2009.

Mais ces mesures ont également eu un effet très positif dès le 2^{ème} semestre avec une forte hausse des réservations (+ 67 % sur le semestre et +129 % sur le 4^{ème} trimestre), une forte amélioration du besoin en fonds de roulement (- 48 %) et des flux de trésorerie d'exploitation (+ 80 %), ainsi qu'une baisse sensible de la dette financière (- 36 %).

2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES

Tout au long de l'exercice 2009, Kaufman & Broad a appliqué avec détermination la stratégie d'adaptation mise en place fin 2008.

Celle-ci a consisté, d'une part, à vendre le plus rapidement possible des logements conçus en 2007 afin de générer de la trésorerie, réduire l'endettement et ne pas constituer de stocks physiques. Il a ainsi été décidé au 2^{ème} trimestre 2009 de baisser de façon volontariste les prix de vente de ces logements, de déprécier la valeur d'un certain nombre de terrains non encore développés et d'abandonner des projets. Ceci a pesé sur le chiffre d'affaires et sur l'offre commerciale qui est passée de 4 977 logements au 30 novembre 2008 à 2 322 logements au 30 novembre 2009, soit une baisse de 53 %.

Sur l'ensemble de l'année, les réservations en valeur s'établissent à 986,4 millions d'euros, en hausse de 6,7 % par rapport à 2008, pour une offre commerciale en baisse de 53 %. 4 799 réservations en volume de logements ont été enregistrées, à comparer à 4 892 réservations pour la même période de 2008, soit une baisse de 1,9 %. La part des Régions dans les réservations en valeur est en léger repli à 60,3 % en 2009 contre 63,6 % en 2008.

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

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

	2009	2008
Chiffre d'affaires	934 909	1 165 106
dont logement	918 655	1 118 259
Marge brute	127 290	211 513
Résultat opérationnel courant	25 029	88 543
Résultat opérationnel	1 961	64 169
Résultat net de l'ensemble consolidé	(21 327)	24 764
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(29 812)	8 174
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en euros)	(1,40 €)	0,38 €
Réservations totales (TTC en valeur)	986 394	925 506
Backlog (en valeur)	755 163	867 320

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

Actif

	2009	2008
Actif non courant	162 512	193 102
Actif courant	806 969	1 110 412
Actif classés comme détenus à la vente	30 292	
TOTAL ACTIF	999 773	1 303 514

Passif

	2009	2008
Fonds propres	88 969	123 503
Passif non courant	371 377	551 361
Passif courant	539 427	628 650
TOTAL PASSIF	999 773	1 303 514

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2009 s'établit à 934,9 millions d'euros en baisse de 19,8 % par rapport à 2008. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en recul de 17,8 % s'établissant à 918,7 millions d'euros contre 1 118,3 millions d'euros au titre de 2008. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 98,3 % en 2009 contre 96,0 % en 2008.

La baisse de l'activité Logement explique essentiellement le recul du chiffre d'affaires total (86,7 % de la baisse globale). Le recul de l'activité Logement se répartit entre l'Île-de-France pour 46 % et les Régions pour 54 %. S'agissant de la répartition par produits, les appartements contribuent pour 88,8 % dans la baisse du chiffre d'affaires d'un exercice à l'autre, en recul de 177,3 millions d'euros, contre une baisse de 22,3 millions d'euros pour les maisons individuelles en village impactant à hauteur de 11,2 % la variation de l'activité 2009.

Le chiffre d'affaires du pôle appartements recule de 18,4 %. Il s'établit à 788,2 millions d'euros en 2009 contre 965,5 millions d'euros en 2008. Il est réalisé à 70,8 % en Régions et représente 85,8 % du total de l'activité Logement contre 86,3 % en 2008.

Le chiffre d'affaires du pôle maisons individuelles en village ressort à 130,4 millions d'euros, en baisse de 14,6 %, à comparer aux 152,8 millions d'euros réalisés en 2008. Il est réalisé en Régions à hauteur de 57,0 % contre 49,5 % pour la même période de 2008.

Au cours de l'année 2009, 5 500 logements (LEU) ont été livrés contre 6 398 logements (LEU) au cours de l'année précédente, en baisse de 14,0 %.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 3,2 millions d'euros contre 15,3 millions d'euros en 2008.

Le niveau de la marge brute Logement est en nette érosion en 2009 par rapport à 2008 s'établissant à 13,6 %, contre 18,2 %. Cette dégradation est le reflet des mesures prises par le groupe pour s'adapter aux conditions du marché au cours de l'année 2009. La marge brute conserve un niveau raisonnable en Île-de-France malgré un tassement passant de 21,8 % en 2008 à 18,7 % en 2009. En revanche, les Régions sur lesquelles l'essentiel des mesures d'ajustement a porté, voient leur taux de marge s'abaisser à 10,9 %, en recul de 4 points par rapport à 2008. Cette dégradation s'explique principalement par la baisse des prix de vente due à la crise

immobilière alors que, dans le même temps, les coûts de construction restaient stables.

Le poste « Autres charges non courantes » s'élève à 23,1 millions d'euros au 30 novembre 2009. Il reflète essentiellement la dépréciation de valeur de plusieurs terrains, acquis en 2006/2007, et correspondant à des tranches complémentaires d'opérations non encore commercialisées pour un montant de 6,1 millions d'euros, les provisions constituées liées à des opérations en co-promotion pour 7,5 millions d'euros ainsi que les pertes liées aux projets abandonnés pour 9,4 millions d'euros.

Au 30 novembre 2008, le plan de réorganisation de l'entreprise imposé par la crise du marché immobilier français, destiné à restaurer la compétitivité de Kaufman & Broad, avait conduit le groupe à comptabiliser dans ses états financiers un montant de 24,4 millions d'euros de charges non courantes.

Le poste « Autres charges financières » qui s'élève à 5,0 millions d'euros au 30 novembre 2009 traduit les effets du débouclage anticipé des contrats de swaps de taux d'intérêt dans le cadre de l'adaptation de la politique de financement de Kaufman & Broad aux nouvelles conditions du marché financier ainsi que l'amortissement anticipé partiel des coûts de montage du crédit syndiqué.

Au 30 novembre 2009, Kaufman & Broad comptait 155 programmes en cours de commercialisation dont 64 en Île-de-France et 91 en Régions, contre 278 programmes de logements en cours de commercialisation au 30 novembre 2008 dont 68 en Île-de-France et 210 en Régions, soit un total de 2 322 logements à la vente au 30 novembre 2009 contre un total de 4 977 logements au 30 novembre 2008. Cette baisse traduit l'adaptation du groupe initiée fin 2008 et qui s'est poursuivie en 2009 à la demande du marché du logement neuf en France, qui l'a conduit significativement à diminuer les lancements commerciaux de la période et à l'abandon de projets ne correspondant plus aux critères du marché.

Au 30 novembre 2009, le total du bilan de Kaufman & Broad représente un montant de 999,8 millions d'euros contre 1 303,5 millions d'euros au 30 novembre 2008. Les capitaux propres du groupe s'élèvent à 89,0 millions d'euros au 30 novembre 2009 contre 123,5 millions d'euros au 30 novembre 2008, en recul de 34,5 millions d'euros, en raison de la perte générée sur l'exercice. L'endettement net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2009 s'élève à 268,5 millions d'euros contre 421,9 millions d'euros au 30 novembre 2008. Cette forte baisse est la conséquence de la réduction du nombre de programmes lancés, de l'accélération des ventes des logements conçus en 2007 ainsi que du taux d'écoulement satisfaisant des nouveaux programmes.

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

2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ

Les principaux indicateurs d'activité sont (i) le volume des réservations, (ii) le nombre de logements 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 (voir section 2.2.2. « Origine du résultat net »).

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

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

Le backlog recouvre :

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

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

2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS

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

	Stock commercial fin de période ⁽¹⁾	Réservations nettes ⁽²⁾	Logements ouverts à la vente ⁽³⁾	Programmes en commercia- lisation ⁽⁴⁾	Effectifs moyens
EXERCICE 2009	2 317	4 799	2 139	147	640
					(dont 169 vendeurs, 130 fonciers, 172 membres du département technique et 169 administratifs et membres des fonctions centralisées)
EXERCICE 2008	4 977	4 892	911	278	795
					(dont 228 vendeurs, 172 fonciers, 204 membres du département technique et 191 administratifs et membres des fonctions centralisées)

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

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

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

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

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

	Surface habitable (hors parking)	Fourchette du prix de vente (TTC) ⁽¹⁾	Prix moyen ⁽¹⁾
ÎLE-DE-FRANCE			
Maisons individuelles	76 à 192 m ²	192 300 à 700 000 €	335 630 €
Appartements	20 à 112 m ²	2 460 à 8 880 €/m ²	3 815 €/m ²
RÉGIONS			
Maisons individuelles	60 à 164 m ²	120 950 à 828 000 €	299 260 €
Appartements	16 à 174 m ²	1 440 à 17 450 €/m ²	3 392 €/m ²

(1) Sur la base de l'activité de l'exercice 2009 (atypiques exclus).

Les tableaux suivants montrent pour les maisons individuelles, les appartements et l'Immobilier d'entreprise l'évolution des réservations et du backlog en unité et en valeur au cours des quatre trimestres de chacun des exercices 2008 et 2009.

	Nombre de réservations net ⁽¹⁾	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ⁽²⁾	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ⁽³⁾
Maisons individuelles en villages						
Exercice clos au 30 novembre 2008						
1 ^{er} trimestre	172	67 838	122	514	144 782	9,2
2 ^{ème} trimestre	171	49 263	205	480	135 352	5,7
3 ^{ème} trimestre	177	41 901	125	518	138 866	7,8
4 ^{ème} trimestre	157	3 565	231	457	99 516	9,2
TOTAL	677	162 567	683			
Exercice clos au 30 novembre 2009						
1^{er} trimestre	67	18 903	89	435	96 980	9,2
2^{ème} trimestre	195	49 441	131	425	88 067	7,8
3^{ème} trimestre	154	43 542	144	499	105 278	9,9
4^{ème} trimestre	157	50 677	172	484	102 987	12,6
TOTAL	573	162 563	536			
Appartements						
Exercice clos au 30 novembre 2008						
1 ^{er} trimestre	1 150	241 637	1 324	6 846	1 054 062	12,9
2 ^{ème} trimestre	1 121	236 000	1 448	6 519	1 005 279	10,1
3 ^{ème} trimestre	951	150 402	1 427	6 056	889 626	13,6
4 ^{ème} trimestre	993	134 215	1 516	5 521	763 035	13,6
TOTAL	4 215	762 254	5 715			
Exercice clos au 30 novembre 2009						
1^{er} trimestre	908	155 350	1 009	5 420	741 686	13,4
2^{ème} trimestre	1 128	211 105	1 326	4 321	581 645	9,5
3^{ème} trimestre	965	193 077	1 215	4 982	679 175	12,0
4^{ème} trimestre	1 225	264 298	1 414	4 425	650 405	13,4
TOTAL	4 226	823 830	4 964			

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

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

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

	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)
Immobilier d'entreprise		
Exercice clos au 30 novembre 2008		
1 ^{er} trimestre	—	15 991
2 ^{ème} trimestre	69 368	68 517
3 ^{ème} trimestre	—	63 055
4 ^{ème} trimestre	(68 684)	4 771
TOTAL	684	
Exercice clos au 30 novembre 2009		
1^{er} trimestre	—	6 045
2^{ème} trimestre	—	3 326
3^{ème} trimestre	—	4 413
4^{ème} trimestre	—	1 771
TOTAL	—	

2.1.3.1. Volume des réservations et backlog

2.1.3.1.1. Réservations

Activité Logement

En 2008, les réservations de logements enregistrées par le groupe avaient été le premier indicateur à refléter la très forte dégradation de l'environnement économique général et du marché du logement. De la même façon, sur 2009, l'évolution des réservations témoigne de l'efficacité de la stratégie d'adaptation mise en place fin 2008 et conduite tout au long de l'année écoulée.

Sur l'ensemble de l'année, 4 799 réservations nettes ont été enregistrées contre 4 892 au 30 novembre 2008 soit une variation de - 2 % en volume. Cependant, au 2^{ème} semestre, les réservations sont en augmentation de 9,8 %. En valeur, les réservations de logements se sont établies en 2009 à 986,4 millions d'euros TTC, en hausse de 6,7 % pour 924,8 millions d'euros TTC au 30 novembre 2008. Au second semestre, les réservations en valeur sont en progression de 67,1 %.

La part des Régions a représenté près de 60,3 % du total en 2009 contre 63,3 % en 2008. Ce recul relatif est le reflet des mesures d'ajustement aux conditions du marché prises au cours du 2^{ème} trimestre. Ces mesures ont essentiellement impacté les Régions qui voient leurs réservations progresser de 1 % en montant sur 2009 alors que dans le même temps l'Île-de-France progresse de 16 %.

En Régions, les réservations de logements en nombre (appartements et maisons individuelles en village) sont en recul de 8 % par rapport à l'activité de 2008. En revanche, l'Île-de-France connaît une progression de 9 % sur 2009. Les raisons de cette disparité sont à rechercher dans la réduction de l'offre commerciale, celle-ci passant en Régions de 210 programmes

à 91 (- 57 %) alors qu'en Île-de-France cette offre reste à peu près stable (64 programmes à fin 2009 contre 68 à fin 2008).

La proportion des réservations d'appartements demeure la plus importante dans les réservations de Kaufman & Broad, puisqu'elle atteint 84 % du total des réservations en valeur contre 82 % en 2008, et 88 % en nombre pour 86 % en 2008. La proportion de l'Île-de-France dans l'activité Appartements s'établit à 38 % en hausse par rapport à 2008, où elle représentait 34 %.

La part des réservations en nombre de maisons individuelles en village passe de 14 % à 12 % entre 2008 et 2009. En valeur, ces réservations de maisons individuelles en village connaissent une moindre diminution, leur proportion passant de 17 % à 16 % entre ces deux périodes.

Le tableau suivant montre le nombre et la part de logements réservés par type auprès de Kaufman & Broad en Île-de-France et dans les Régions au cours des exercices 2009 et 2008 (1^{er} décembre - 30 novembre).

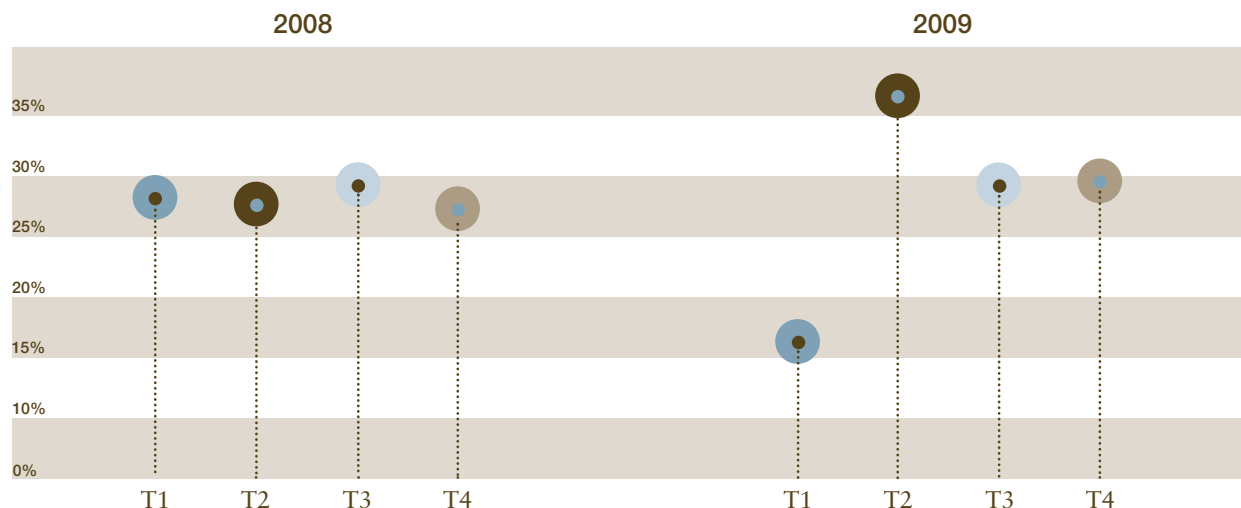
L'évolution des prix moyens des réservations de logement enregistrées par Kaufman & Broad, entre 2008 et 2009, se traduit par une de progression de 9 %. L'Île-de-France enregistre une hausse de ces prix moyens réservés de 6,1 % entre ces deux périodes, et, dans le même temps, les Régions progressent de 9,7 %. En termes de produits, le prix moyen des appartements contribue à cette tendance avec une hausse de 7,8 % et celui des maisons individuelles progresse de 18,2 %.

Enfin, le taux de désistement des contrats de réservation hors annulation de réservations liées aux abandons de projets enregistré par le groupe en 2008 s'est établi à 24,1 % contre 33,9 % l'année dernière, retrouvant ainsi un niveau habituel.

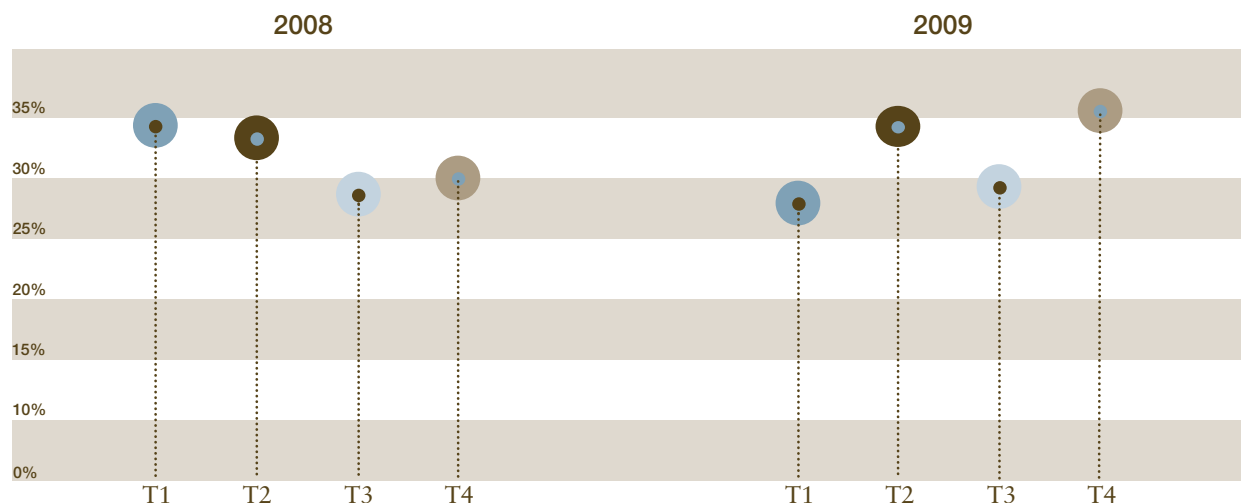
	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre d'appartements réservés			
	2009	%	2008	%	2009	%	2008	%
Île-de-France	263	46 %	270	40 %	1 549	37 %	1 392	33%
Régions	310	54 %	407	60 %	2 677	63 %	2 823	67%
TOTAL	573	100 %	677	100 %	4 226	100 %	4 215	100%

CYCLES ET SAISONNALITÉ DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENT PAR TYPE DE PRODUITS

MAISONS INDIVIDUELLES



APPARTEMENTS



Historiquement, le nombre de réservations atteint en général son niveau le plus haut au cours du deuxième trimestre (mars, avril et mai) et du quatrième trimestre (septembre, octobre et novembre) de l'exercice et son niveau le plus bas au cours du premier trimestre (décembre, janvier et février) et du troisième trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice. Le contexte économique ainsi que la crise financière et ses répercussions sur le marché du logement depuis la crise des subprimes de juillet 2007 avait eu pour conséquences de faire disparaître cette saisonnalité en 2008, saisonnalité que l'on retrouve sur 2009.

Immobilier d'entreprise

Le retournement de conjoncture lié à la crise bancaire et aux difficultés de l'économie réelle a continué d'impacter en 2009 l'activité de l'immobilier d'entreprise. En l'absence de visibilité, aucun nouveau programme n'a été lancé.

2.1.3.1.2. Backlog ou carnet de commandes

Le backlog total (carnet de commandes) s'élève à 755,2 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2009, contre 867,3 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2008, soit une baisse de 12,9 %.

Entre le 30 novembre 2008 et le 30 novembre 2009, le backlog Logement connaît une baisse de 17,9 % en volume et de 12,4 % en valeur. En variation annuelle entre 2008 et 2009, la variation en volume du backlog appartements est de - 19,9 %, alors que celle du backlog maisons individuelles est en progression de 5,9 %. La baisse du backlog Logement en Régions (en volume) a été de 31,2 % par rapport à 2008, contre une progression 7,8 % en Île-de-France, la baisse en Régions s'expliquant par un fort recul du backlog appartement (- 32,7 %) et la hausse en Île-de-France par une progression de 22,2 % de ce même backlog appartement. En valeur, la variation du backlog appartement s'effectue dans des

proportions similaires avec une baisse en Régions (- 28,2 %) et une hausse en Île-de-France (+ 24,5 %), alors que pour les maisons individuelles en villages le recul n'est que de 13,4 % en Régions contre une progression de 27,2 % en Île-de-France.

Le backlog Logement (carnet de commandes) qui s'élève à 753,4 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2009 par rapport à 862,5 millions d'euros au 30 novembre 2008 devrait permettre de couvrir favorablement l'activité Logement envisagée en 2010.

Il représente 13,3 mois d'activité Logement à venir, soit plus d'une année d'activité.

2.1.4. PERSPECTIVES

La régénération du portefeuille foncier se poursuit activement. Il concerne principalement, en maisons individuelles et appartements, les 1^{ers} acquéreurs et les investisseurs. Kaufman & Broad a ainsi signé sur l'ensemble de l'exercice des promesses d'achats de terrains représentant 8 277 logements, dont 2 522 en Île-de-France et 5 755 en Régions, portant le portefeuille foncier de la société à près de 12 000 logements au 30 novembre 2009.

Au 1^{er} trimestre 2010, 20ancements de programmes sont prévus : 8ancements en Île-de-France représentant 323 logements et 12ancements en Régions représentant 1 062 logements.

Réserve foncière

Logements pouvant être développés d'ici 2011
(au 30 novembre 2009)

	En unités	En m ² estimés ^{(3) (4) (5)}
TERRAINS À DÉVELOPPER ⁽¹⁾		
Maisons individuelles	1 733	170 775
Appartements	10 270	690 811
Immobilier d'Entreprise	–	861 586
TERRAINS EN COURS D'ÉTUDE ⁽²⁾		
Maisons individuelles	800	74 457
Appartements	8 212	537 497
Immobilier d'entreprise	429	18 933
TOTAL – FRANCE	21 444	2 354 059

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

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

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

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

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

Kaufman & Broad réalise des produits destinés à l'accession et à l'investissement uniquement dans les grandes agglomérations de France où le marché est le plus profond. Le cœur de métier de Kaufman & Broad reste le logement, qui s'articule autour de deux axes de sélectivité.

Le premier axe de sélectivité est l'axe géographique :

- le groupe est d'abord 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 ;

Par ailleurs, dans le cadre du recentrage de ses activités, Kaufman & Broad envisage de céder dans les douze mois sa participation minoritaire dans Seniors Santé.

Dans ce contexte, la conjugaison de la dynamique commerciale du 2^{ème} semestre 2009, de la poursuite du développement de nouvelles opérations à rentabilité élevée et des effets favorables de l'ajustement de la structure des coûts opérationnels réalisée tout au long de l'année 2009 se traduira pleinement dans les comptes du deuxième semestre 2010 et ouvre de bonnes perspectives de retour à un résultat net positif sur l'ensemble de l'exercice 2010, à conditions de marché identiques.

Achat de terrains et réserve foncière

Les terrains achetés par le groupe au cours de ces deux derniers exercices ont représenté un montant total de 49,8 millions pour l'exercice 2009 et 129 millions pour l'exercice 2008.

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

- il privilégie plus particulièrement les bordures atlantique et méditerranéenne qui offrent depuis plusieurs années les croissances les plus fortes et les meilleures perspectives de développement.

Le deuxième axe de sélectivité concerne sa clientèle. En effet, les clients de Kaufman & Broad sont des accédants traditionnels à la propriété (primo accédants et seconds accédants) et des investisseurs (Scellier, LMNP, LMP, ...).

2.2. Éléments significatifs du compte de résultat

2.2.1. CHIFFRES CLÉS

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

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2009	2008
Chiffre d'affaires	934 909	1 165 106
Marge brute	127 290	211 513
Résultat opérationnel courant	25 029	88 543
Résultat opérationnel	1 961	64 169
Résultat net de l'ensemble consolidé	(21 327)	24 764
Résultat net part du groupe	(29 812)	8 174
Résultat net par action (en euros)	(1,40 €)	0,38 €

2.2.2. ORIGINES DU RÉSULTAT NET

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

Depuis le 1^{er} décembre 2005, en application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002 sur l'adoption des normes internationales, les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 ont été établis selon les normes comptables internationales IAS / IFRS applicables au 30 novembre 2006 telles qu'approuvées par l'Union européenne.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés (taxes ...), des commissions versées aux développeurs et aux commerciaux de Kaufman & Broad, des honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers et des coûts de construction.

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

- les charges commerciales comprennent les salaires pour la partie fixe et charges sociales des vendeurs, de l'encadrement des ventes et du personnel des showroom, les frais d'entretien des zones modèles et les frais de publicité, ainsi que divers frais annexes (frais de déplacement des salariés, loyers du showroom et des bureaux de vente en cas de location de l'emplacement). Ces charges sont à

mettre en relation avec le nombre de programmes ouverts à la commercialisation dans l'année ;

- les charges administratives regroupent l'ensemble des salaires du personnel administratif, les loyers et charges locatives (siège et agences), les honoraires externes, les frais de déplacement, les impôts et taxes (taxe professionnelle principalement), les coûts d'entretien, les fournitures, ... ;
- la rubrique « Autres charges et produits » regroupe l'ensemble des dotations et reprises d'amortissements et de provisions, les frais des départements techniques et du service clients pour l'après-vente (salaires, frais de déplacement, ...) ;

Le résultat opérationnel correspond au résultat opérationnel courant corrigé en application de la recommandation CNC 2004-R.02, le groupe utilise la rubrique « Autres produits et charges opérationnels » pour présenter de manière distincte les éléments inhabituels, peu fréquents et significatifs afin de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante.

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

- du coût de l'endettement net (charges et produits financiers) constitué des frais payés sur découverts, des plus et moins-values de SICAV et des commissions d'engagement (commission d'engagement sur ligne de crédit corporate, sur lignes de crédit mises en place pour le financement des acquisitions et l'amortissement prorata temporis des frais liés à l'emprunt obligataire) ;
- des autres charges financières ;
- de l'impôt sur les résultats.

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

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

Les contrats de vente du groupe avec ses clients sont

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

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

2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing

2.2.2.2.1. Rémunérations des forces commerciales

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

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

	2009	2008
Salaires et charges sociales	6 794	8 237
Commissions versées aux vendeurs	9 633	10 405
En pourcentage du chiffre d'affaires total	1,7 %	1,6 %

Commissions sur ventes

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

	2009	2008
Commissions versées aux salariés (vendeurs Kaufman & Broad)	9 633	10 405
Commissions externes	21 292	24 856
TOTAL COMMISSIONS SUR VENTES	30 925	35 261
En pourcentage du chiffre d'affaires total	3,3 %	3,0 %
En pourcentage de la marge brute Logement	25,3 %	20,3 %

L'évolution du taux de commission sur ventes rapportées au chiffre d'affaires en 2009 est en hausse de 0,3 point compte tenu de la baisse du chiffre d'affaires. Les programmes lancés antérieurement avec des produits tournés vers les investisseurs et commercialisés avec le recours aux réseaux extérieurs ont pesé sur le taux de commissions externes, lié à une augmentation de leur part relative dans le chiffre d'affaires.

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

	2009	2008
Dépenses de publicité	14 402	19 364
Pourcentage du chiffre d'affaires	1,5 %	1,7 %

2.2.2.1. Croissance externe

Au cours de l'exercice 2009, le groupe Kaufman & Broad n'a procédé à aucune acquisition significative de société. Seules quelques sociétés ont été acquises en vue de réaliser l'acquisition du terrain qu'elles détenaient afin de réaliser un programme immobilier sur celui-ci.

Nous vous précisons, conformément à la loi (L.233-6 al 1, L.247.1), qu'au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2009, le groupe Kaufman & Broad n'a pas pris le contrôle de société ou pris d'autre participation de plus de 5, 10, 20, 33,33, 50 et 66,66 % en capital.

2.2.2.2.2. Publicité

Kaufman & Broad, dans le cadre des lancements de programmes immobiliers (maisons individuelles en village ou appartements) ainsi que dans celui des campagnes nationales de publicité sur son image et ses produits, consacre annuellement un montant de dépenses de publicité représentant entre 1,5 % et 2,0 % de son chiffre d'affaires.

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

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles fait apparaître une diminution sensible avec un ralentissement supérieur à celui de l'activité soit une baisse de 25,6 % par rapport à 2008 alors que dans le même temps le chiffre d'affaires logement est en baisse de 17,8 %.

2.2.2.3. Livraisons par Régions

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

Exercice clos au 30 novembre	Logements Équivalents Unités livrés Maisons individuelles		Logements Équivalents Unités livrés Appartements	
	2009	2008	2009	2008
Île-de-France	211	300	1 262	1 487
Régions	328	383	3 699	4 228
TOTAL LOGEMENT	539	683	4 961	5 715

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

Au cours de l'année 2009, 5 500 logements (LEU) ont été livrés contre 6 398 au cours de l'année 2008, en baisse de

14,0 %. Le détail des commentaires sur les livraisons est décrit aux sections 2.2.3. « Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des deux derniers exercices ».

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

Le tableau suivant décompose le nombre de Logements Équivalents unités (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits et par marché géographique pour les exercices 2008 et 2009 :

Exercice clos au 30 novembre (en milliers d'euros)	2009			2008		
	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Appartements						
Île-de-France	1 262	229 443	43 340	1 487	300 711	63 082
Régions	3 699	558 804	68 617	4 228	664 793	106 648
Total appartements	4 961	788 247	111 957	5 715	965 504	169 730
Maisons Individuelles						
Île-de-France	211	56 095	9 924	300	77 117	19 298
Régions	328	74 313	489	383	75 638	5 935
Total maisons individuelles	539	130 408	10 412	683	152 755	25 233
Total Logement	5 500	918 654	122 369	6 398	1 118 259	194 963
Immobilier d'entreprise	3 210	2 286		15 325	4 422	
Autres ⁽¹⁾	52	8 062	1 713	180	22 289	10 214
Showroom		4 983	947		9 232	1 914
Total	5 552	934 909	127 314	6 578	1 165 105	211 513

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

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) est en recul de 15,6 % entre 2008 et 2009, passant de 6 578 équivalent logements en 2008 à 5 552 équivalent logements en 2009.

En nombre d'unités, le groupe réalise 73,5 % de son activité Logement en Région et 26,5 % en Île-de-France. La part des

appartements s'élève à 90,2 % du total des unités contre 9,8 % pour les maisons individuelles. En Île-de-France, Kaufman & Broad réalise actuellement 39,1 % de ses maisons individuelles et 25,2 % de ses appartements. Toujours en nombre d'unités, le groupe est également très actif dans le Sud-Ouest de la France (Midi-Pyrénées, Aquitaine et Pyrénées-Atlantiques) où il réalise 24,4 % de son activité

Logement, avec 24,7 % de ses appartements et 22,3 % de ses maisons individuelles. Dans le Sud-Est (Bouches du Rhône, Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon) le groupe réalise 24,8 % du total logement (où il réalise 25,4 % de ses appartements et 19,3 % de ses maisons individuelles quasi essentiellement à Marseille, Toulon et Montpellier). En région Rhône-Alpes le groupe réalise 8,3 % de ses appartements.

Enfin, l'activité lotissements diminue de 71 % par rapport à 2008, et ne représente que 0,9 % du chiffre d'affaires total en 2009 contre 1,9 % en 2008.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe en 2009 est en recul de 19,8 % par rapport à 2008, à 934,9 millions d'euros hors taxes contre 1 165,1 millions d'euros hors taxes en 2008. Cette diminution a été générée par le recul de l'activité Logement du groupe dont le chiffre d'affaires est en baisse de 17,9 % s'établissant à 918,7 millions d'euros contre 1 118,3 millions d'euros en 2008.

Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité appartements a diminué de 18,4 % passant de 965,5 millions d'euros en 2008 à 788,2 millions d'euros en 2009. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total représente 84,3 % à comparer à 82,9 % en 2008. La diminution de l'activité appartements est réalisée pour 59,8 % par les Régions, en baisse de 106,0 millions d'euros, soit un recul de 15,9 % entre 2008 et 2009. L'Île-de-France quant à elle recule de 23,8 % sur la même période, en baisse de 71,3 millions d'euros contribuant à hauteur de 40,2 % à la diminution de cette activité. Le chiffre d'affaires en Île-de-France passe de 300,7 millions d'euros à 229,4 millions d'euros. Le chiffre d'affaires appartements en Régions est passé de 664,8 millions d'euros en 2008 à 558,8 millions d'euros en 2009. La quasi totalité de cette diminution ayant été réalisée par la région Rhône-Alpes (Lyon et Grenoble) et par l'agglomération de Nice.

Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité maisons individuelles marque un recul de 14,6 % passant de 152,8 millions d'euros en 2008 à 130,4 millions d'euros en 2009. La part des maisons individuelles dans le chiffre d'affaires total représente 13,9 % à comparer à 13,1 % en 2008. Cette baisse de l'activité maisons individuelles est due exclusivement à l'Île-de-France, en baisse de 21,0 millions d'euros, soit un recul de 27,3 % entre 2008 et 2009, l'activité en région diminuant de 1,3 millions d'euros, soit une baisse de 1,8 % sur cette période. La deuxième couronne de l'Île-de-France est le marché le plus important et historique de la maison individuelle pour notre groupe.

Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité immobilier de bureau s'élève à 3,2 millions d'euros, contre 15,3 millions d'euros au

30 novembre 2008, soit une diminution de son activité de 79,1 % par rapport à 2008. Cette variation s'explique par la fin des opérations importantes qui étaient en cours en Île-de-France sur les exercices précédents.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs (au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée) est en baisse de 63,7 %, passant de 22,3 millions d'euros en 2008 à 8,1 millions d'euros en 2009. Ces ventes ont concerné exclusivement sur 2009 des opérations en région toulousaine. Les honoraires au cours de l'exercice 2009 se sont élevés à 0,8 million d'euros.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité showroom est en baisse de 45,7 %, passant de 9,2 millions d'euros hors taxes à 5,0 millions d'euros hors taxes.

MARGE BRUTE

La marge brute du groupe est en baisse de 39,8 %, passant de 211,5 millions d'euros à 127,3 millions d'euros en 2009. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est en diminution, passant de 18,2 % en 2008 à 13,6 % en 2009.

Activité appartements

L'activité appartements dégage un taux de marge brute de 14,2 % contre 17,6 % en 2008. La baisse concerne aussi bien l'Île-de-France qui voit son taux de marge brute passer à 18,8 % en 2009 contre 21,1 % en 2008, que les Régions, dont la marge brute marque un recul en passant à 12,3 % en 2009 contre 16,1 % en 2008. L'impact des mesures d'ajustement des prix sur les programmes initiés en 2007 est plus fort dans les Régions, les programmes concernés se situant très majoritairement en Régions.

Activité maisons individuelles en villages

Le taux de marge brute de cette activité recule également passant de 16,1 % en 2008 à 8,0 %, en baisse de 8,1 points de taux sur cette période. En Île-de-France, la marge brute s'établit à 17,7 % en 2009 contre 24,4 % en 2008. En volume, elle s'établit à 9,9 millions d'euros contre 18,8 millions d'euros en 2008, soit un recul de 47,3 %.

Dans les Régions, la marge en volume passe de 5,8 millions d'euros en 2008 à 0,5 millions d'euros en 2009. Le taux de marge s'établit à 0,7 % en 2009 contre 7,6 % en 2008. La détérioration, conséquence des hausses conjuguées du prix du foncier et des coûts de construction et de la tendance à la baisse des prix de vente, est variable selon la région, avec une dégradation importante dans le Nord et en région PACA.

Autres activités

La marge brute des autres activités est en baisse, s'établissant à 4,95 millions d'euros en 2009.

Le taux de marge brute de l'activité Showroom est en légère baisse à 19,0 % du chiffre d'affaires contre 20,8 % en 2008. En volume, la marge diminue de 50,5 %, suivant la baisse du chiffre d'affaires de l'activité showroom.

2.3. Commentaires sur les résultats

2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2009 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2008

Les commentaires ci-dessous doivent être appréciés à la lecture des états financiers consolidés du groupe et de leurs annexes pour les exercices clos les 30 novembre 2008 et 2009, tels que certifiés par les Commissaires aux comptes.

Compte de Résultat

Exercice clos le 30 novembre
(en milliers d'euros)

	2009	2008
Chiffre d'affaires	934 909	1 165 106
Coût des ventes	(807 619)	(953 593)
MARGE BRUTE	127 290	211 513
Charges commerciales	(23 644)	(31 063)
Charges administratives	(54 768)	(63 721)
Autres charges	(24 818)	(29 511)
Autres produits	969	1 325
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	25 029	88 543
Autres charges non courantes	(23 068)	(24 374)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 961	64 169
Charges financiers	(39 752)	(43 105)
Produits financiers	999	1 888
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(38 753)	(41 217)
Autres charges financières	(5 024)	
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRES AVANT IMPÔTS	(41 816)	22 952
Impôts sur les résultats	20 751	(610)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	(21 065)	22 342
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	288	2 422
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	(550)	
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	(21 327)	24 764
Intérêts minoritaires	8 485	16 590
Résultat net (part du groupe)	(29 812)	8 174
Nombre moyen d'actions en circulation	21 220 078	21 518 932
RÉSULTAT PAR ACTION	(1,40 €)	0,38 €
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	(1,40 €)	0,37 €

2.3.1.1. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en baisse de 71,8 % passant de 88,5 millions d'euros en 2008 à 25,0 millions d'euros en 2009. La marge opérationnelle passe de 7,6 % à 2,7 % du chiffre d'affaires, soit une variation nette de -4,9 points. Cette dégradation reflète essentiellement la

baisse du chiffre d'affaires de 19,8 % qui impacte directement le volume de la marge brute du groupe. Cette diminution de la marge brute a été partiellement compensée par la réduction des charges opérationnelles. Les charges opérationnelles au 30 novembre 2009 s'élèvent à 102,3 millions d'euros contre 123,0 millions d'euros en diminution de 16,9 % soit 20,7 millions d'euros.

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

2.3.1.2. Charges commerciales

Les charges commerciales s'élèvent à 23,6 millions d'euros contre 31,1 millions d'euros l'an dernier. Cette diminution est pour l'essentiel expliquée par les dépenses de publicité, dont la baisse est plus rapide que celle du chiffre d'affaires, du fait du nombre plus faible deancements de programmes à la fin de l'exercice 2008 et sur l'année 2009.

2.3.1.3. Charges administratives

Les charges administratives s'élèvent à 54,8 millions d'euros en 2009, contre 63,7 millions d'euros en 2008, soit une diminution de 14,0 %, principalement imputable à la réduction du poste salaires et charges sociales en recul de 3,5 millions d'euros suite au plan de réorganisation mis en place au sein du groupe au cours du 3^{ème} trimestre 2008 et à la réduction des impôts et taxes notamment compte tenu de la baisse du chiffre d'affaires des opérations.

2.3.1.4. Autres charges et produits

Le poste « Autres charges et produits » intègre les salaires et charges sociales des équipes techniques et SAV ; il est en baisse de 15,3 %, provenant principalement de la présentation en autres charges non courantes des charges sur projets abandonnés et de la baisse des autres charges et produits nets.

Dans le contexte particulier de l'année 2009, les charges liées aux projets abandonnés ont été enregistrées en autres charges non courantes au même titre que l'effet des mesures d'adaptation des coûts prises sur le second semestre 2008, soit 9,4 millions d'euros au 30 novembre 2009.

2.3.1.5. Autres produits et charges non courants

Ce poste enregistre principalement des dépenses ou des provisions pour charges constatées dans les comptes au 30 novembre 2009 afin de couvrir :

- la dépréciation de certains terrains (5,1 millions d'euros). Le groupe a acquis des terrains au cours des précédents exercices dont il estime, au 30 novembre 2009, que la cession est plus probable que le développement. Dans ces conditions, une provision de 5,1 millions d'euros a été constituée pour ramener la valorisation de ces terrains à leur valeur de marché. Dans la continuité du plan de réorganisation intervenu en 2008, ces éléments sont classés dans les autres charges non courantes ;
- le coût des engagements de la société vis-à-vis de ses salariés dans le cadre du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place en 2008 (1,0 millions d'euros) ;
- une provision pour risque liée à un contentieux avec un associé sur plusieurs opérations (7,5 millions d'euros) ;
- les engagements liés aux abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations (9,4 millions d'euros).

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

Le coût de l'endettement financier net est en diminution de 5,8 % passant de – 41,2 millions d'euros en 2008 à – 38,8 millions d'euros en 2009. Les charges financières sont essentiellement dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué à hauteur de 499 millions d'euros en moyenne sur l'année.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué pour un montant de 3,2 millions d'euros.

2.3.1.7. Autres charges financières

Un complément d'amortissement des frais de mise en place de la ligne de crédit de croissance externe à laquelle le groupe a renoncé début novembre 2009 pour 1,3 million d'euros et des frais portant sur la ligne Senior C qui fera l'objet de remboursements partiels sur l'exercice 2010 sont enregistrés en autres charges financières pour 2,5 millions d'euros.

Les autres charges financières relatives aux contrats de swaps sont relatives à l'inefficacité liée au remboursement de la dette.

2.3.1.8. Produit d'impôt

L'impôt sur les résultats présente un produit d'impôt de 20,7 millions d'euros calculé sur le résultat déficitaire du groupe à fin novembre 2009. L'écart entre l'impôt théorique et le produit de l'impôt constaté est représenté principalement par une provision fiscale et les économies fiscales dont bénéficie le groupe sur ses filiales à l'étranger pour – 3,7 millions d'euros.

2.3.1.9. Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires en résultat sont en baisse de 48,9 % passant de 16,6 millions d'euros en 2008 à 8,5 millions d'euros en 2009. Cette baisse suit la même tendance qu'a connue l'activité du groupe au cours de l'année 2009.

2.3.1.10. Résultat net

Le résultat net (part du groupe) s'établit à – 29,8 millions d'euros, à comparer à un bénéfice de 8,2 millions d'euros en 2008.

La marge nette s'établit donc à – 3,1 % en 2009 contre 0,7 % en 2008.

2.3.1.11. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 614,1 millions d'euros en 2008 à 325,5 millions d'euros en 2009, en raison d'une diminution des Garanties Financières d'Achèvement de travaux en liaison avec le recul de l'activité.

2.4. Liquidités et ressources en capital

2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE

La trésorerie du groupe s'élève à 121,5 millions d'euros au 30 novembre 2009 en hausse de 17,0 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2008 (104,5 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation

Les flux de trésorerie générés par l'activité s'élèvent à 217,6 millions d'euros contre 120,0 millions d'euros au 30 novembre 2008 soit une amélioration de 97,6 millions d'euros. La variation de la trésorerie en provenance des opérations s'explique d'une part par l'amélioration du Besoin en Fonds de Roulement dont la variation s'établit à 196,9 millions d'euros (à comparer une variation de ce besoin de 79,6 millions d'euros en 2008), de l'impôt reçu de 7,4 millions d'euros en 2009 (contre un impôt payé de 39,9 millions d'euros en 2008) et d'autre part par la forte baisse de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement net de 67,0 millions d'euros s'établissant à 13,3 millions d'euros en 2009 contre 80,3 millions d'euros en 2008. Le ratio du Besoin en Fonds de Roulement (BFR) rapporté au chiffre d'affaires s'est établi à 21 % au 30 novembre 2009 contre 33 % pour la période comparable de 2008. La variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'exercice 2009 est de – 196,9 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2008. Cette amélioration très significative est due essentiellement à la baisse des stocks liée aux réductions de prix pratiquées et à la baisse de l'activité, qui est la conséquence de la réduction du nombre de lancements d'opérations.

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

- les stocks sont en baisse de 223,8 millions d'euros ;
- les créances clients et autres créances sont en baisse de 109,9 millions d'euros ;
- les dettes fournisseurs et autres dettes baissent de 136,8 millions d'euros.

2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement

Les flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement s'élèvent à – 2,2 millions d'euros contre – 6,0 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Le flux de la trésorerie provenant des opérations d'investissement se décompose comme suit : – 2,7 millions d'euros de décaissements au titre des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, et 0,4 million d'euros de flux financiers divers reçus des sociétés mises en équivalence.

2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement

Les flux de trésorerie au titre des opérations de financement s'établissent à –198,5 millions d'euros contre –37,5 millions d'euros en 2008 ; il est constitué principalement par le flux de trésorerie généré par :

- les intérêts financiers net versés au cours de la période, soit un montant de 42,1 millions d'euros ;
- le coût net des opérations d'achat revente de propres titres pour servir les plans d'actions gratuites ou en vue d'annulation et pour couvrir les autres objectifs décrits dans le plan de rachat, soit 1,5 millions d'euros ;
- le montant des distributions versées aux minoritaires (17,7 millions d'euros) ;
- les remboursements d'emprunts (125,3 millions d'euros) ;
- le paiement de la soulte de résiliation des instruments de couverture (15,4 millions d'euros).

2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT

Nous vous rappelons qu'en juillet 2007, le groupe a procédé à la mise en place d'une nouvelle structure financière contribuant à l'allongement de la maturité de la dette qui était passée de 2,5 ans au 31 mai 2007 à 7,4 ans au 30 novembre 2007. L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % a été remboursé en totalité.

Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 652 millions d'euros mises en place en 2007 sont à échéance du 10 juillet 2014 pour la ligne RCF (175 millions d'euros) et pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et pour la ligne Senior C (202 millions d'euros) à hauteur de 6,4 millions d'euros au 4 janvier 2010 et à hauteur de 10 millions d'euros au 2^{ème} semestre 2010 suite à l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, le solde étant à échéance le 10 juillet 2016. Le produit de cession des actifs destinés à la vente, notamment Seniors Santé, en application de l'accord signé avec le pool bancaire sera affecté à un remboursement anticipé de la dette.

L'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des Besoins en Fonds de Roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) qui pouvait être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 a été résiliée par la société le 4 novembre 2009.

Au 30 novembre 2009, le groupe bénéficiait de 577 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée utilisée pour 401,8 millions d'euros comparé aux 519,6 millions d'euros d'utilisation au novembre 2008.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus pour 5,7 millions d'euros et les couvertures existantes est de 5,51 %. Hors l'amortissement exceptionnel enregistré en autres charges financières pour 2,5 millions d'euros, le taux effectif global serait de 5,09 %.

Les dettes financières brutes s'élèvent à 391,7 millions d'euros contre 529,6 millions d'euros à fin 2008. L'endettement net s'élève à 268,5 millions d'euros contre 421,9 millions d'euros à fin 2008.

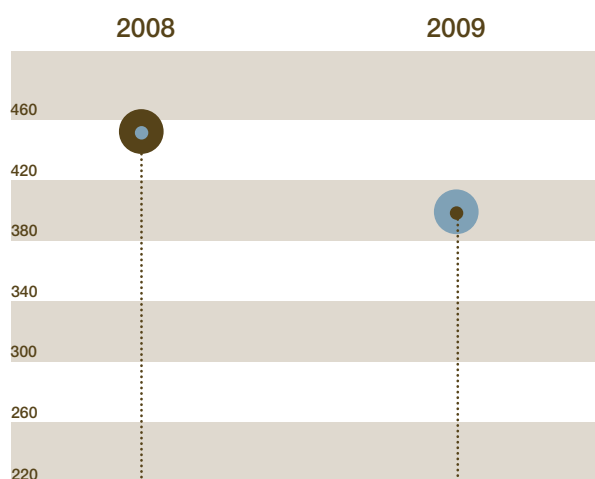
Le groupe a débouclé par anticipation en novembre 2009 les contrats de swaps de taux d'intérêt et a contracté de nouveaux contrats de swaps de taux d'intérêt (voir point 1.2.2.2. "Risques de taux").

2.4.2.1. Évolution de l'endettement net

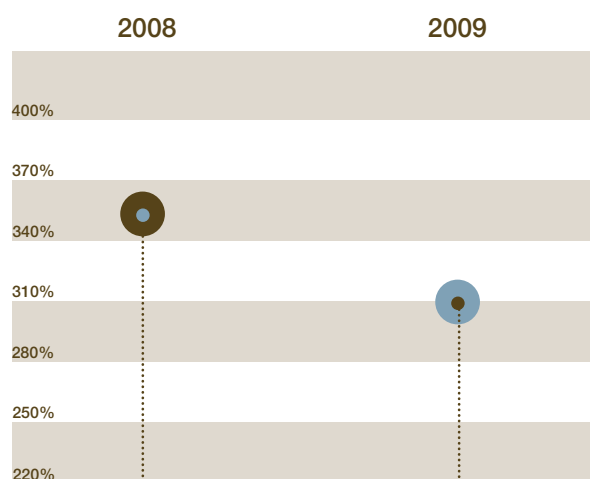
La dette financière nette s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Le gearing (ratio dette financière nette / capitaux propres) s'établit à 302 % au 30 novembre 2009 contre 342 % au 30 novembre 2008 (après retraitement des capitaux propres d'ouverture au 1^{er} décembre 2007), reflétant à la fois la baisse de la dette nette de 153,4 millions d'euros en diminution de 36,4 % entre les deux exercices ainsi que la diminution des capitaux propres.

DETTE FINANCIÈRE NETTE (en millions d'euros)



GEARING



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

Exercice clos le 30 novembre

(en milliers d'euros)

	2009	2008
Capitaux propres	89,0	123,5
Dettes financières*	391,7	529,6
Dettes financières < à 1 an	46,8	7,9
Dettes financières > 1 an et < à 5 ans	(8,8)	0,0
Dettes financières > à 5 ans	353,7	521,7
Maturité	6,0 ans	6,7 ans
* Dont :		
Frais d'émission d'emprunt	(13,0)	(13,4)
Instruments de couverture	0,0	14,2
Lignes bilatérales	3,1	6,2
Lignes senior b + c	401,6	401,6
RCF	0,0	118,0
Obligations	0,0	3,2

3

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. Membres des organes d'administration et de direction	72
3.1.1. Conseil d'administration	72
3.1.2. Comités spécialisés du conseil d'administration	81
3.1.3. Missions et pouvoirs du président-directeur général	85
3.1.4. Cadres dirigeants	85
3.2. Intérêts des dirigeants	88
3.2.1. Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction	88
3.2.2. Nombre total d'options qui ont été conférées sur les actions du groupe	92
3.2.3. Informations sur les opérations de l'exercice sur options d'achat d'actions	92
3.2.4. Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction	92
3.2.5. Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction	92
3.2.6. Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe	93
3.3. Intéressement du personnel	93
3.3.1. Contrats d'intéressement et de participation	93
3.3.2. Plan d'épargne d'entreprise	93
3.3.3. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – attribution gratuite d'actions – attribution de bons de souscription d'actions	93
3.3.4. Bons de souscription d'actions	100

3.1. Membres des organes d'administration et de direction

3.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est formé de 9 membres depuis l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007.

Nom	Âge	Fonction	Date de 1 ^{er} nomination	Début du mandat	Échéance
Guy Nafilyan	65 ans	Administrateur et président du Conseil d'Administration	11 janvier 1983	20 avril 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Antoine Jeancourt-Galignani	73 ans	Administrateur	21 janvier 2000	9 avril 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Alain de Pouzilhac	64 ans	Administrateur	30 avril 2003	9 avril 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Yves Galland	68 ans	Administrateur	28 avril 2004	20 avril 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Frédéric Stévenin	43 ans	Administrateur	10 juillet 2007	9 avril 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Olivier de Vregille ⁽¹⁾	54 ans	Administrateur	29 septembre 2009 (cooptation)	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Lionel Zinsou ⁽²⁾	55 ans	Administrateur	29 septembre 2009 (cooptation)	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2009
András Boros	32 ans	Administrateur	3 décembre 2007	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Michel Paris ⁽³⁾	52 ans	Administrateur	20 janvier 2010 (cooptation)	20 janvier 2010	Approbation des comptes de l'exercice 2011

(1) A été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de M. Bertrand Meunier, démissionnaire.

(2) A été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de M. Dominique Mégret, démissionnaire.

(3) A été coopté Administrateur pour la durée du mandat restant à courir de Mme Sophie Lombard, démissionnaire.

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2009, le Conseil d'Administration de la société s'est réuni à huit reprises.

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

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

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL						
Guy Nafilyan Kaufman & Broad SA 127 avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur- Seine Cedex	11/01/1983	2010	93 506			Guy Nafilyan est entré dans le groupe en janvier 1977 en qualité de Directeur Général, après une carrière d'avocat à la cour d'appel de Paris. Il est nommé Président de Kaufman & Broad SA en 1983.
ADMINISTRATEURS						
Yves Galland The Boeing Company 75 rue du Faubourg Saint- Honoré 75008 Paris	28/04/2004	2010*	600	Président de Boeing France et Vice-Président des Relations internationales de Boeing depuis 2003	Président-Directeur Général d'Europe Assistance entre 2000 et 2003 Administrateur de Generali France depuis 2001.	Yves Galland a été ministre délégué chargé des collectivités locales de 1986 à 1988, ministre de l'Industrie en 1995 et ministre délégué, chargé des Finances et du Commerce extérieur de 1995 à 1997.
Antoine Jeancourt- Galignani 3, rue Bosquet 75007 Paris	21/01/2000	2012	500	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA	Administrateur de Total de 1994 à 2009. Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Président de Gecina de 2001 à 2005. Administrateur de Gecina de 2000 à 2009. Membre du Conseil de Surveillance de Oddo & Cie SCA depuis 2003.	Antoine Jeancourt-Galignani a été Administrateur de KB Home Corporation de 1989 à 1997, Administrateur de AGF de 1994 à 2007, Administrateur de la Société Générale de 1994 à mai 2008, membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG de 2004 à mai 2008, Président du Conseil d'Administration de SNA Holding de 1998 à juin 2007, Administrateur du groupe SNA Holding de juin 2007 à septembre 2008.

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
ADMINISTRATEURS suite						
Lionel Zinsou PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75101 Paris	29/09/2009	2010*	250	Président de PAI Partners	Administrateur depuis 2009 de PAI Syndication GP, PAI Europe III, PAI Europe IV General Partner, PAI Europe V General Partner, Sodima, Yoplait SAS, Yoplait France, Yoplait Marques Intl., Chr. Hansen Holding Administrateur de Atos Origin depuis janvier 2010. Gérant de Capucine Investissement et de Financière Capucine 3 depuis Octobre 2009	Lionel Zinsou a rejoint PAI Partners en 2008. Il a démarré sa carrière professionnelle comme maître de conférences et professeur d'économie à l'Université de Paris XIII et conseiller du Ministre de l'Industrie puis du Premier Ministre. En 1986, Lionel Zinsou a rejoint Danone où il a occupé plusieurs fonctions ; il a notamment été Directeur du Développement, Directeur Général de HP et de Lea & Perrins et membre du Comité Exécutif. En 1997, Lionel Zinsou a rejoint, en tant qu'Associé Gérant, Rothschild & Cie où il était responsable du groupe Biens de Consommation, responsable de la zone Moyen-Orient et Afrique et membre du Global Investment bank Committee. Il a été nommé Président de PAI Partners en 2009.
Olivier De Vregille PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75101 Paris	29/09/2009	2012	250	Partner et membre de l'équipe sectorielle biens de l'industrie et services de PAI Partners	Administrateur depuis 2006 de Financière Spie Administrateur depuis 2007 de Financière Daunou 14 Gérant et membre du Conseil de Surveillance de Xella International Holding depuis 2008	Olivier de Vregille a rejoint PAI Partners en 1983. De 1983 à 1996, il a été en charge des fusions- acquisitions et des investissements dans les secteurs de la construction, du transport, de la sécurité, de l'ingénierie, de l'environnement

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
ADMINISTRATEURS suite						
Olivier de Vregille (suite)						et des infrastructures. Depuis 1996, il est plus particulièrement chargé des investissements dans les secteurs de l'énergie et la construction.
Michel Paris PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75101 PARIS	20/01/2010	2012	250	Membre du Comité Exécutif et responsable de l'équipe sectorielle Biens de l'Industrie et Services de PAI Partners	Administrateur depuis 2005 de Financière Tintoretto, Billini Investimenti, Carpaccio Investimenti, Giorgione Investimenti, Speedy 1 Ltd, MEP Retail, Confecciones Sur, Cortefiel Servicios, Eurofiel Confeccion, Quiral, Women's secrets. Gérant de Financière Palladio depuis 2005 Administrateur depuis 2006 de Cortefiel et Gruppo Coin, Financière Daunou 2 et Financière Daunou 6, Administrateur depuis 2007 de Financière Daunou 14 et Financière Daunou 17. Membre du conseil de surveillance de Xella International Holdings et Atos Origin depuis 2008. Gérant de Financière Forêt et Financière Daunou 5 depuis 2009 Administrateur de Financière Daunou 1 depuis 2009	Michel Paris a rejoint PAI partners en 1984 et compte plus de 20 années d'expérience dans la société. De 1984 à 1997, il a couvert les investissements dans le secteur des technologies de l'information et des télécoms. De 1997 à 2005, il a été responsable des investissements dans les secteurs de la distribution et des services. Il est aujourd'hui responsable de l'équipe sectorielle Biens de l'Industrie et Services.
Alain de Pouzilhac FRANCE 24 5 rue des Nations Unies 92445 Issy-les Moulineaux Cedex	30/04/2003	2012	250	Président- Directeur Général de l'Audiovisuel Extérieur de la France PDG de RFI Président du Conseil de TV5 Président du	Président du Conseil de Surveillance de Joa groupe depuis mars 2006. Administrateur d'UGC depuis juin 2006	En 1982, Alain de Pouzilhac devient Président- Directeur Général d'Havas et développe Havas Conseil en Europe. Au début des années 1990, il

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
ADMINISTRATEURS suite						
Alain De Pouzilhac (suite)				Conseil d'Administration de France 24		réalise la fusion entre Eurocom et RSCG pour devenir Euro RSCG Worldwide, dont il a été nommé Président- Directeur Général. Il crée en 1996 la société mère Havas Advertising qui deviendra Havas en 2002. En décembre 2005, Alain de Pouzilhac est nommé Président du Directoire de la Chaîne Française d'Information Internationale (France 24). En février 2008, il est nommé par le Président de la République, PDG de l'Audiovisuel Extérieur de la France qui regroupera France 24, RFI et TV5 Monde.
Frédéric Stévenin PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75101 Paris	10/07/2007	2012	250	Partner de l'équipe biens de consommation de PAI Partners	Administrateur de PAI partners UK depuis 2001, Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Intl depuis 2002, de Chr. Hansen Holding et Ch Hansen Management co, United Biscuits Topco Ltd depuis 2006, gérant de Financière Daunou 8 depuis 2006, Directeur Général de Financière Gaillon 8 et Président de Financière Gaillon 9.	Frédéric Stévenin a rejoint PAI partners une première fois en 1993, après avoir passé quatre ans au sein de la division Banque Privée de Paribas, et travaillé pendant cinq ans dans la division agro-alimentaire. En 1998, il a rejoint le département LBO de Deutsche Bank en tant que Director puis Managing Director. Frédéric Stévenin est revenu chez PAI partners en

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
ADMINISTRATEURS suite						
Frédéric Stévenin (suite)						juin 2001. Administrateur de Panzani de 2002 à 2003, United Biscuits BidCo, BondCo, HoldCo, HoldCo2 et VLNCo Ltd de 2006 à 2007, de Provimi SA de 2004 à 2007, de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008. Saeco Int, El Gringo Invst, et Giro de 2004 à 2009, de Financière Star 1 de 2005 à 2009.
András Boros PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75101 Paris	03/12/2007	2010*	250	Investment Director chez PAI Partners	Néant	András Boros a rejoint PAI Partners en 2005. Auparavant, il a travaillé chez Argos Soditic, un fonds d'investissement spécialisé sur les opérations de LBO de taille moyenne, à la banque Lazard, au département conseil en fusions-acquisitions

* Renouvellement du mandat à proposer à l'Assemblée Générale du 15 Avril 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

3.1.1.2.1. Code de gouvernement d'entreprise

Pour l'élaboration du présent rapport, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Il est par ailleurs précisé que :

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

3.1.1.2.2. Règles de composition du Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement neuf membres.

3.1.1.2.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

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

Les statuts de la société prévoient également que le Conseil d'Administration peut nommer des censeurs, choisis parmi les actionnaires et dont le nombre ne peut excéder deux. Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté.

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

Ce Règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et précise les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration. Il prévoit notamment les règles applicables à la tenue des séances du Conseil d'Administration par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, ainsi que les dispositions relatives à la fréquence des réunions, à la présence des Administrateurs et à leurs obligations d'information en ce qui concerne les règles de cumul de mandats et les conflits d'intérêts.

Il prévoit que le Conseil peut nommer des Comités dont les membres sont chargés d'étudier les questions que le Conseil renvoie à leur examen. Il prévoit que chaque Administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions et s'abstenir d'intervenir sur le marché des titres pendant les 30 jours calendaires qui précèdent la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels de la société. Il rappelle que chaque Administrateur doit mettre au nominatif les titres détenus lors de son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, et informer l'AMF de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée, directement ou par personnes interposées, sur les titres de la société ou d'instruments financiers à terme sur ces titres.

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

3.1.1.2.4. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les Administrateurs sont convoqués par le Président aux séances du Conseil d'Administration par tout moyen et même verbalement. Si le

Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

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

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

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

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

3.1.1.2.5. Missions du Conseil d'Administration

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

3.1.1.2.6. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008. Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

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

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il est toutefois rappelé que ces critères ont un

aspect formel : l'indépendance de jugement est demandée à tous les Administrateurs, qui apportent une contribution égale aux délibérations du Conseil en raison de leur compétence et de leur expérience, quelle que soit leur classification.

3.1.1.2.7. Jetons de présence alloués aux Administrateurs

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

3.1.1.2.8. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Tous les Administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. La dernière évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 13 février 2009 au cours de laquelle les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

3.1.1.2.9. Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration s'est réuni à huit reprises :

- le 22 décembre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a notamment délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - chiffre d'affaires estimé 2008 ;
 - présentation du budget 2009 ;
 - approbation des termes et conditions des aménagements au contrat de Crédit Senior et du projet de protocole d'accord ;
 - point sur les recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.
- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 22 janvier 2009 ;

- avenant à la Convention de Crédit Senior et à la Convention de Subordination ;
- rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2009 ;
- rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
- données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 10 février 2009 ;
 - approbation des modifications de la charte du Comité d'Audit ;
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - nomination des Commissaires aux comptes ;
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 13 février 2009 ;
 - approbation des modifications de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - attribution d'actions gratuites ;
 - nouveau plan d'attribution d'actions gratuites ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - renouvellement d'administrateurs ;
 - appréciation de la qualité des administrateurs indépendants ;
 - approbation des modifications du règlement intérieur du Conseil d'Administration ;
 - évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration ;
 - convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions ;
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux ;
 - examen et approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - renouvellement des autorisations de cautions et garanties.
- le 31 mars 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence par téléphone de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents ;
 - affectation des actions auto-détenues.
- le 30 juin 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - avenants au contrat de Crédit Senior et à la Convention de Subordination ;

- renonciation de Financière Daunou 10 S.à.r.l. à l'ensemble de ses droits au titre de 150 311 bons de souscription d'actions de la société.
- le 8 juillet 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 12 juin 2009 ;
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 3 juillet 2009 ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 31 mai 2009 ;
 - réduction du capital social par annulation d'actions détenues par la société ;
 - attribution d'actions gratuites.
- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - compte-rendu de la réunion du Comité de Rémunération et de Nomination du 29 septembre 2009 ;
 - attribution définitive d'actions gratuites attribuées par le Conseil d'Administration le 6 novembre 2007 et le 3 décembre 2007 ;
 - démissions et cooptations des membres du Conseil d'Administration ;
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 29 septembre 2009 ;
 - présentation des données financières consolidées estimées au 31 août 2009 ;
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle révisés 2009 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 24 novembre 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - compte-rendu de la réunion du Comité d'Audit du 24 novembre 2009 ;
 - présentation du budget 2010 et projections 2010 – 2012 ;
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - autorisation du remboursement anticipé total du prêt d'actionnaires Financière Gaillon 8.

Depuis le 30 novembre 2009, le Conseil d'Administration s'est réuni à deux reprises :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2010 ;
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 20 janvier 2010 ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010 ;
 - montant des jetons de présence – répartition pour l'exercice 2009 ;
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
 - présentation du budget 2010 ;

- démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration.
- le 18 février 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 16 février 2010 ;
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2009 ;
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - renouvellement d'Administrateurs ;
 - convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions ;
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux ;
 - examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - renouvellement des autorisations de cautions et garanties ;
 - modification de la charte du Comité d'Audit ;
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.

3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

3.1.2.1. Comité d'Audit

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

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

3.1.2.1.1. Charte du Comité d'Audit

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Lors des séances du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 et du 13 février 2009, plusieurs précisions ont été apportées à la charte du Comité afin de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et d'anticiper l'entrée en vigueur à l'égard de la société de l'ordonnance du 8 décembre 2008 relative aux Comités d'Audit et transposant la directive européenne 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux Commissaires aux comptes. Le 18 février 2010, la charte a fait l'objet d'une modification relative au nombre minimal de membres composant le Comité d'Audit.

3.1.2.1.2. Composition du Comité d'Audit

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

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

Jusqu'au 20 janvier 2010, le Comité d'Audit était composé de quatre membres ; à ce jour, le Comité est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Monsieur Frédéric Stévenin, nommé le 10 juillet 2007 et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

La présidence du Comité d'Audit par un Administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

3.1.2.1.3. Mission du Comité d'Audit

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

- le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;

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

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

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

3.1.2.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe. L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du Comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence.

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

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

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

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

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

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

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

- une présentation du programme de travail du département d'audit ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'Audit interne de Kaufman & Broad.

En outre, la charte du Comité rappelle que :

- afin de permettre au Comité de suivre, tout au long du mandat des Commissaires aux comptes, les règles d'indépendance et d'objectivité de ces derniers, le Comité doit se faire communiquer par les Commissaires aux comptes chaque année :
 - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes,
 - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de Commissaire aux comptes.
- le Comité doit en outre examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. Il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils

représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;

- la mission de Commissariat aux comptes de la société doit être exclusive de toute autre diligence non liée au contrôle légal, sous réserve de certaines autres missions ayant fait l'objet d'une autorisation préalable du Comité.

3.1.2.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

Se reporter au paragraphe 3.1.1.2.7. « Jetons de présence alloués aux Administrateurs ».

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

Une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale, est versée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit.

3.1.2.1.7. Réunions du Comité d'Audit au titre de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Comité d'Audit s'est réuni à six reprises :

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - commentaires des Commissaires au comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - modification de la charte du Comité d'Audit ;
 - mandat des Commissaires aux comptes.
- le 10 février 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - audit interne : Résultats des tests SOX à fin 4^{ème} trimestre 2008 et objectifs 2009 ;
 - revue du Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2008 ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - examen du Rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale.
- le 7 avril 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- examen des données financières estimées du 1^{er} trimestre 2009.
- le 3 juillet 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - processus d'élaboration des comptes semestriels au 31 mai 2009 ;
 - examen des données financières estimées du 1^{er} semestre 2009 ;
 - commentaires des Commissaires au comptes sur les données financières consolidées estimées du 1^{er} semestre 2009.
- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 31 août 2009 ;
 - présentation des documents de gestion prévisionnelle révisés 2009 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 24 novembre 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - audit interne : Cartographie des risques ;
 - présentation du budget 2010 et des projections 2011 – 2012 ;
 - projet d'avenant au contrat de Crédit Senior.

Depuis le 30 novembre 2009, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
 - examen du budget 2010.
- le 16 février 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - audit interne : mise à jour du dispositif de contrôle interne, résultats des tests SOX à fin 4^{ème} trimestre 2009, plan de tests 2010 et état d'avancement des principaux plans d'action issus de la cartographie des risques ;
 - revue du Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2009 ;
 - examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2009 ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;

- examen du Rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale ;
- présentation des documents de gestion prévisionnelle 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.

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

3.1.2.2. Comité de Rémunération et de Nomination

3.1.2.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Monsieur Alain de Pouzilhac, Président, nommé le 6 mars 2007 et de Messieurs Frédéric Stévenin et Lionel Zinsou, nommés respectivement le 10 juillet 2007 et le 29 septembre 2009.

Le Comité de Rémunération et de Nomination a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés au paragraphe 3.1.1.2.7. « Jetons de présence alloués aux Administrateurs » ci-dessus. Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et d'actions gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription et les attributions d'actions gratuites.

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

Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

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

- le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs pour être en

mesure de proposer au Conseil des solutions de succession en cas d'événements imprévisibles ; et

- dans le cadre des propositions du Comité quant à la nomination des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités, le Comité, guidé par l'intérêt de la société et de tous ses actionnaires, prend en compte un ensemble d'éléments tels que la compétence, l'expérience et l'indépendance de chaque candidat et l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'actionnariat de la société.

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

Se reporter au paragraphe 3.1.1.2.7. « Jetons de présence alloués aux Administrateurs ».

3.1.2.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination au titre de l'exercice 2009

Au cours de l'exercice 2009, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni quatre fois :

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - montant des jetons de présence – Proposition de répartition pour l'exercice 2008 ;
 - renouvellement des administrateurs ;
 - appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - modification de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - attribution d'actions gratuites.
- le 12 juin 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - attribution d'actions gratuites.
- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - nomination de nouveaux Administrateurs ;
 - modification de la composition du Comité de Rémunération et de Nomination.

Depuis le 30 novembre 2009, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni une fois :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010 ;
 - montant des jetons de présence – proposition de répartition pour l'exercice 2009 ;
 - nomination d'un nouvel Administrateur ;
 - renouvellement des Administrateurs ;
 - appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.

3.1.3. MISSIONS ET POUVOIRS DU PRÉSIDENT- DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social.

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

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

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

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration a autorisé son Président-Directeur Général, avec faculté de délégation, à consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les Garanties Financières d'Achèvement) :

- à l'égard des administrations fiscales et douanières, sans limitation de durée ni de montant ;
- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux Garanties Financières d'Achèvement.

Cette autorisation a été renouvelée pour une période d'une année par le Conseil d'Administration du 13 février 2009 et a été renouvelée pour une nouvelle année par le Conseil d'Administration du 18 février 2010.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux. Depuis le 1^{er} mai 2009, la société ne dispose plus de Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf pour le Directeur Général lorsqu'il assume des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

3.1.4. CADRES DIRIGEANTS

La direction du groupe est organisée autour de Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général. Les autres cadres dirigeants du groupe sont les suivants : Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Christian Delapierre, Directeur Général Adjoint en charge des ventes institutionnelles, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Gérald Fruchtenreich, Directeur du contrôle financier et de l'audit, Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Région Île-de-France, Laurent Serbanne, Directeur Immobilier d'Entreprise, William Truchy, Directeur Général en charge de Régions et Jacques Rubio, Directeur Général de la région Sud-Ouest.

3.1.4.1. Comité de Direction

Depuis 2009, le Comité de Direction de Kaufman & Broad est composé de sept membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Jacques Rubio, Directeur Général de la région Sud-Ouest, William Truchy, Directeur Général en charge de Régions, Patrick Zamo et Marc Nafilyan, Directeurs Généraux en charge de l'Île-de-France.

3.1.4.1.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

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

3.1.4.1.2. Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances

Bruno Coche, Licence en Droit et diplômé de l'IEP Bordeaux, a rejoint en 1989 le groupe Sediver, en tant que Responsable de la Trésorerie puis des Services Administratifs et Financiers de la Division Commerciale France/Export. En 1996, il poursuit sa carrière au sein du groupe Giraud et prend en charge la trésorerie et les financements dans un cadre européen et participe à la croissance du groupe et aux opérations de haut de bilan. Il rejoint Kaufman & Broad en juin 2002 en qualité de Directeur de la Trésorerie et des Financements. Dans cette position, il accompagne la croissance du groupe et participe à la structuration de ses financements. Il est Directeur Général Adjoint Finances et membre du Comité de Direction depuis décembre 2009.

3.1.4.1.3. Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines

Jean-François Demaris, maîtrise de sciences économiques, a débuté sa carrière chez Alcatel où il a été chargé d'études économiques et sociales dans des usines en Régions, puis responsable de gestion des assurances et des affaires patrimoniales d'une Division, et Chef des Services Administratifs d'une Unité de Documentation. En 1982, il rejoint le pôle optronique de la CGE en qualité de Directeur des Ressources Humaines où il assure la fusion et la restructuration de sociétés. En 1989, il rejoint SAFT en qualité de DRH de la branche internationale « Power Electronics » où il participe au développement des organisations, de la culture industrielle et de projets. En 1993, il devient DRH de la société Alcatel Data Networks, joint venture franco-américaine de produits et services de réseaux de données, et en 1998, Directeur « Management Développement » pour une branche du groupe Alcatel. En janvier 2000, il rejoint Kaufman & Broad en qualité de DRH. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2000 et Directeur Général Adjoint Ressources Humaines depuis janvier 2007.

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

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

3.1.4.1.5. Jacques Rubio, Directeur Général de la région Sud-Ouest

Jacques Rubio, après une formation d'ingénieur, créé en 1975 avec la famille Malardeau, la SA Malardeau qui réalise des opérations immobilières dans le Sud de la France. Il occupe les fonctions de Secrétaire Général, puis devient Président Directeur Général en 1985. En 2004, la SA Malardeau devient filiale du groupe Kaufman et Broad et il est nommé Directeur Régional Kaufman et Broad Sud-Ouest. En 2009, il est nommé Directeur Général en charge de la région Sud-Ouest, avec les agences de Toulouse, Bordeaux et Bayonne. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2009.

3.1.4.1.6. William Truchy, Directeur Général en charge de Régions

William Truchy, après des études supérieures commerciales, débute sa carrière dans l'immobilier en 1980 dans une agence à Nancy, puis rejoint Promogim en 1982. Chef des ventes en Bourgogne et Rhône-Alpes, puis Directeur des ventes de la région Provence Côte d'Azur et de Bordeaux et Toulouse, il est nommé Directeur National des Ventes en 1987 puis Directeur Général Adjoint en 1989. William Truchy a rejoint Kaufman & Broad en mars 2003 en qualité de Directeur Commercial pour l'Île-de-France. Il a été nommé Directeur Général Adjoint Marketing en janvier 2005 et assure la Direction Commerciale et du Showroom pour l'ensemble des opérations de Paris et de l'Île-de-France. En 2008, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004 et Directeur Général en charge de Régions depuis janvier 2009.

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

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

charge de la production. En 2002, il est nommé Directeur Régional Île-de-France et supervise la direction conception de projets de maisons individuelles en villages pour la France. En 2008, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Sud et de KB Île-de-France Collectifs. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991 et Directeur Général en charge de l'Île-de-France depuis janvier 2009.

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

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

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

3.1.4.2. Directions régionales

Les différentes directions régionales du groupe sont les suivantes :

Région Paris/Île-de-France/ Nord-Est

Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Île-de-France

Cyril Doucet, Directeur d'Agence secteur 1

Vincent Lhermitte, Directeur d'Agence secteur 2

Frédéric Bourg, Directeur d'Agence secteur 3

Normandie

Christian Delapierre, Directeur Général Adjoint

Nord et Alsace

Patrick Zamo, Directeur Général

Région Ouest/Rhône Alpes/Sud-Est

William Truchy, Directeur Général Régions

Loire-Atlantique/Bretagne

Christophe Duretete, Directeur d'Agence, Nantes

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon et Grenoble

Côte d'Azur/Provence

Stéphane Gress, Directeur d'Agence, Nice – Toulon

Méditerranée

Marc Speisser, Directeur d'Agence, Marseille

Languedoc-Roussillon

Béatrice Mortier, Directeur d'Agence, Montpellier

Région Midi-Pyrénées/Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Général Sud-Ouest, Bayonne – Bordeaux – Toulouse

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

3.1.4.3.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

Kaufman & Broad SA	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général
Kaufman & Broad GIE	Administrateur
Kaufman & Broad Financement SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Gérante
Kaufman & Broad Rénovation SAS	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente
Kaufman & Broad Maisons Individuelles SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, co-Gérante
Passy III SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente de Kaufman & Broad Rénovation, gérante
Saint-Cloud Armengaud 15 SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Co-gérante
Kaufman & Broad Europe SA	Représentant de Kaufman & Broad SA, Administrateur délégué

Mandats extérieurs

SCI Julia	Gérant
Financière de Neuilly SAS	Président

3.2. Intérêts des dirigeants

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

3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 euros la somme globale attribuée chaque année à titre de jetons de présence au Conseil d'Administration à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée.

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

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence sont répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part

fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents Comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces Comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 20 janvier 2010, a décidé, compte tenu de la situation actuelle de la société, de ne verser des jetons de présence pour l'exercice 2009 qu'aux seuls Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants, soit Messieurs de Pouzilhac, Jeancourt-Galignani et Galland, pour un montant individuel plafonné de 40 000 euros, les autres Administrateurs de la société ne percevant aucun jeton de présence.

TABLEAU 3 DU CODE AFEP-MEDEF

Mandataires sociaux non dirigeants (montants en euros)	Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants	
	Montants versés au cours de l'exercice 2009	Montants versés au cours de l'exercice 2008
Monsieur Yves Galland	30 000	40 000
Monsieur Alain de Pouzilhac	30 000	40 000
Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani	30 000	35 800
Monsieur Dominique Mégret	0	11 167
Monsieur Bertrand Meunier	0	11 167
Monsieur Frédéric Stévenin	0	11 167
Madame Sophie Lombard	0	11 167
Monsieur Andràs Boros	0	–
Monsieur Lionel Zinsou	0	–
Monsieur Olivier de Vregille	0	–
Monsieur Michel Paris	0	–
Total	90 000	160 468

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

3.2.1.2. Rémunération des membres des organes de direction

3.2.1.2.1. Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement sur les rémunérations et avantages à accorder au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable.

Conformément à la décision de la société de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'Administration, assisté à cet effet par le Comité de Rémunération et de Nomination, procède désormais à la

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

Au titre de l'exercice 2009, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont détaillés dans les tableaux ci-dessous.

TABLEAU 1 DU CODE AFEP-MEDEF

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

GUY NAFILYAN

	Exercice clos le 30 novembre 2009	Exercice clos le 30 novembre 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 207 814	1 447 442
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	1 207 814	1 447 442

TABLEAU 2 DU CODE AFEP-MEDEF

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

GUY NAFILYAN

Président-Directeur général

	Exercice clos le 30 novembre 2009		Exercice clos le 30 novembre 2008	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	400 000	400 000	394 080	394 080
Rémunération variable ⁽¹⁾	800 000	800 000	1 048 165	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	7 814	7 814	5 197	5 197
TOTAL	1 207 814	1 207 814	1 447 442	399 277

(1) Cette rémunération est généralement versée l'année suivante à l'exercice concerné. Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.

TABLEAU 1 DU CODE AFEP-MEDEF

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

JOËL MONRIBOT

	Exercice clos le 30 novembre 2009	Exercice clos le 30 novembre 2008
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	225 478	906 047
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	225 478	906 047

TABLEAU 2 DU CODE AFEP-MEDEF

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

JOËL MONRIBOT

Directeur général délégué

	Exercice clos le 30 novembre 2009		Exercice clos le 30 novembre 2008	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe (5 mois exercice 2009)	113 275	113 275	271 860	271 860
Rémunération variable ⁽¹⁾	110 000	110 000	628 899	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	2 203	2 203	5 288	5 288
TOTAL	225 478	225 478	906 047	277 148

(1) Cette rémunération est généralement versée l'année suivante à l'exercice concerné. Les mandataires sociaux ont renoncé à leur rémunération variable au titre de l'exercice 2008.

Monsieur Joël Monribot a exercé son activité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 avril 2009. Il a pris l'initiative de prendre sa retraite de Directeur Général Délégué en mai 2009 et a démissionné de ses autres mandats de filiales du groupe fin novembre 2009. Monsieur Joël Monribot a travaillé pendant plus de 38 ans au sein du groupe Kaufman & Broad. Lors de son départ le montant brut de son indemnité de départ à la retraite s'est élevé à 370 611 euros.

Guy Nafilyan et Joël Monribot bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant des cotisations pris en charge par la société pour chacun d'entre eux s'est élevé en 2009 à 21 957,12 euros pour Guy Nafilyan et à 9 131,44 euros pour Joël Monribot,

correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale.

Au 30 novembre 2009, le Président Directeur Général détient 93 506 actions, et le Directeur Général Délégué 52 037 actions de la société attribuées les 19 avril 2006 et le 6 novembre 2007, ces actions ne pouvant être vendues qu'après une détention de deux ans.

En outre, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir respectivement 12 000 et 8 000 actions de la société, que Kaufman & Broad leur a attribué dans le cadre du plan mis en place le 19 avril 2006.

STOCK-OPTIONS

Mandataires sociaux	Stock-options attribuées et non levées au 30 novembre 2009	Stock-options attribuées en 2009	Actions KB SA détenues au 30 novembre 2009
Guy Nafilyan	12 000	0	93 506
Joël Monribot	8 000	0	52 037

TABLEAU 4 DU CODE AFEP-MEDEF

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice
Guy Nafilyan		Néant	0	0	—
Joël Monribot		Néant	0	0	—

TABLEAU 6 DU CODE AFEP-MEDEF

Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social

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

TABLEAU 7 DU CODE AFEP-MEDEF

Actions gratuites acquises définitivement durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Guy Nafilyan	6 nov. 2007	36 506	mandat au 7 nov. 2009
Joël Monribot	6 nov. 2007	17 037	mandat au 7 nov. 2009

Au 30 novembre 2009, les Cadres non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions du Plan de 2006 permettant d'acquérir 59 600 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2009, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué n'ont pas exercé d'options d'achat d'actions.

Par ailleurs, il est rappelé que le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué se sont vus attribuer des bons de souscription d'actions de la société (voir paragraphe 3.1 ci-dessus)

Le Président-Directeur Général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable. La rémunération annuelle fixe du Président à été fixée à 400 000 euros brut pour 2009. Sa rémunération variable a été liée aux objectifs des activités de Kaufman & Broad SA pour l'exercice. Le montant de cette rémunération variable à objectifs atteints, pour l'exercice 2009, a été fixée à 800 000 euros bruts. Pour bénéficier de cette rémunération variable le Président devait assurer son mandat sans discontinuité jusqu'au paiement de cette rémunération variable prévu en une fois en janvier 2010. En cas de départ de Kaufman & Broad SA ou si, pour quelque raison que ce soit, il était mis fin à son mandat avant cette date, il était prévu qu'il ne bénéficie d'aucune portion de cette rémunération variable.

Après appréciation de l'atteinte de ces objectifs, le Conseil d'Administration a fixé le montant de rémunération variable du Président à 800 000 euros au titre de l'exercice 2009.

En ce qui concerne Monsieur Joël Monribot, le Conseil d'Administration a maintenu sa rémunération annuelle fixe à

271 860 euros bruts en 2009, soit 22 655 euros bruts par mois jusqu'au 30 avril 2009, date à laquelle le mandat de Monsieur Monribot a cessé. Le Conseil d'Administration a proposé qu'un bonus soit versé à Monsieur Joël Monribot au terme de son activité fin avril 2009, le montant de ce bonus a par la suite été fixé à 110 000 euros bruts par le Conseil d'Administration en mars 2009.

Compte tenu des sommes investies par le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué en titres dans la société Financière Gaillon 8 en 2007, ceux-ci n'ont plus, depuis 2008, d'obligation de détention directe d'actions de la société Kaufman & Broad SA.

A la suite de la cessation de ses fonctions de Directeur général Délégué, Monsieur Joël Monribot a cédé les actions de la société Financière de Neuilly et les bons de souscription d'actions de la société Kaufman & Broad SA qu'il détenait à la société Financière Daunou 10, le 30 juin 2009.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et les plans d'options proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, les Administrateurs ont attribué au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des stock-options et des actions gratuites. Toutefois, aucune stock-options ou action gratuite nouvelle n'a été attribuée au cours de l'exercice 2009 au Président Directeur Général et au Directeur Général Délégué.

La société n'a pris aucun autre engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus

ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction

La rémunération des membres du Comité de Direction est composée d'une partie fixe et d'un intéressement (partie variable). Au titre de l'exercice 2009, les montants bruts des rémunérations et avantages perçus par les membres du Comité de Direction, non compris les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, ont globalement été de 1 864 343 euros dont 964 680 euros de salaire fixe, 887 778 euros d'intéressement et 11 885 euros d'avantage en nature. Les membres du Comité de Direction ne bénéficient pas d'autres rémunérations différées et/ou conditionnelles et le groupe n'est pas amené à provisionner des sommes aux fins de pensions ou « golden parachute » ; seules sont provisionnées des sommes relatives aux indemnités de départ à la retraite selon les dispositions légales : pour les membres du Comité de Direction, cette provision s'élève à 189 798 euros dans les comptes de

l'exercice 2009. De plus cinq membres du Comité de Direction ainsi que les dirigeants mandataires sociaux bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

Au 30 novembre 2009, les cadres dirigeants non Administrateurs, membres du Comité de Direction détenaient des options d'achat d'actions attribuées le 19 avril 2006 leur permettant d'acquérir 21 500 actions de la société. Les cadres dirigeants non Administrateurs, membres du Comité de Direction en 2009, détiennent, au 30 novembre 2009, 31 336 actions attribuées gratuitement le 6 novembre 2007 et 3 500 actions attribuées gratuitement le 3 décembre 2007, ces actions ayant été définitivement attribuées deux ans après leur attribution. Ils ont aussi bénéficié de l'attribution de 95 099 actions les 13 février et 8 juillet 2009. L'attribution de ces actions ne deviendra définitive que deux ans après leur attribution si les conditions du plan sont respectées par les bénéficiaires. La durée minimale de conservation des actions par leur bénéficiaire est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

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

Voir section 3.3.3. « Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions – Attribution de bons de souscription d'actions ».

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

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

Voir les sections 3.3.3. « Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions – Attribution de bons de souscription d'actions »

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

Néant.

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

Néant.

3.2.6. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES SOCIÉTÉS AYANT DES DIRIGEANTS COMMUNS AVEC CEUX DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

Voir les sections 4.1.3.3. « Informations complémentaires » (note 31 « Transactions avec les parties liées ») et 4.4.3. « Rapport spécial sur les conventions réglementées ».

3.3. Intéressement du personnel

3.3.1. CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

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

3.3.2. PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE

Un plan d'épargne d'entreprise a été mis en place dans le cadre de l'introduction en Bourse en février 2000, puis amendé en février 2001, en mars 2002 et en juillet 2003, septembre, décembre 2006, décembre 2007, décembre 2008 et décembre 2009. L'épargne recueillie à ce titre est investie dans le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat dont l'actif est composé principalement d'actions de la société ou, au choix des salariés, dans les Fonds Commun de Placement « Capri Sécurité » dont les actifs sont principalement

composés de titres monétaires ou « Capri Équilibre » dont les actifs sont principalement composés de titres monétaires et d'actions diversifiées ou « Fongepargne Insertions Emplois Sérénité Solidaire » Fonds Solidaire Socialement Responsable pour mise en conformité du Plan d'Epargne Entreprise avec les dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

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

3.3.3. PLANS D'OPTION D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS – ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS – ATTRIBUTION DE BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

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

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

Joël Monribot. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 20 avril 2008 par attribution d'actions existantes.

Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 6 novembre 2007, a attribué le solde des actions attribuables au titre de ce plan, soit 108 000 actions dont 53 543 actions à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan et Joël Monribot. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 7 novembre 2009 par attribution d'actions existantes.

La durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a par ailleurs autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des actions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux portant sur un nombre maximal de

92 000 actions de la société. Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 3 décembre 2007, a attribué à des salariés cadres 13 300 actions attribuables au titre de ce plan. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 4 décembre 2009 par attribution d'actions existantes.

La durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

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

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

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

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

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

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

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

Plan d'options de 2001

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

3.3.3.1.1. Plan 1

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 30 octobre 1997 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir au bénéfice des dirigeants et des membres du personnel ou de certains d'entre eux, de la société et des sociétés et/ou autres entités de son groupe qui lui sont liées au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options d'achat d'actions de la société dans le cadre d'un Plan d'options d'achat d'actions dans la limite d'un nombre maximal de 19 414 actions, provenant d'un rachat préalable effectué par la société. Au 30 novembre 2006, la société, qui a bénéficié d'un engagement de cession de la part de Kaufman & Broad International Inc. ne détenait plus d'actions rachetées au prix de 4,12 euros à Kaufman & Broad International Inc. en 2005, toutes les options ayant été exercées au 31 mars 2006.

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

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

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

Le nombre d'actions auquel donnent droit les options consenties ainsi que le prix d'achat des actions ont été ajustés par le Conseil d'Administration du 28 février 2000 pour tenir compte de la souscription définitive des actions qui ont été émises dans le cadre de l'augmentation de capital liée à l'introduction en Bourse de la société, soit 23 euros par action. En conséquence, il a été constaté que la parité des 19 614 options d'achat d'actions en existence antérieurement fixée à 30 actions pour une option est désormais fixée à 49,8322404 actions pour une option et que le prix d'achat de chaque action qui antérieurement était fixé à 7,322 euros sera désormais fixé à 4,12 euros pour les actions auxquelles donnent droit les options d'achat d'actions attribuées par les Conseils d'Administration des 30 octobre 1997 et 22 janvier 1998 et le prix d'achat de chaque action qui antérieurement était fixé à 7,427 euros sera désormais fixé à 4,20 euros pour les actions auxquelles donnent droit les options d'achat d'actions attribuées par le Conseil d'Administration du 22 juin 1999.

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

Au cours du 1^{er} trimestre 2005, Kaufman & Broad conformément au contrat passé avec Kaufman & Broad Inc. a appelé le solde de ses propres actions pour alimenter ce plan soit 481 352 titres.

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

3.3.3.1.2. Plan 2

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

- le nombre total d'options ainsi consenties ne peut pas donner droit à la souscription ou à l'acquisition d'un nombre total d'actions représentant plus de 300 000 actions de la société Kaufman & Broad SA, soit 600 000 actions après division du nominal par deux décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006. Chaque option permet de souscrire ou d'acheter une action ;
- les options non exercées par les bénéficiaires seront caduques ;
- les options de souscription d'actions nouvelles et les options d'acquisition d'actions existantes devront être exercées dans le délai prévu par le Conseil d'Administration, sans que, pour chaque option consentie, ce délai puisse excéder 10 ans à compter du jour d'attribution de l'option ;
- chaque option de souscription ou d'acquisition d'une ou plusieurs action(s) nouvelle(s) devra être exercée au prix fixé par le Conseil d'Administration au jour de son attribution, sans que ce prix puisse être inférieur à 95 % de la moyenne des cours des actions de la société cotée pendant les vingt séances de Bourse qui précèdent le jour où cette option est attribuée ;
- le prix ne pourra pas être modifié pendant la durée de l'option, à moins que pendant cette période il soit procédé aux opérations financières visées à l'article L. 225-181 du Code de commerce ;
- chaque action nouvelle émise par suite d'exercice d'une option de souscription sera, dès sa création, soumise à toutes les dispositions des statuts de la société, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales d'actionnaires de la société.

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

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

L'ensemble des options d'achat au titre du Plan 2001 a été attribué au 30 novembre 2004 (voir section 3.3.3.4. « Tableaux récapitulatifs »). Toutes les options de ce plan ont été exercées avant la fin de l'exercice 2007.

3.3.3.1.3. Plan 3

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration, en application des dispositions du Code de commerce à

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

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

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

- fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options, les modalités de jouissance et, le cas échéant, de la libération des actions, ces conditions pouvant comporter des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option et procéder à tout avenant ou modification ultérieure des modalités de ces options si nécessaire ;
- arrêter la liste des bénéficiaires des options ;
- déterminer, sans qu'il puisse excéder dix ans, le délai pendant lequel les bénéficiaires pourront exercer les options ainsi que les périodes d'exercice des options ;
- prendre dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options en cas de réalisation de l'une des opérations énumérées à l'article L. 225-181 du Code de commerce ;
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui

pourraient être réalisées en vertu de l'autorisation de l'Assemblée Générale des actionnaires, modifier les statuts en conséquence, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;

- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

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

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

3.3.3.2.1. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006

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

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

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

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

3.3.3.2.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2007

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

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

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

Au titre de ce plan, le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 13 300 actions le 3 décembre 2007 lors de sa réunion qui a suivi l'Assemblée Générale, et a attribué gratuitement 51 000 actions le 13 février 2009.

3.3.3.2.3. Plan d'attribution d'actions gratuites 2009

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 9 avril

2009 a autorisé le Conseil d'Administration, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et les mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, Il dudit Code, dans les conditions définies ci-après :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 220 000 ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles par incorporation de réserves ou de primes au seul profit des attributaires, il est pris acte que les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription ;

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

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

Au titre de ce plan, le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 143 515 actions le 8 juillet 2009 et a attribué gratuitement 58 000 actions le 20 janvier 2010.

3.3.3.3. Tableaux récapitulatifs

Un historique des attributions d'options d'achat d'actions figure dans les annexes aux comptes consolidés à la section 4.1.3.2. « Bilan », note 22 paragraphe « Paiements en actions ».

3.3.3.3.1. Plan 3

PLAN 3

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	19 avril 2006
Total d'options pouvant être attribuées	400 000
TRANCHE 1 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES OPTIONS	
19 AVRIL 2006	
Nombre de bénéficiaires	26
Types d'options	souscription
Point de départ de la possibilité d'exercice des options	2 ans après leur date d'attribution
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 19 avril 2006	44,23
Nombre d'actions sous options attribuées le 19 avril 2006	95 500
dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2008	20 000
dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux	61 000
dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques au 30 novembre 2009	35 900

3.3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES 2006

PLAN 2006

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan	19 avril 2006
Total d'actions pouvant être gratuitement attribuées	200 000

TRANCHE 1 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 19 AVRIL 2006

Nombre de bénéficiaires	2
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 19 avril 2006	92 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	20 avril 2008
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	20 avril 2010
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux</i>	<i>92 000</i>

TRANCHE 2 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 6 NOVEMBRE 2007

Nombre de bénéficiaires	22
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 6 novembre 2007	108 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	7 novembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	7 novembre 2011
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	<i>53 543</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>54 457</i>
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	<i>3 651</i>

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES 2007

PLAN 2007

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	3 décembre 2007
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	92 000

TRANCHE 1 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 3 DÉCEMBRE 2007

Nombre de bénéficiaires	19
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 3 décembre 2007	13 300
Période d'acquisition, date de transfert des actions	4 décembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 décembre 2011
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 3 décembre 2007</i>	<i>0</i>
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques</i>	<i>2 100</i>

TRANCHE 2 – DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 13 FÉVRIER 2009

Nombre de bénéficiaires	15
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 13 février 2009	51 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	14 février 2011
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	14 février 2013
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 13 février 2009</i>	<i>0</i>
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques au 1^{er} janvier 2010</i>	<i>8 500</i>

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES 2009

PLAN 2009

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	9 avril 2009
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	220 000

TRANCHE 1 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 8 JUILLET 2009

Nombre de bénéficiaires	16
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 8 juillet 2009	143 515
Période d'acquisition, date de transfert des actions	9 juillet 2011
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	9 juillet 2013
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 8 juillet 2009	0
dont nombre d'actions devenues caduques	34 698

TRANCHE 2 - DATE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ATTRIBUANT DES ACTIONS 20 JANVIER 2010

Nombre de bénéficiaires	30
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 20 janvier 2010	58 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	21 janvier 2012
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	21 janvier 2014
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 20 janvier 2010	0
dont nombre d'actions devenues caduques	0

3.3.4. BONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre immédiatement 721 086 bons de souscription d'actions de la société dont les termes et conditions figurent en Annexe du procès-verbal de l'Assemblée réservée aux salariés et mandataires sociaux du groupe Kaufman & Broad ou à des sociétés contrôlées par ces derniers au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, dont la liste figure dans le tableau ci-après, dans les proportions suivantes.

L'émission de ces 721 086 BSA est susceptible de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros, auquel s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteurs de BSA, en cas d'opérations financières nouvelles.

L'émission des BSA a été réservée aux salariés et mandataires sociaux du groupe Kaufman & Broad ou à des sociétés contrôlées par ces derniers au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, dont 357 496 bons de souscription réservée aux mandataires sociaux dont la liste figure dans le tableau ci-après, dans les proportions suivantes :

Nom	Montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice des BSA	
	Nombre de BSA	en euros
Guy Nafilyan	243 747	63 374,22
Joël Monribot ⁽¹⁾	113 749	29 574,74

(1) À la suite de la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, Monsieur Joël Monribot a cédé les bons de souscription d'actions de la société Kaufman & Broad qu'il détenait, à la société Financière Daunou 10, le 30 juin 2009.

4

PATRIMOINE, RAPPORT
FINANCIER ET RÉSULTATS
AU 30 NOVEMBRE 2009

4.1. Comptes consolidés	102
4.1.1. Faits significatifs de la période	108
4.1.2. Généralités	108
4.1.3. Compte de résultat	122
4.1.4. Bilan – actif	126
4.1.5. Bilan – passif	131
4.1.6. Informations complémentaires	140
4.2. Comptes sociaux	150
4.2.1. Principes généraux	151
4.2.2. Commentaires des états financiers	152
4.2.3. Intégration fiscale	162
4.2.4. Événements postérieurs	163
4.2.5. Consolidation	163
4.2.6. Divers	163
4.2.7. Tableau des filiales et participations	164
4.2.8. Résultats des cinq derniers exercices	166
4.2.9. Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe	166
4.3. Rapport du Président du Conseil d'Administration	167
Première partie : gouvernement d'entreprise et fonctionnement du Conseil d'Administration	167
Deuxième partie : procédures de contrôle interne et de gestion des risques	176
Troisième partie : contrôle interne relatif à l'élaboration de l'information comptable et financière	182
4.4. Rapport des Commissaires aux comptes	184
4.4.1. Rapport sur les comptes consolidés	184
4.4.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	185
4.4.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	186
4.4.4. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Kaufman & Broad S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	189
4.5. Informations sur les parties liées	191

4.1. Comptes consolidés au 30 novembre 2009

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2009 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

	Notes	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Chiffre d'affaires	(4)	934 909	1 165 106
Coût des ventes		(807 619)	(953 593)
Marge brute		127 290	211 513
Charges commerciales	(5)	(23 644)	(31 063)
Charges administratives	(6)	(54 768)	(63 721)
Autres charges	(7)	(24 818)	(29 511)
Autres produits	(7)	969	1 325
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		25 029	88 543
Autres produits non courants	(8)	–	–
Autres charges non courantes	(8)	(23 068)	(24 374)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		1 961	64 169
Charges financières		(39 752)	(43 105)
Produits financiers		999	1 888
Coût de l'endettement financier net	(10)	(38 753)	(41 217)
Autres charges financières	(11)	(5 024)	–
RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT		(41 816)	22 952
Impôt sur les résultats (charges)/produit	(12)	20 751	(610)
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES		(21 065)	22 341
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		288	2 422
Résultat des actifs détenus en vue de la vente		(550)	–
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(21 327)	24 764
Intérêts minoritaires	(21,3)	8 485	16 590
Résultat net (part du groupe)		(29 812)	8 174
Nombre moyen d'actions en circulation	(13)	21 220 078	21 518 932
Résultat par action	(13)	(1,40)	0,38
Résultat dilué par action	(13)	(1,40)	0,37

ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS D'EUROS) *État des gains et pertes comptabilisés*

	30 novembre 2009	30 novembre 2008 ⁽¹⁾
Variation de juste valeur des instruments de couverture brut	1 266	(13 069)
Impact fiscal sur instruments de couverture	(488)	4 496
Net sur instruments de couverture	778	(8 573)
Gains et pertes actuariels de la période brut	390	515
Impact fiscal sur gains et pertes actuariels de la période	(133)	(177)
Net sur gains et pertes actuariels	257	338
TOTAL DES GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	1 035	(8 235)
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	(21 327)	24 764
TOTAL RÉSULTAT ET GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	(20 292)	16 529
<i>Part du groupe</i>	(28 777)	(61)
<i>Part des minoritaires</i>	8 485	16 590

(1) La présentation 2008 a été retraitée et adaptée à la présentation de l'exercice 2009.

4

BILAN CONSOLIDÉ

Actif

(en milliers d'euros)

	Notes	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Écarts d'acquisition	(14)	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	(15.1)	81 988	81 202
Immobilisations corporelles	(15.2)	5 930	7 271
Entreprises associées et co-entreprises	(16.1)	4 270	35 069
Impôts différés	(19)	952	–
Autres actifs financiers non courants	(16)	861	1 049
Actif non courant		162 512	193 102
Stocks	(17)	295 741	519 521
Créances clients	(18)	203 770	296 257
Autres créances	(18)	139 429	156 033
Etat impôt courant	(18/19)	43 494	28 709
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(20)	123 157	107 705
Paiements d'avance	(18)	1 378	2 187
Actif courant		806 969	1 110 412
Actifs classés comme détenus à la vente	(16.1)	30 292	–
TOTAL ACTIF		999 773	1 303 514

4

Passif

(en milliers d'euros)

	Notes	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Capital social	(21.1)	5 612	5 793
Réserves liées au capital		979	979
Réserves part du groupe	(21.2)	128 580	134 749
Autres réserves		(18 702)	(12 222)
Résultat part du groupe		(29 812)	8 174
Actions propres		(4 214)	(29 719)
Capitaux propres part du groupe		82 443	107 754
Intérêts minoritaires	(21.3)	6 526	15 749
Capitaux propres	(21)	88 969	123 503
Provisions pour risques et charges	(23)	26 498	20 725
Emprunts et autres passifs financiers non courants	(24)	344 879	521 764
Impôts différés	(19)	–	806
Compte courant d'actionnaire	(25)	–	8 066
Passif non courant		371 377	551 361
Autres passifs financiers courants	(24)	46 820	7 860
Compte courant d'actionnaire	(25)	8 590	–
Fournisseurs		398 790	552 648
Autres dettes		83 260	65 811
Etat impôt courant		–	–
Encaissements d'avance		1 967	2 331
Passif courant	(26)	539 427	628 650
Passifs classés comme détenus à la vente		–	–
TOTAL PASSIF		999 773	1 303 514

Suite à un retraitement sur les capitaux propres d'ouverture au 1^{er} décembre 2007, les capitaux propres (poste réserves part du groupe) au 30 novembre 2008 ont été réduits de 1,7 million d'euros par rapport aux comptes au 30 novembre 2008 publiés, la contrepartie étant enregistrée dans le poste autres créances pour – 2,6 millions et le poste impôts différés passifs pour – 0,9 million d'euro (voir note tableau de variation des capitaux propres).

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Opérations courantes		
Résultat net consolidé	(21 327)	24 764
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	(288)	(2 422)
Résultat des actifs en vue de la vente	550	–
Produits et charges calculés	11 360	16 120
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt	(9 705)	38 462
Coût de l'endettement financier	38 753	41 217
Autres charges financières	5 024	–
Charge (produit) d'impôt	(20 751)	610
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt	13 321	80 289
Impôt payé/reçu	7 417	(39 931)
Variation du besoin en fonds de roulement ⁽¹⁾	196 907	79 617
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)	217 645	119 975
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	(2 665)	(3 260)
Acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions)	210	(70)
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	245	(2 719)
Variation de périmètre	–	–
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	(2 210)	(6 049)
Cash Flow libre	215 435	113 926
Opérations de financement		
Distributions aux minoritaires	(17 708)	(15 907)
Dividendes	–	(107 061)
Augmentation de capital (Bons de souscription d'actions)	–	781
Rachat d'actions propres net des reventes	1 595	(32 115)
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	–	149 445
Remboursements d'emprunts	(125 305)	–
Variation des autres actifs financiers	–	–
Avance d'actionnaire	524	8 066
Intérêts financiers nets versés	(42 133)	(40 734)
Paie ment de la sou lte de résiliation des instruments de couverture	(15 432)	–
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	(198 459)	(37 525)
Variation de trésorerie (A + B + C)	16 976	76 401
Trésorerie à l'ouverture	104 484	28 083
Trésorerie à la clôture	121 460	104 484
Variation de trésorerie	16 976	76 401
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 157	107 705
Facilités de crédits (voir note 24.1)	(2 266)	(4 660)
Intérêts courus	569	1 439
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	121 460	104 484

(1) Le détail de la variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation est détaillé dans la note 27.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital	Réserves part du groupe	Résultat part du groupe	Autres Réserves	Actions propres	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
1 ^{er} décembre 2007 publié	5 793	979	265 949	(23 208)	(3 833)		245 680	15 066	260 746
Correction d'erreur ⁽¹⁾			(1 712)				(1 712)		(1 712)
1 ^{er} décembre 2007 corrigé	5 793	979	264 237	(23 208)	(3 833)		243 968	15 066	259 034
Affectation de résultat			(23 208)	23 208	1 177		1 177		1 177
Ecart actuariel					338		338		338
Variation des réserves de couverture					(8 560)		(8 560)		(8 560)
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres					(8 222)		(8 222)		(8 222)
Résultat net au 30 novembre 2008				8 174			8 174	16 590	24 764
Total des produits et charges de l'exercice				8 174	(8 222)		(48)	16 590	16 542
Distributions			(74 676)				(74 676)	(15 907)	(90 583)
Acompte sur dividende			(32 385)				(32 385)		(32 385)
Émission de bons de souscription			781				781		781
Opération sur titres auto-détenus						(29 719)	(29 719)		(29 719)
Paiements fondés sur des actions					(1 344)		(1 344)		(1 344)
30 novembre 2008	5 793	979	134 749	8 174	(12 222)	(29 719)	107 754	15 749	123 503
Affectation du résultat			8 174	(8 174)					
Écart actuariel					257		257		257
Variation des réserves de couverture					778		778		778
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres					1 035		1 035		1 035
Résultat net au 30 novembre 2009				(29 812)			(29 812)	8 485	(21 327)
Total des produits et charges de l'exercice				(29 812)	1 035		(28 777)	8 485	(20 292)
Réduction de capital ⁽²⁾	(181)		(14 343)		(3 790)	18 314			
Distributions								(17 708)	(17 708)
Opération sur titres auto-détenus					(5 596)	7 191	1 595		1 595
Paiements fondés sur des actions					1 871		1 871		1 871
30 novembre 2009	5 612	979	120 406	(29 812)	(18 702)	(4 214)	82 443	6 526	88 969

(1) Correction de la marge dégagée par la société Octopussy, non appréhendée à l'ouverture de l'exercice 2008 et sans incidence sur le résultat 2008.

(2) Suite à la réduction de capital par annulation de 692 516 actions de 0,26 € de valeur nominale décidée par le Conseil d'administration du 8 juillet 2009, le capital social est composé de 21 584 658 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune et s'élève à 5 612 011 euros et 8 cents.

4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

4.1.1.1. Protocole d'accord avec le pool bancaire

Kaufman & Broad SA a décidé en octobre 2008 d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son contrat de Crédit Senior daté de juillet 2007.

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

L'accord signé le 23 janvier 2009 prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au Groupe à compter du 1^{er} trimestre 2010 et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3 (note 24). Le groupe n'est pas soumis au respect de covenants au 30 novembre 2009.

Un avenant au contrat de Crédit Senior a été ensuite signé le 30 juin 2009 dont l'objet exclusif a été la restructuration de la dette de Financière Gaillon 8, actionnaire principal de Kaufman & Broad SA et ses banques, l'accord de la Société audit avenant n'étant en principe requis que pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre notamment Financière Gaillon 8 et les prêteurs. Il est toutefois précisé que certaines de ces modifications ont un impact indirect sur Kaufman & Broad SA et le groupe Kaufman & Broad dans la mesure où la société a l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 l'ensemble de l'information dont celle-ci pourrait avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière.

Par ailleurs, Kaufman & Broad SA a renoncé avec effet au 9 novembre 2009 à la ligne de liquidité et de croissance externe dont la période de disponibilité arrivait à expiration le 30 novembre 2009.

Enfin, un avenant à cet accord du 23 janvier 2009 signé le 25 novembre 2009 prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des Cash Flows par des niveaux de Cash Flows minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad SA, d'une partie de sa dette au titre du contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximum de 25 millions d'euros (note 24).

4.1.1.2. Résiliation des contrats de swaps de taux d'intérêt

Dans le cadre de l'adaptation de la politique de financement de Kaufman & Broad aux nouvelles conditions du marché financier et en accord avec ses partenaires bancaires, le groupe a débouclé par anticipation en novembre 2009 les contrats de swaps de taux d'intérêt. La soulte payée dans le cadre de cette résiliation s'élève à 15,4 millions d'euros (voir note 11).

Le groupe a contracté de nouveaux contrats de swaps de taux d'intérêt avec des taux plus faibles en ligne avec le marché financier (voir note 29).

4.1.1.3. Adaptation des prix de vente des logements conçus en 2007 et dépréciation significative de la valeur de certains terrains

Face aux conditions de marché qui restent dégradées, le plan de marche de Kaufman & Broad a donné lieu à un certain nombre de décisions, prises dès 2008, afin de préparer la reprise du marché. Le groupe a décidé d'accélérer la vente des logements conçus en 2007, livrables à court terme en baissant de façon volontariste les prix de vente de ces logements et a décidé de déprécier la valeur de plusieurs terrains, acquis en 2006 / 2007, et correspondant à des tranches complémentaires d'opérations non encore commercialisées, leur cession étant plus probable que leur développement (voir note 8).

4.1.1.4. Réduction du capital social

Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a décidé une réduction de capital de 180 054,16 euros pour porter le capital de 5 792 065,24 euros à 5 612 011,08 euros par annulation de 692 516 actions détenues par la société.

La société Financière Daunou 10 a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription.

4.1.2. GÉNÉRALITÉS

NOTE 1 MÉTHODES COMPTABLES ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES D'ÉVALUATION

NOTE 1.1 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Les comptes consolidés au 30 novembre 2009 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (« le groupe Kaufman & Broad »), société de droit français dont le siège social se trouve à Neuilly-sur-Seine (127, avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex).

Kaufman & Broad SA est une filiale de Financière Gaillon 8, société contrôlée par des fonds gérés par PAI partners. Depuis plus de 40 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe, 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.

NOTE 1.2 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés annuels 2009 conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 30 novembre 2009 et disponible sur site internet de la commission européenne :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où toutes les normes et interprétations publiées, obligatoires à l'exercice clos au 30 novembre 2009 ont été approuvées par l'Union Européenne.

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

Les comptes consolidés annuels au 30 novembre 2009 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2010.

NOTE 1.2.1. NORMES ET INTERPRÉTATIONS

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 novembre 2009 sont identiques à ceux retenus dans la préparation des comptes consolidés clos au 30 novembre 2008.

Normes, interprétations et amendements d'application obligatoire à l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2008

Aucune nouvelle norme, amendement de norme et interprétation, d'application obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2008, ne concerne les opérations du groupe Kaufman & Broad.

Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle à l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2008

Le groupe Kaufman & Broad n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations suivants (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) dont l'application n'était pas obligatoire pour l'exercice clos au 30 novembre 2009 :

- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » – remplace la norme IAS 14 sur l'information sectorielle – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;
- IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;

- amendements à IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » – conditions d'acquisition des droits et annulations, – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;
- amendements à IAS 32 « Instruments financiers : présentation » et à IAS 1 « Présentation des états financiers » – instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations liées à la liquidation – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;
- amendements à IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » – coût d'acquisition d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entreprise associée – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2009 ;
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » (phase 2) – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009 ;
- amendements à IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009 ; – Amendement à IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » – éléments couverts éligibles – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009 ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} novembre 2009 ;
- IFRIC 18 « Comptabilisation des contributions reçues de clients sous la forme de transfert d'actifs » – application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} juillet 2009.
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » – application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le groupe Kaufman & Broad finalise actuellement des analyses sur les conséquences pratiques de ces normes et amendements et les effets de leur application dans les comptes à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} décembre 2009.

Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union Européenne

Les amendements, révisions et interprétations indiqués ci-après n'ont pas été adoptés dans l'Union Européenne au 30 novembre 2009 ;

- amendements publiés en avril 2009 dans le cadre de la procédure annuelle d'amélioration des normes IFRS ;
- amendement à IFRS 2 « Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie », publié en juin 2009 ;
- révision d'IAS 24 « Information relative aux parties liées » publiée en novembre 2009 ;

- amendement à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal » publiée en novembre 2009 ;
- interprétation IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » publiée en novembre 2009.

Utilisation d'estimations et d'hypothèses

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

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée et des mesures prises en 2009 (baisse des prix, dépréciation de terrains, abandons de projets), de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers en cours de construction et de commercialisation utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels ;
- la valorisation des terrains dont le développement est incertain ;
- la recouvrabilité des actifs d'impôts.

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

NOTE 1.3 OPTIONS OUVERTES PAR LE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE ET RETENUES PAR LE GROUPE KAUFMAN & BROAD

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

- la méthode d'évaluation au coût historique amorti des immobilisations corporelles et incorporelles et n'a pas choisi de réévaluer ses immobilisations corporelles et incorporelles à chaque date de clôture (norme IAS 16 « Immobilisations Corporelles » et norme IAS 38 « Immobilisations Incorporelles ») ;
- de ne pas capitaliser les intérêts financiers encourus pendant

la période de construction et d'acquisition des actifs (traitement de référence de la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts »).

L'IASB a amendé cette norme en mars 2007. A compter des exercices ouverts après le 1^{er} janvier 2009, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible devront être incorporés dans le coût de cet actif ;

- de retenir l'option de l'amendement à IAS 19 « Avantages du personnel » permettant de comptabiliser l'ensemble des écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies au bilan avec une contrepartie en capitaux propres, nets d'impôts différés ;
- d'appliquer l'option prévue au paragraphe 38 de l'IAS 31 qui permet de consolider les sociétés détenues en contrôle conjoint par mise en équivalence. Le groupe Kaufman & Broad a opté pour cette option dans la perspective de ED9 publié par l'IASB en septembre 2007.

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 30 novembre de la quasi totalité des entreprises comprises dans la société. Quelques entreprises associées ont une date de clôture différente et sont intégrées sur la base d'une situation intermédiaire au 30 novembre, représentative de 12 mois d'activité.

NOTE 1.4 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sont mises en équivalence.

NOTE 1.5 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISE ET ÉCARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le prix d'acquisition, majoré des coûts annexes, des titres des sociétés consolidées et la part du groupe dans la valeur de leurs actifs nets à la date des prises de participation (après affectation de l'écart d'évaluation). Lors de la prise de contrôle, cette valeur est la juste valeur établie par référence à leur valeur de marché ou à défaut en utilisant les méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus ou les coûts.

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

Lors d'une acquisition, l'écart d'évaluation est composé de la différence entre le prix d'acquisition et les capitaux propres à la date d'acquisition. Cet écart est affecté en priorité aux stocks. Il est déstocké au fur et à mesure de l'avancement pris en résultat.

NOTE 1.6 DÉPRÉCIATION D'ACTIFS*Test de perte de valeurs et définition des Unités Génératrices de Trésorerie*

Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France ;
- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Résidence Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Normandie ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Nantes ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Seniors Santé.

Valeur recouvrable

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée infinie.

NOTE 1.7 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement la valorisation des marques et logos Kaufman & Broad. La durée de vie de cet actif est indéterminée et ne fait donc pas l'objet d'amortissement mais l'objet de tests de perte de valeur annuellement ou dès identification d'indicateur de perte de valeur.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais d'étude et des logiciels qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de production et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas 5 ans.

Frais de recherche et développement

Pour le groupe Kaufman & Broad, les frais de développement sont composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées) et sont traités en stock

comme un élément du prix de revient lorsqu'il est probable que le programme sera développé.

NOTE 1.8 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction des rythmes de consommation des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, sous déduction le cas échéant d'une valeur résiduelle.

A ce titre, le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

• agencements, aménagements, installations	10 ans
• matériel de chantier	5 ans
• matériel de transport	5 ans
• matériel de bureau	5 ans
• mobilier de bureau	10 ans
• matériel informatique	3 ans

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

Les locations simples (ainsi que les sous-locations) sont présentées dans les engagements hors bilan.

NOTE 1.9 DÉPRÉCIATION DES ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (AUTRES QUE LES ÉCARTS D'ACQUISITION)

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (Unité Génératrice de Trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Les modalités de détermination de la valeur recouvrable sont déterminées en note 1.6.

NOTE 1.10 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

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

NOTE 1.11 STOCKS

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

A chaque date d’arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d’achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d’acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D. (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d’aménagement de zones modèles, les frais fonciers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers.

L’ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

La norme IAS 2 prévoit l’incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l’aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après vente devraient, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d’achat du terrain, être incorporés aux stocks.

Le groupe n’ayant pas mis en place les outils de gestion permettant d’identifier et d’évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS, il comptabilise en charges ces coûts fixes indirects.

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

NOTE 1.12 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

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

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

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

NOTE 1.13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont constituées des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s’agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et Fonds Commun de Placement monétaires).

À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

NOTE 1.14 PAIEMENTS D’AVANCE

Les paiements d’avance concernent essentiellement les loyers et autres frais d’entretien.

NOTE 1.15 ACTIONS PROPRES

Les achats d’actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d’acquisition. Lors de la cession d’actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d’impôt.

NOTE 1.16 PAIEMENTS EN ACTIONS

Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », les options d’achat et de souscription d’action, les offres réservées aux salariés et les attributions d’actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d’octroi.

Le groupe valorise l’avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d’attribution des droits. La valeur des options d’achat et de souscription d’actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d’exercice et de la durée de vie de l’option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l’action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d’exercice de l’option et du taux d’intérêt sans risque pour la durée de vie de l’option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d’attribution et la date d’exercice

des options ou de disponibilité des actions avec une contrepartie directe en capitaux propres.

NOTE 1.17 PROVISIONS NON COURANTES

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques. Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Les passifs éventuels correspondent à des obligations potentielles résultant d'événements passés dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ou des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisées car soit il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, soit le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante. Ils font l'objet d'une information en annexe.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

- une provision pour charges de restructuration (voir note 23.2) ;
- les provisions pour risques commerciaux et juridiques (voir note 23.3) ;
- et les avantages au personnel (voir note 23.1).

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe en conformité avec la norme IAS 19.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant.

La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées décrite dans la norme IAS 19. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé à 5,25% et probabilisé avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Les écarts actuariels sont intégralement comptabilisés en capitaux propres (en dehors du compte de résultat) au cours de la période dans laquelle ils surviennent.

NOTE 1.18 EMPRUNTS ET PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les emprunts et autres passifs financiers sont constitués essentiellement des lignes syndiquées. Ils sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du Taux d'Intérêt Effectif (TIE).

Les frais de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

Le Taux d'Intérêt Effectif est le taux qui actualise le flux attendu des sorties de trésorerie futures jusqu'à l'échéance ou jusqu'à la date la plus proche de re-fixation du prix au taux de marché, à la valeur nette comptable actuelle du passif financier. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions payées ou reçues entre les parties au contrat.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passif courant.

NOTE 1.19 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat », des impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques, ...).

Conformément à la norme IAS 12, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

La charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux minoritaires dans les sociétés transparentes n'est ni déterminée, ni comptabilisée.

Les principaux impacts sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations ;
- l'élimination des prestations internes ;
- la déductibilité fiscale de certains écarts d'acquisition ;
- les différences temporelles sur provisions pour risques et charges ;
- la société reconnaît ses actifs d'impôt lorsqu'ils sont recouvrables soit au moyen des politiques fiscales, soit du fait des perspectives de résultat.

NOTE 1.20 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le groupe Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. La direction gère activement ces expositions aux risques. Pour y faire face le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations de revenus et des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêts.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture de flux de trésorerie

Le groupe utilise uniquement des instruments de couverture de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de flux de trésorerie consiste en une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple les flux d'intérêts de la dette à taux variable) et qui affecterait le résultat net présenté ;
- la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

NOTE 1.21 FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

NOTE 1.22 COMPTE DE RÉSULTAT

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le groupe Kaufman & Broad présente le compte de résultat par fonction. Le groupe a appliqué la recommandation du CNC 2004-R-02 du 27 octobre 2004 pour la présentation du compte de résultat.

La mise en évidence du coût des ventes permet de présenter la marge brute, sous-total intermédiaire défini par le groupe Kaufman & Broad conformément au § 83 d'IAS 1.

Le résultat opérationnel correspond au résultat net avant prise en compte :

- des produits financiers ;
- des charges financières ;
- des impôts courants et différés ;

- de la quote-part de résultat des entreprises associées ;
- du résultat des activités faisant l'objet d'un abandon ou détenues en vue de la vente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

A travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

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

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

NOTE 1.23 RÉSULTAT PAR ACTION

Le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du rachat d'action. Il est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs et de leur incidence sur la participation des salariés, nets de l'effet d'impôt correspondant. Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte

de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation à la clôture de la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

NOTE 1.24 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau des Flux de Trésorerie est présenté selon IAS 7 et la recommandation CNC 2004-R-02.

La trésorerie du groupe, dont la variation est analysée dans le tableau des flux, est définie comme étant le solde net des rubriques du bilan ci-après :

- trésorerie et équivalents de trésorerie ;
- SICAV et Fonds Commun de Placement monétaires ;
- concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque.

NOTE 1.25 ENGAGEMENTS HORS BILAN

La synthèse des obligations contractuelles et engagements commerciaux du groupe figure en note 28.

NOTE 1.26. INDICATEURS FINANCIERS

Définition des principaux indicateurs financiers :

NOTE 1.26.1 MARGE BRUTE

Cet indicateur est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes. Le taux de marge brute est le ratio « marge / chiffre d'affaires ».

NOTE 1.26.2 EBITDA

Cet indicateur est égal au résultat net corrigé des dotations nettes aux amortissements et aux provisions, de l'impôt sur les sociétés, du coût de l'endettement financier net, des autres charges financières, des éventuelles pertes de valeur, des charges non courantes, du résultat des sociétés mises en équivalence et des autres charges calculées.

NOTE 1.26.3 CASH FLOW LIBRE ET CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Le cash flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice ; la capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt est égal au résultat net consolidé retraité de la quote-part dans le résultat des entreprises associées, co-entreprises et résultat des activités en cours de cession et des produits et charges calculés.

NOTE 1.26.4 ENDETTEMENT FINANCIER NET

Voir note 24.

NOTE 2 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2009 regroupent les comptes de 432 sociétés, dont 335 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et 97 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les principales sociétés commerciales du groupe sont les suivantes :

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Kaufman & Broad Financement	SNC	3 040 500	100,00 %	IG	785 292 731
Kaufman & Broad Homes	SAS	2 247 403	100,00 %	IG	379 445 679
Kaufman & Broad maisons individuelles	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 532 109
Kaufman & Broad Développement	SAS	152 449	100,00 %	IG	340 708 858
Kaufman & Broad Development ⁽²⁾	SA	61 500	100,00 %	IG	–
Kaufman & Broad Europe ⁽²⁾	SA	266 440 548	100,00 %	IG	–
Kaufman & Broad Nantes	SARL	100 000	100,00 %	IG	785 137 290
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	160 000	100,00 %	IG	353 957 202
GIE Kaufman & Broad	GIE		100,00 %	IG	381 997 378
Kaufman & Broad Immo	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 289 233
Kaufman & Broad Alsace	SARL	3 000 000	100,00 %	IG	485 227 714
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 656
Kaufman & Broad Normandie	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 225

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Equivalence

(2) Sociétés immatriculées en Belgique

<i>Raison sociale</i>	<i>Type</i>	<i>Capital</i>	<i>% groupe</i>	<i>Mode de consolidation⁽¹⁾</i>	<i>N° de RCS</i>
Kaufman & Broad MSPA	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 076
Kaufman & Broad Rhones Alpes	SARL	1 300 000	100,00 %	IG	485 265 490
Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 136
Kaufman & Broad Provence	SARL	100 000	100,00 %	IG	390 240 026
Show Room	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
Kaufman & Broad Côte d'Azur	SARL	100 000	100,00 %	IG	341 001 709
Park Promotion	SNC	15 245	100,00 %	IG	353 211 063
Kaufman & Broad Participations	SAS	205 280	100,00 %	IG	732 055 199
SEFIMA transaction	SARL	15 245	100,00 %	IG	331 890 855
Kaufman & Broad Promotion 2	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 620 725
Kaufman & Broad Nord	SARL	6 500 000	100,00 %	IG	381 627 421
Kaufman & Broad Promotion 1	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 279 558
Kaufman & Broad Promotion 3	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 381
Kaufman & Broad Promotion 4	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 555
Kaufman & Broad Promotion 5	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 267 363
Kaufman & Broad Promotion 6	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 510 853
Kaufman & Broad Promotion 7	SNC	1 000	100,00 %	IG	447 797 754
Kaufman & Broad Promotion 8	SNC	1 000	100,00 %	IG	480 078 047
Kaufman & Broad Promotion 9	SNC	1 000	100,00 %	IG	483 306 841
Kaufman & Broad Midi Pyrénées	SARL	2 858 910	100,00 %	IG	320 955 362
Kaufman & Broad Aquitaine	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 738 866
Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 491 185
Euro Immobilier	SARL	150 000	100,00 %	IG	412 896 680
Résidence Bernard Teillaud	SARL	840 000	100,00 %	IG	329 680 714
Immobilière ACTO	SARL	661 800	100,00 %	IG	351 082 458
Foncière JLG Aménageur	SARL	20 000	50,00 %	MEE	447 961 988
Lotisseurs et Cie	SARL	7 622	25,00 %	MEE	421 173 162
Profipar	SARL	7 622	25,00 %	MEE	390 600 112
Seniors Santé (ex Beaulieu Patrimoine)	SAS	15 347 000	33,34 %	MEE	352 772 263

(1) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Equivalence

(2) Sociétés immatriculées en Belgique

Les principales sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés civiles de construction-vente (SCV), ou sociétés en nom collectif (SNC), structures ad hoc portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2009 sont listées ci-dessous.

<i>Raison sociale</i>	<i>Type</i>	<i>Capital</i>	<i>% groupe</i>	<i>Mode de consolidation</i>	<i>N° de RCS</i>
Sainte Foy - La Poncetière	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 351 616
Paris XVI - 63 R.Boissière	SNC	1 000	100,00 %	IG	452 712 805
Green Side 13	SNC	152	51,00 %	IG	432 333 581
Petit Lac - Pinea	SNC	1 000	50,10 %	IG	439 548 082
Marseille 8eme - 59 av Zenatti	SCI	1 000	51,00 %	IG	488 279 209
Marseille 12 - Bld des Libérateurs	SCI	1 000	51,00 %	IG	491 078 259
Aix en Provence - 8 rue des Bœufs	SCI	1 000	51,00 %	IG	493 745 301
Marseille 9 - bd de la fabrique	SCI	1 000	51,00 %	IG	492 705 793
Marseille 13 - Traverse Les Margegoux	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 428 786
Paris XIX - Passage de Melun	SCI	1 500	35,00 %	MEE	489 452 425
Le Bourget - 77/79 Division Leclerc	SCI	1 000	100,00 %	IG	504 188 756
Paris XI - 2 Passage St Antoine	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 199 112
41/43 Arthur Rozier	SCI	1 000	60,00 %	IG	493 049 654
Hambury Palace	SCI	1 525	100,00 %	IG	421 088 154
Paris 20 - Pixerecourt	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 821 806
Hyères Villa Véronèse	SCI	1 000	51,00 %	IG	502 163 462
Massy - Rue Ampère	SCI	1 000	100,00 %	IG	450 091 111
Wissous - Villa Médicis	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 629 466
Maurepas - 1 av. de Cornouai	SCI	1 000	50,10 %	IG	483 090 957
Argenteuil - Allemane Bast	SCI	1 000	50,10 %	IG	490 695 541
Vigneux - R.Henri Rossignol	SCI	1 000	51,00 %	IG	494 485 337
Vigneux - Les Allées de la Forêt	SCI	1 000	70,00 %	IG	500 310 164
Sartrouville - Le Clos Renoir	SCI	1 000	51,00 %	IG	503 119 174
Franconville - 3ème Avenue	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 355 771
La Chaussée	SNC	1 000	100,00 %	IG	430 260 265
Kaufman & Broad Amenagement	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 188 398
Torremila	SCI	1 000	65,00 %	IG	488 697 236
Le Crystal	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 724 482
Villa Heloise	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 636 231
L'Albatros	SCI	1 500	100,00 %	IG	502 154 420
Le Mermoz	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 033
Carré Vert	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 199
Villa Serena	SCI	1 500	100,00 %	IG	503 459 141
Gragnague - Avenue des Eco	SCI	1 000	70,00 %	IG	494 261 209
Ponts Jumeaux	SARL	7 623	55,00 %	IG	423 774 116
Côté Cour	SCI	1 000	51,00 %	IG	499 432 516
Résidence Galia	SNC	1 000	100,00 %	IG	481 523 736
Résidence Stéphanie	SNC	1 000	60,00 %	IG	482 395 530
Résidence Saint Exupéry	SCI	1 000	50,00 %	IG	494 270 382
RT Pyrénées 2000	SNC	1 000	60,00 %	IG	490 521 168
Domaine des Pyrénées	SCI	1 000	60,00 %	IG	502 375 306
Domaine de la Pinède	SCI	1 000	70,00 %	IG	493 181 028
Square d'Ariane	SNC	1 000	70,00 %	IG	497 551 051
La Féria	SCI	1 000	70,00 %	IG	490 726 064

<i>Raison sociale</i>	<i>Type</i>	<i>Capital</i>	<i>% groupe</i>	<i>Mode de consolidation</i>	<i>N° de RCS</i>
ETXE SUTAR	SCI	1 000	70,00 %	IG	498 935 295
Résidence Aréna	SCI	1 000	70,00 %	IG	502 376 403
SNC Show Room	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
SCI Arras - 42/44 Bld Carnot	SCI	1 000	100,00 %	IG	434 218 814
SCI Nogent Sur Marne - 6 R.de	SCI	1 000	100,00 %	IG	488 280 165
SCI COLDIF	SNC	40 000	100,00 %	IG	449 601 533
SNC CHATO	SNC	5 000	100,00 %	IG	492 338 769
SCI Le Grand Pré de Charbonnière	SCI	1 500	100,00 %	IG	483 406 328
SCI St Raphael-8 mai 1945	SCI	1 000	80,00 %	IG	510 164 411
SCI du 118/118 Bis rue Jean Jaures	SCI	1 524	100,00 %	IG	423 462 498
SCI Crozon Morgat -BD De La FR	SCI	1 000	60,00 %	IG	489 265 538
SCI Gonesse - Fontaine St Nico	SCI	1 000	43,00 %	MEE	501 138 887
SCI Cergy Le Tertre	SCI	1 000	50,10 %	IG	500 616 784
SCI Nimes escalettes lot 2	SCI	1 000	51,00 %	IG	504 330 549
SCI Clémenceau Bienvenus	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 366 077
SCI Rue Du Progrès	SCI	1 500	100,00 %	IG	494 185 556
SNC Le Quorum	SNC	1 500	100,00 %	IG	493 305 650
SCI Cugnaux - Rue Du Petit Bar	SCI	1 000	70,00 %	IG	495 254 708
SCI Parc de Margot	SCI	1 000	100,00 %	IG	452 796 782
SCI Clos Garonne	SCI	1 000	60,00 %	IG	490 726 254
SC Résidence Louis Bréguet	SC	1 000	50,00 %	IG	494 270 572
SCI Résidence Latecoere	SCI	1 000	50,00 %	IG	513 257 188
SCI Jean Mermoz C et D	SCI	1 000	50,00 %	IG	508 962 602
SCI Résidence Basseri	SCI	1 000	70,00 %	IG	500 058 771

NOTE 3 INFORMATIONS SECTORIELLES

En application d'IAS 14 « Informations sectorielles », le premier niveau d'information sectorielle est organisé par secteur géographique, le second niveau par secteur d'activité. Cette distinction est fondée sur les systèmes internes d'organisation et la structure de gestion du groupe.

NOTE 3.1 INFORMATIONS DE PREMIER NIVEAU (SECTEURS GÉOGRAPHIQUES)

<i>Au 30 novembre 2009</i>	<i>Île-de-France</i>	<i>Régions</i>	<i>Holding & non sectorisé</i>	<i>Total</i>
Chiffre d'affaires	288 745	645 278	886	934 909
Marge brute	53 651	71 080	2 559	127 290
Charges commerciales	(8 061)	(13 472)	(2 111)	(23 644)
Charges administratives	(8 397)	(18 832)	(27 539)	(54 768)
Autres charges et produits nets	(9 730)	(15 003)	884	(23 849)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	27 463	23 773	(26 207)	25 029
Autres charges non courantes	(4 896)	(17 823)	(349)	(23 068)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	22 567	5 950	(26 556)	1 961
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	2 018	(12 401)	(33 394)	(43 777)
Impôt sur les résultats	(10 672)	2 800	28 623	20 751
Quote part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	678	(390)	—	288
Résultat des activités en cours de cession			(550)	(550)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	14 591	(4 041)	(31 877)	(21 327)
Résultat net (part du groupe)	10 942	(8 780)	(31 974)	(29 812)
Minoritaires	3 649	4 739	97	8 485
Immobilisations (hors MEE)	8 633	64 145	84 512	157 290
Dotations nettes aux amortissements	79	689	2 336	3 104
Actifs sectoriels	114 177	425 511	144 125	683 813
Passifs sectoriels	(111 040)	(224 097)	(148 881)	(484 018)
Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	678	(390)	—	288

Les coûts encourus pour l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les amortissements et dépréciations des actifs sectoriels de l'exercice ne sont pas significatifs pour le groupe.

<i>Au 30 novembre 2008</i>	<i>Île-de-France</i>	<i>Régions</i>	<i>Holding & non affecté</i>	<i>Total</i>
Chiffre d'affaires	398 030	766 184	892	1 165 106
Marge brute	89 058	121 775	680	211 513
Charges commerciales	(9 457)	(19 510)	(2 096)	(31 063)
Charges administratives	(12 526)	(24 393)	(26 802)	(63 721)
Autres charges et produits nets	(11 516)	(18 602)	1 932	(28 186)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	55 559	59 270	(26 286)	88 543
Autres produits et charges non courants	(5 874)	(17 920)	(580)	(24 374)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	49 685	41 350	(26 866)	64 169
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	(5 904)	(13 223)	(22 090)	(41 217)
Impôt sur les résultats	3 039	2 221	(5 869)	(610)
Quote part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	930	1 758	(266)	2 422
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	47 750	32 106	(55 091)	24 764
Résultat net (part du groupe)	39 518	27 612	(58 955)	8 174
Minoritaires	8 231	8 359	–	16 590
Immobilisations (hors MEE)	8 770	64 842	84 421	158 033
Dotations nettes aux amortissements	55	862	3 645	4 562
Actifs sectoriels	163 067	648 101	4 610	815 778
Passifs sectoriels	(122 628)	(290 383)	(18 240)	(431 251)
Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	3 131	(3 504)	35 442	35 069

NOTE 3.2 INFORMATIONS DE DEUXIÈME NIVEAU (SECTEURS D'ACTIVITÉ)

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>30 novembre 2009</i>		<i>30 novembre 2008</i>	
	<i>Chiffres d'affaires</i>	<i>Marge brute</i>	<i>Chiffres d'affaires</i>	<i>Marge brute</i>
Appartements				
Île-de-France	229 443	43 340	300 711	63 082
Régions	558 804	68 617	664 793	106 648
Total Appartements	788 247	111 957	965 504	169 730
Maisons				
Île-de-France	56 095	9 924	77 117	19 298
Régions	74 313	488	75 638	5 935
Total Maisons	130 408	10 412	152 755	25 233
TOTAL LOGEMENTS	918 655	122 369	1 118 259	194 963
Immobilier d'entreprise	3 210	2 285	15 325	4 422
Terrains & honoraires	8 062	1 713	22 290	10 214
Showroom	4 982	923	9 232	1 914
TOTAL GÉNÉRAL	934 909	127 290	1 165 106	211 513

Les actifs et passifs sectoriels de deuxième niveau se décomposent ainsi au 30 novembre 2009 :

(en milliers d'euros)	Actifs sectoriels	Passifs sectoriels	BFR sectoriels
Appartements			
Île-de-France	59 986	(68 033)	(8 047)
Régions	342 294	(213 853)	128 441
Total Appartements	402 280	(281 886)	120 394
Maisons			
Île-de-France	28 800	(32 055)	(3 255)
Régions	52 044	(20 933)	31 111
Total Maisons	80 844	(52 988)	27 856
TOTAL LOGEMENTS	483 124	(334 874)	148 250
Immobilier d'entreprise	916	(848)	68
Terrains & honoraires	2 331	(623)	1 708
"Non sectorisé"	197 442	(147 673)	49 769
TOTAL GÉNÉRAL	683 813	(484 018)	199 795

Les actifs sectoriels sont composés des postes stocks, créances clients, autres créances et paiements d'avance.

Les passifs sectoriels sont composés des postes fournisseurs, autres dettes et encaissements d'avance.

L'indicateur non sectorisé correspond à des sociétés multi-programmes qui ne peuvent être affectées aux agrégats maisons ou appartements.

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

(en milliers d'euros)	Actifs sectoriels	Passifs sectoriels	BFR sectoriels
Appartements			
Île-de-France	113 849	(79 908)	33 941
Régions	580 560	(224 943)	355 617
Total Appartements	694 409	(304 851)	389 558
Maisons			
Île-de-France	47 966	(39 167)	8 799
Régions	55 805	(59 543)	(3 738)
Total Maisons	103 771	(98 710)	5 061
TOTAL LOGEMENTS	798 180	(403 561)	394 619
Immobilier d'entreprise	1 252	(3 553)	(2 301)
Terrains & honoraires	11 736	(5 897)	5 839
"Non sectorisé"	2 000	(18 240)	(16 240)
TOTAL GÉNÉRAL	813 168	(431 251)	381 917

4.1.3. COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 4 CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Appartements		
Île-de-France	229 443	300 711
Régions	559 517	664 793
Maisons		
Île-de-France	56 095	77 117
Régions	73 600	75 638
Terrains & honoraires	8 062	22 290
Bureaux	3 210	15 325
Showroom	4 982	9 232
	934 909	1 165 106

Le groupe ne fournit pas de prestations de services autres que celles réalisées dans le cadre de contrat de maîtrise d'œuvre déléguée et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 30 novembre 2009.

NOTE 5 CHARGES COMMERCIALES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Salaires et charges sociales	6 794	8 237
Frais de publicité et coût des zones modèles	14 402	19 364
Autres charges commerciales	2 448	3 461
TOTAL DES CHARGES COMMERCIALES	23 644	31 062

Les charges commerciales s'élèvent à 23,6 millions d'euros contre 31,1 millions d'euros l'an dernier. Cette diminution est pour l'essentiel expliquée par les dépenses de publicité, dont la baisse est plus rapide que celle du chiffre d'affaires, du fait du nombre plus faible deancements de programmes à la fin de l'exercice 2008 et sur l'année 2009.

NOTE 6 CHARGES ADMINISTRATIVES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Salaires et charges sociales	28 574	32 073
Loyers et charges locatives	5 467	6 618
Honoraires	6 638	5 511
Frais de communication financière	260	434
Impôts et taxes	5 511	8 246
Intérim	286	848
Frais de missions	1 824	2 403
Frais téléphone - Internet - EDF - Entretien	2 588	3 285
Autres charges administratives	3 620	4 303
TOTAL DES CHARGES ADMINISTRATIVES	54 768	63 721

Les charges administratives s'élèvent à 54,8 millions d'euros en 2009 contre 63,7 millions d'euros en 2008, soit une diminution de 14,0 %, principalement imputable à la réduction du poste salaires et charges sociales en recul de 3,5 millions d'euros suite au plan de réorganisation mis en place au sein du groupe au cours du 3^{ème} trimestre 2008 et à la réduction des impôts et taxes notamment compte tenu de la baisse du chiffre d'affaires des opérations.

NOTE 7 AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Salaires et charges sociales « Technique »	11 928	12 685
Salaires et charges sociales « SAV »	1 289	1 238
Total salaires et charges sociales	13 217	13 923
Frais de missions	1 115	1 347
Charges sur projets abandonnés	–	2 783
Dotations aux amortissements et provisions, nettes de reprises	5 681	5 072
Autres charges	4 805	6 386
TOTAL DES AUTRES CHARGES	24 818	29 511

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Ventes de services	(969)	(1 325)
TOTAL DES AUTRES PRODUITS	(969)	(1 325)

Le poste Autres charges intégrant les salaires et charges sociales des équipes techniques et SAV est en baisse de 15,3 %, ceci provenant principalement de la présentation en autres charges non courantes des charges sur projets abandonnés et de la baisse des autres charges et produits nets.

Dans le contexte particulier de l'année 2009, les charges liées aux projets abandonnés ont été enregistrées en autres

charges non courantes au même titre que l'effet des mesures d'adaptation des coûts prises sur le second semestre 2008, soit 9,4 millions d'euros au 30 novembre 2009 (voir note 8).

A l'exception de l'amortissement accéléré des immobilisations dépréciées dans le cadre de la réorganisation et comptabilisées en autres charges non courantes pour 1,6 million d'euros au 30 novembre 2008, la totalité de la dotation aux amortissements est enregistrée en autres charges et produits et se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Dotations aux immobilisations incorporelles	983	666
Dotations aux immobilisations corporelles	2 121	2 316
Amortissement accéléré des immobilisations ⁽¹⁾	–	1 580
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	3 104	4 562

(1) voir note 8

NOTE 8 AUTRES CHARGES NON COURANTES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Pertes de valeur	–	(499)
Charges sur projets abandonnés ⁽³⁾	(9 443)	(12 470)
Provisions pour dépréciation des terrains ⁽²⁾	(5 123)	–
Coût du Plan de Sauvegarde de l'Emploi	(1 002)	(8 677)
Risque sur litige associé ⁽¹⁾	(7 500)	–
Honoraires et frais divers	–	(987)
Amortissement accéléré des immobilisations	–	(1 580)
VNC des immobilisations sorties	–	(161)
TOTAL DES AUTRES CHARGES NON COURANTES	(23 068)	(24 374)

(1) Voir note 21.3

(2) Le groupe a acquis des terrains au cours des précédents exercices dont il estime, au 30 novembre 2009, que la cession est plus probable que le développement. Dans ces conditions, une provision de 5,1 millions d'euros a été constituée pour ramener la valorisation de ces terrains à leur valeur de marché. Dans la continuité du plan de réorganisation intervenu en 2008, ces éléments sont classés dans les autres charges non courantes.

(3) Voir note 7

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)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Effectif moyen (équivalent temps plein)	640	795
Salaires et charges sociales	49 220	55 772
Dont : traitement et salaires	32 799	37 627
charges sociales	16 421	18 145
Dont : abondement	280	433
actions gratuites	1 871	2 242
stocks options	–	(14)
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL	49 220	55 772

Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 23.1.

Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 22.

Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 3,9 millions d'euros sur l'exercice 2009 à comparer à 5,0 millions d'euros sur l'exercice 2008.

NOTE 10 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Charges financières	39 752	43 105
Produits financiers	(999)	(1 888)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	38 753	41 217

Les charges financières se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	180	280
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué	20 896	37 912
Charges d'intérêts sur swaps	15 343	–
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes syndiquées	3 240	1 813
Autres	93	3 100
CHARGES FINANCIÈRES	39 752	43 105

Les charges financières sont essentiellement dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué à hauteur de 499,0 millions d'euros en moyenne sur l'année.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué pour un montant de 3,2 millions d'euros.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Plus value de cession sur SICAV monétaire	(383)	(711)
Autres produits de trésorerie	(616)	(1 177)
PRODUITS FINANCIERS	(999)	(1 888)

Les produits financiers sont constitués des produits générés sur l'année sur l'emprunt obligataire consenti à Seniors Santé et à des plus values de cession sur SICAV monétaires.

NOTE 11 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Charge financière relative aux contrats de swaps	2 514	–
Charge d'étalement des frais de mise en place lignes syndiquées	2 510	–
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	5 024	–

Un complément d'amortissement des frais de mise en place de la ligne de crédit de croissance externe à laquelle le groupe a renoncé début novembre 2009 pour 1,3 million d'euros et des frais portant sur la ligne Senior C qui fera l'objet de remboursements partiels sur l'exercice 2010 sont enregistrés en autres charges financières pour 2,5 millions d'euros (voir note 10). Les autres charges financières relatives aux contrats de swaps sont relatives à l'inefficacité liée au remboursement de la dette.

NOTE 12 CHARGE D'IMPÔT

NOTE 12.1 DÉCOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPÔT

Au 30 novembre 2009, le groupe dégage un produit détaillé comme suit :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Impôt courant	(33 601)	5 434
Provision pour risque fiscal	1 200	–
Impôt différé actif	11 650	–
Impôt différé passif	–	(4 824)
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	(20 751)	610

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

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

NOTE 12.2 PREUVE D'IMPÔT

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition soit à 34,43 % pour 2009 et les années suivantes.

Le rapprochement entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France et la charge d'impôt effective est le suivant :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	(41 816)	22 952
Taux d'impôt en vigueur	34,4 %	34,4 %
Impôt théorique	(14 424)	7 877
Impôt quote-part dans les résultats des entreprises associées	(90)	834
Impôt intérêts minoritaires	(2 921)	(5 712)
Provision pour risque fiscal	1 200	–
Effet des différences permanentes	(4 516)	(2 389)
CHARGE D'IMPÔT GROUPE	(20 751)	610

Les différences permanentes sont essentiellement liées aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur sa filiale belge pour 3,7 millions d'euros en 2009. Elles représentaient 2,9 millions d'euros en 2008.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées 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 minoritaires, les filiales concernées étant également transparentes fiscalement. Les éléments bilantiels relatifs à l'impôt sont décrits en note 19.

NOTE 12.3 DÉCOMPOSITION DE L'IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Incidence des cessions sur actions propres (impôt courant)	1 304	824
Écart actuariel sur IDR	(133)	(177)
Instruments de couverture (impôt différé)	(488)	(4 509)
IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES	683	5 156

NOTE 13 RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Résultat net part du groupe	(29 812)	8 174
Moyenne du nombre d'actions en circulation	21 220 078	21 198 363
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	504 850	909 535
Résultat par action (en Euros)	(1,40)	0,38
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	(1,40)	0,37

Les instruments émis par le groupe qui pourraient avoir un effet dilutif au 30 novembre 2009 sont les bons de souscription d'actions émis le 3 décembre 2007 restant exerçables (445 250 actions) et les actions liées au plan de

stock option n°3 tranche 1 (59 600 options, net des options caduques) mis en place sur l'exercice 2006.

Compte-tenu de la perte de l'exercice, ces instruments n'ont pas d'incidence sur le calcul du résultat dilué par action au 30 novembre 2009.

4.1.4. BILAN – ACTIF

NOTE 14 ÉCARTS D'ACQUISITION

Les principaux écarts d'acquisition des sociétés consolidées par unité génératrice de trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

(Valeur nette en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Île-de-France	8 346	8 346
Kaufman & Broad Sud-Ouest	47 287	47 287
Résidence Bernard Teillaud	12 878	12 878
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION	68 511	68 511

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Solde en début de période	68 511	69 010
Perte de valeur	–	(499)
Solde en fin de période	68 511	68 511

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». Ils ont permis de conclure l'absence de dépréciation au 30 novembre 2009.

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2009 s'établit à 7,21 % (8 % au 30 novembre 2008). Le Groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le

taux d'actualisation. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de risque. La diminution du taux d'actualisation au 30 novembre 2009 par rapport à celui utilisé au 30 novembre 2008 résulte de la diminution de la dette du groupe.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice et utilise un taux de croissance à l'infini nul (hypothèses conservatrices).

Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués pour chaque UGT et prennent en compte les écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net). La marque Kaufman & Broad dont la valeur nette au bilan s'élève à 80,4 millions d'euros n'est pas affectée aux UGT du groupe et son test d'impairment est réalisé au niveau du groupe.

Des tests de sensibilité ont été menés sur les principaux éléments à savoir : la hausse du taux d'actualisation (50 points de base), la baisse du taux de croissance à long terme (50 points de base) et la baisse du taux de marge (100 points de base). Aucun changement raisonnable possible d'hypothèse clé ne conduirait à déprécier les incorporels.

Les valeurs nettes comptables des principales UGT sont des actifs recouvrables.

NOTE 15 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

NOTE 15.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES

(Valeur nette en milliers d'euros)	30 novembre 2009		30 novembre 2008	
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422	0	80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	4 328	2 762	1 566	780
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	84 750	2 762	81 988	81 202

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Solde en début de période	81 202	80 797
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1 771	1 071
Dotation aux amortissements nets de cession et mises au rebut	(985)	(666)
Solde en fin de période	81 988	81 202

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

NOTE 15.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

	30 novembre 2009		Valeur nette au 30 novembre 2008
	Valeur brute	Amortissements cumulés	
Terrains	149		149
Constructions	1 150	905	245
Installations techniques	22	10	12
Autre immobilisations corporelles	13 418	8 429	4 989
En cours	535		535
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	15 274	9 344	5 930

Dont contrat de location-financement (amorti sur 3 ans)	2 272	1 433	839	1 399
---	-------	-------	-----	-------

Les autres immobilisations incorporelles intègrent les agencements et mobilier de bureau du siège social et des différentes agences du groupe. Les contrats de location – financement correspondent principalement à du matériel informatique.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Solde en début de période	7 271	9 470
Acquisitions d'immobilisations corporelles	894	2 201
Cessions et mises au rebut	(114)	(502)
Dotations aux amortissements	(2 121)	(3 898)
Solde en fin de période	5 930	7 271

NOTE 16 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Entreprises associées et co-entreprises	4 270	35 069
Dépôts et cautionnements	861	1 049
Actifs financiers non courants	5 131	36 118

NOTE 16.1 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

Les titres mis en équivalence au 30 novembre 2009 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	Quote part capitaux propres entreprises associées ⁽¹⁾	Fraction du capital détenu	Compte courant	Capitaux propres totaux
SCI Le luitel	(323)	50,00 %	548	225
Antony 87-91 div leclerc	33	50,00 %	377	410
SCI Passage de melun	(22)	35,00 %	236	214
SCI Rue de Richelieu	(2)	45,00 %	366	364
SCI Grand Parc	(238)	40,00 %	124	(114)
SCI Elodia	(132)	50,00 %	214	82
SCI Terrasse du Parc	(178)	50,00 %	42	(136)
SAS JLG Amenageur	29	50,00 %	1 316	1 345
SAS Saint Exupéry	(348)	30,00 %	520	172
SCI St Maur	3	50,00 %	422	425
SCI Gonesse	18	43,00 %	574	592
Autres sociétés	(395)		1 086	691
ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES	(1 555)	–	5 825	4 270

(1) La quote-part du résultat des entreprises associées et co-entreprises représentant 0,3 million d'euros au 30 novembre 2009 est incluse dans les capitaux propres ci dessus.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Solde en début de période	35 069	29 928
Dividende	(2 247)	(8 131)
Souscription OC groupe Seniors Santé	–	10 850
Actifs destinés à la vente ⁽¹⁾	(28 840)	–
Quote-part du résultat net	288	2 422
Solde en fin de période	4 270	35 069

(1) Titres Seniors Santé reclassés au bilan en actifs destinés à la vente (voir note 16.2). Ce montant est constitué de la valeur des titres pour – 15,3 millions d'euros qui n'a pas été modifiée, des obligations convertibles souscrites pour – 14,0 millions d'euros et du résultat 2009 pour 0,5 millions d'euros.

NOTE 16.2 ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

(Valeur nette en milliers d'euros)

	30 novembre 2009 Valeur nette	30 novembre 2008 Valeur nette
Titres Seniors Santé	28 840	–
Stock – Camax	1 452	–
ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	30 292	0

NOTE 17 STOCKS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009			30 novembre 2008		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	19 994	(328)	19 666	25 486	(1 157)	24 329
Programmes en cours	287 554	(11 479)	276 075	499 201	(4 009)	495 192
TOTAL	307 548	(11 807)	295 741	524 687	(5 166)	519 521

(en milliers d'euros)	30 nov 2008	Dotations	Reprises	30 nov 2009
Nouveaux projets	1 157		829	328
Programmes en cours	4 009	11 195	3 725	11 479
TOTAL	5 166	11 195	4 554	11 807

Les stocks de programmes en cours ont diminué de 219,0 millions d'euros sur l'année en lien avec la baisse d'activité et au bon taux d'écoulement des projets. Les stocks de dépenses de nouveaux projets sont en baisse de 4,6 millions d'euros, suite aux pertes constatées au cours de l'exercice sur les projets ne répondant plus aux conditions actuelles de marché (voir note 8).

Les dotations aux provisions pour dépréciation des stocks, nettes des reprises, sont comptabilisées en autres charges et produits du résultat courant pour 0,5 million d'euros. Compte tenu de la crise économique les dotations aux provisions, nettes des reprises, constituées en 2009 pour ramener la valorisation de certains terrains à leur valeur de marché sont enregistrées en autres charges non courantes pour 5,1 millions d'euros.

NOTE 18 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009			30 novembre 2008		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	205 784	(2 014)	203 770	298 300	(2 043)	296 257
Etat – TVA	114 990		114 990	145 469		145 469
Etat – Impôt courant	43 494		43 494	28 709		28 709
Avances et acomptes	800		800	1 078		1 078
Comptes courants d'associés	10 337		10 337	704		704
Autres	15 138	(1 836)	13 302	10 486	(1 704)	8 782
Paiements d'avance	1 378		1 378	2 187		2 187
TOTAL	391 921	(3 850)	388 071	486 933	(3 747)	483 186

L'ensemble des créances clients et autres créances, hors créance d'impôt courant est à échéance à moins d'un an. La créance d'impôt courant fera l'objet d'une demande de remboursement auprès de l'administration fiscale (voir note 19).

Dépréciation des créances	Dotations		Reprises	
(en milliers d'euros)	30 nov 2009	30 nov 2008	30 nov 2009	30 nov 2008
Créances clients	438	148	467	543
Autres créances	261	411	129	1 124
TOTAL	699	559	596	1 667

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

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2009, la ventilation des appels de fonds par ancienneté est la suivante :

de 0 à 30 jours	36,9 millions d'euros
de 30 à 60 jours	3,4 millions d'euros
de 60 à 90 jours	2,5 millions d'euros
au-delà de 90 jours	13,3 millions d'euros
TOTAL DES APPELS DE FONDS	56,1 MILLIONS D'EUROS

La différence entre les créances clients nettes de 203,8 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 54,1 millions d'euros (après dépréciation), soit 149,7 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 dont 4,3 millions d'euros correspondant à des retards de règlement sur des créances dues par un associé. Les créances sur lesquelles le groupe considère qu'il existe un risque de non recouvrabilité sont provisionnées à hauteur de 2,0 millions.

NOTE 19 – IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Etat impôt courant	43 494	(28 709)
Impôts différés passif	–	(806)
Impôts différés actif	952	–
Solde en fin de période	44 446	(29 515)

Source d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)

	Base d'impôts différés au 30 novembre 2009	Impôts différés au 30 novembre 2009
Différences de comptabilisation des programmes immobiliers	(37 654)	12 953
Provisions à déductibilité différée	(12 512)	4 304
Marque Kaufman et Broad	19 041	(6 550)
Frais d'émission	12 956	(4 457)
Usufruit	24 267	(8 348)
Provisions terrains	(6 585)	2 265
Autres	(2 279)	785
Solde en fin de période	(2 766)	952

Les impôts différés sont, pour leur majeure partie, relatifs aux différences de comptabilisation des programmes immobiliers entre les comptes fiscaux et les comptes consolidés (nature des coûts incorporés dans les stocks et reconnaissance des produits à l'achèvement dans les comptes fiscaux). La dégradation du marché de l'immobilier depuis 2008 a entraîné une diminution significative de la marge et de la part du résultat lié à l'avancement. Le résultat de l'intégration fiscale du groupe est déficitaire au 30 novembre 2009. Ce déficit peut faire l'objet dans son intégralité d'une demande de carry back. Aussi le groupe a constaté à ce titre une créance d'impôt courant à fin 2009 pour 43 494 milliers d'euros intégrant essentiellement la demande de carry back pour 33 millions d'euros et des remboursements d'acomptes pour 8,4 millions d'euros.

L'évolution des impôts différés est la suivante :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Solde en début de période	(806)	(14 605)
Impact Octopussy		898
Constatation en résultat	(11 650)	4 824
Constatation en capitaux propres	(621)	4 332
Autres variations ⁽¹⁾	14 029	3 745
Solde en fin de période	952	(806)

(1) Les autres variations correspondent principalement à un reclassement en impôt courant de la période précédente pour 13,5 millions d'euros.

NOTE 20 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie du groupe Kaufman & Broad se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Banques et caisses disponibles	70 442	53 719
Placements court terme ⁽¹⁾	50 328	52 864
Soldes réservataires ⁽²⁾	2 387	1 122
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	123 157	107 705

(1) Les placements à court terme sont uniquement composés de sicav monétaires.

(2) Les soldes réservataires s'élèvent à 2,4 millions d'euros au 30 novembre 2009. Ils représentent 5 % de dépôts réalisés par les clients sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature notaire.

4.1.5. BILAN – PASSIF

NOTE 21 – CAPITAUX PROPRES

Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a décidé une réduction de capital de 180 054,16 euros pour porter le capital de 5 792 065,24 euros à 5 612 011,08 euros par annulation de 692 516 actions détenues par la société.

Au 30 novembre 2009, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 612 011,08 euros, divisé en 21 584 658 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune. Au 30 novembre 2009, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 21 220 078 actions et le nombre moyen pondéré d'actions potentielles dilutives est de 504 850.

NOTE 21.1 ACTIONS PROPRES

Au 30 novembre 2009, le groupe détient 267 196 actions propres dont 5 000 actions dans le cadre du contrat de liquidité. Au 30 novembre 2008, le groupe détenait 1 078 811 actions propres dont 19 750 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

NOTE 21.2 DIVIDENDES PAYÉS

Compte-tenu des accords signés avec ses partenaires bancaires (voir faits significatifs), Kaufman & Broad s'est engagée à ne pas distribuer de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Au cours de l'exercice 2008

des acomptes sur dividendes ont été distribués à hauteur de 1,51 euros par action.

NOTE 21.3 INTÉRÊTS MINORITAIRES

Au 30 novembre 2009, les intérêts minoritaires au bilan pour 6,5 millions d'euros concernent 182 sociétés. Le montant total des intérêts minoritaires débiteurs s'élève à 7,4 millions d'euros.

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

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des intérêts débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué sur l'exercice une provision de 7,5 millions d'euros enregistrée en autres charges non courantes compte-tenu de son caractère non récurrent couvrant notamment les intérêts débiteurs liés à ce partenaire.

NOTE 22 PAIEMENTS EN ACTION

Conformément aux autorisations des assemblées générales des actionnaires d'avril 2006, de décembre 2007 et d'avril 2009 de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé la mise en place de plans d'attribution d'actions au profit de certains cadres de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la Société.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2009 sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	<i>Stock-options</i>		<i>Actions gratuites</i>		
	<i>Plan 3</i>	<i>Plan 06/11/07</i>	<i>Plan 03/12/07</i>	<i>Plan 13/02/09</i>	<i>Plan 08/07/09</i>
Date d'autorisation par l'AGE	19/04/2006	19/04/2006	03/12/2007	03/12/2007	09/04/2009
Date du Conseil d'Administration					
attribuant les options/actions	19/04/2006	06/11/2007	03/12/2007	13/02/2009	08/07/2009
Nombre total d'options/actions attribuées	95 500	108 000	13 300	51 000	143 515
Nombre de bénéficiaires	26	22	19	15	16
Type d'instruments	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre
Point de départ d'exercice des options ou de transfert de propriété des actions gratuites	19/04/2008	06/11/2009	03/12/2009	13/02/2011	08/07/2011
Date d'expiration	19/04/2016	—	—	—	—
Impossibilité de céder les options jusqu'au	19/04/2010	06/11/2011	03/12/2011	13/02/2013	08/07/2013
Prix d'exercice	44,23 €	—	—	—	—
Options en circulation en début d'exercice	84 900	—	—	—	—
Options attribuées sur l'exercice	—	—	—	—	—
Options auxquelles il a été renoncé sur l'exercice	—	—	—	—	—
Options exercées sur l'exercice	—	—	—	—	—
Options expirées/actions devenues caduques	25 300	3 651	2 100	8 500	34 698
Options en circulation au 30/11/09	59 600	—	—	—	—
Options exerçables/actions en cours au 30/11/09	59 600	0	11 200	42 500	108 817

Dans le cadre du plan d'actions gratuites du 6 novembre 2007, 104 349 actions gratuites ont été définitivement attribuées à l'issue de la période d'acquisition et ont été livrées.

Les plans d'attribution d'actions gratuites ont généré une charge sur l'exercice de 1,9 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en contrepartie des capitaux propres.

	<i>Plan 06/11/07</i>	<i>Plan 03/12/07</i>	<i>Plan 13/02/09</i>	<i>Plan 08/07/09</i>	<i>Total</i>
Valorisation initiale	3 050	344	266	1 565	5 225
Charge de l'exercice	1 375	145	88	263	1 871

NOTE 22.1 PLAN D'OPTION D'ACHAT D'ACTIONS

Trois plans d'options d'achat d'actions ont été mis en place dans le groupe en 1997 (Plan 1), 2001 (Plan 2) et 2006 (Plan 3).

Toutes les options accordées dans le cadre du Plan 1 étaient exercées au 30 novembre 2006. L'ensemble des actions pour servir le Plan 2 ont été exercés au 30 novembre 2007.

Il n'y a pas eu de nouvelle tranche octroyée depuis le 30 novembre 2006 sur le Plan 3.

Il n'y a pas eu de nouveau plan de stock options en 2009.

NOTE 22.2 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

NOTE 22.2.1. AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PLAN D'ACTIONS GRATUITES DU 19 AVRIL 2006

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'Administration, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006, à mettre en œuvre au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées un plan d'actions gratuites au sens des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce afin, notamment, de les associer au développement de la Société.

Le Conseil d'Administration de la Société, réuni en date du 19 avril 2006, a arrêté les conditions de ce plan d'attribution d'actions puis a arrêté la liste des bénéficiaires avec mention du nombre d'actions attribuées à chacun d'eux. 92 000 actions gratuites ont été définitivement attribuées en avril 2008 à l'issue de la période d'acquisition.

Les bénéficiaires ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement

acquises, avant l'expiration de la période de conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

NOTE 22.2.2. PLAN D' ACTIONS GRATUITES DU 6 NOVEMBRE 2007

Le Conseil d'Administration du 6 novembre 2007 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, le solde du plan d'attribution d'actions du 19 avril 2006 soit 108 000 actions.

Plan d'actions gratuites (6 novembre 2007)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	19 avril 2006
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	200 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	6 novembre 2007
Nombre de bénéficiaires	22
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	108,000
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	37,90
Date de disponibilité	6 novembre 2009
Juste valeur moyenne pondérée des options évaluée au 6 novembre 2007	3 054 543
Modèle d'évaluation	Modèle Binomial
Données entrées dans le modèle :	
• prix d'exercice	0
• volatilité attendue (valeur historique)	27 %
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	4 %
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	4,36 %
• taux de prêt / emprunt des titres	4,14 %
• taux d'actualisation du prix à terme	4,31 %
• taux de turnover	0 %

NOTE 22.2.3. AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PLAN D' ACTIONS GRATUITES DU 3 DÉCEMBRE 2007

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'Administration, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007, à mettre en œuvre au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées un nouveau plan de 92 000 actions gratuites. Le Conseil d'Administration du 3 décembre qui a suivi l'Assemblée Générale a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, une enveloppe de 13 300 actions gratuites.

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

Les bénéficiaires ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement acquises, avant l'expiration de la période de conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

Plan d'actions gratuites (3 décembre 2007)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	3 décembre 2007
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	92 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	3 décembre 2007
Nombre de bénéficiaires	19
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	13 300
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	36,82
Date de disponibilité	3 décembre 2009
Juste valeur moyenne pondérée des options évaluée au 3 décembre 2007	2 279 402
Modèle d'évaluation	Modèle Binomial
Données entrées dans le modèle :	
• prix d'exercice	0
• volatilité attendue (valeur historique)	27 %
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	4 %
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	4,40 %
• taux de prêt / emprunt des titres	4,20 %
• taux d'actualisation du prix à terme	4,35 %
• taux de turnover	0 %

NOTE 22.2.4. PLAN D' ACTIONS GRATUITES DU 13 FÉVRIER 2009

Le Conseil d'Administration du 13 février 2009 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007, une enveloppe de 51 000 actions gratuites.

Plan d'actions gratuites (13 février 2009)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	3 décembre 2007
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	92 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	13 février 2009
Nombre de bénéficiaires	15
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	51 000
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	5,95
Date de disponibilité	13 février 2011
Juste valeur moyenne pondérée des options évaluée au 13 février 2009	266 000
Modèle d'évaluation	Modèle Binomial
Données entrées dans le modèle :	
• prix d'exercice	0
• volatilité attendue (valeur historique)	35 %
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	N/A
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	2,09 %
• taux de prêt / emprunt des titres	1,20 %
• taux d'actualisation du prix à terme	2,66 %
• taux de turnover	0 %

NOTE 22.2.5. AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 9 AVRIL 2009 ET PLAN D'ACTIONS GRATUITES DU 8 JUILLET 2009

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'administration, lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 avril 2009, à mettre en œuvre au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées un nouveau plan de 220 000 actions gratuites. Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, une enveloppe de 143 515 actions gratuites.

La propriété des actions attribuées le 13 février 2009 et le 8 juillet 2009 sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de deux ans suivant la date d'attribution.

Les bénéficiaires ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement acquises, avant l'expiration de la période de conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

Plan d'actions gratuites (8 juillet 2009)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 avril 2009
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	220 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	8 juillet 2009
Nombre de bénéficiaires	16
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	143 515
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	12,36
Date de disponibilité	8 juillet 2011
Juste valeur moyenne pondérée des options évaluée au 8 juillet 2009	1 565 036
Modèle d'évaluation	Modèle Binomial
Données entrées dans le modèle :	
• prix d'exercice	0
• volatilité attendue (valeur historique)	43 %
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	0 %
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	1,65 %
• taux de prêt/emprunt des titres	0,70 %
• taux d'actualisation du prix à terme	2,48 %
• taux de turnover	0 %

NOTE 23 PROVISIONS

Les provisions s'analysent de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Notes	30 novembre 2008	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2009
Provisions pour indemnités de fin de carrière	(23.1)	2 503		1 160	245	1 098
Provision pour charge		1 225		245		980
Provision pour charges de restructuration	(23.2)	7 201	1 046	4 231	252	3 764
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	(23.3)	9 796	14 202	1 211	2 131	20 656
PROVISIONS		20 725	15 248	6 847	2 628	26 498

NOTE 23.1 PROVISIONS POUR INDEMNITÉS DE FIN CARRIÈRE

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux des obligations "Corporate" de catégorie "AA" (valeur déterminée par l'indice IBOXX) de 5,25 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 2,00 % ;
- taux d'inflation : 2 % ;
- âge de départ en retraite de 62 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de turn-over annuel : 13 %

Le taux d'actualisation retenu par la société en fonction des conditions de marché s'appuie sur des obligations de durée semblable à la durée estimée des obligations au titre des avantages au personnel.

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Cette provision intègre les charges sociales que la société devrait régler si elle impose la mise à la retraite des salariés conformément à la législation sociale en vigueur.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes de la charge de l'exercice au titre des indemnités de fin de carrière.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Coûts des services rendus au cours de l'exercice ⁽¹⁾	66	83
Coût financier ⁽²⁾	79	70
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT	145	153

(1) Le coût des services rendus au cours de l'exercice a été comptabilisé en Salaires et charges sociales.

(2) Le coût financier est enregistré dans le poste « Coût de l'endettement financier net ».

L'évolution de la provision est la suivante :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Passif net à l'ouverture	2 503	3 047
Coût de l'exercice	145	153
Prestations versées	(1 160)	(183)
Écarts actuariels (comptabilisés en capitaux propres)	(390)	(515)
Passif net à la clôture	1 098	2 503

Le montant total des écarts actuariels (pertes) au 30 novembre 2009 s'élève à 477 milliers d'euros (867 milliers d'euros au 30 novembre 2008).

Le passif net évoluerait au 30 novembre 2009 à 1 074 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 5,75 % et à 1 124 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 4,75 %.

L'historique de l'engagement, de la valeur des actifs financiers, des pertes et gains actuariels générés se décline comme suit :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008	30 novembre 2007	30 novembre 2006
Engagement	1 098	2 503	3 047	2 249
Actifs financiers	—	—	—	—
Couverture financière	1 098	2 503	3 047	2 249
(Pertes) et gains actuariels d'expérience générés sur l'engagement	(390)	(515)	733	(306)

NOTE 23.2 PROVISIONS POUR CHARGES DE RESTRUCTURATION

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

opérations qui ne seront pas développées. Cette provision a été actualisée sur 2009 pour prendre en compte les charges de contentieux sociaux liés au plan de sauvegarde de l'emploi apparu sur l'exercice à hauteur de 1 million d'euros et à été réduite à hauteur des dépenses réglées sur la période.

NOTE 23.3 PROVISIONS POUR RISQUES COMMERCIAUX ET JURIDIQUES

La provision pour risques commerciaux et juridiques couvre les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés pour 6,7 millions d'euros, les risques avec les anciens salariés du groupe pour 1,4 million d'euros, les risques avec les associés défaillants pour 9,8 millions d'euros et les risques fiscaux pour 2,8 millions d'euros.

La dotation de 14,2 millions d'euros au 30 novembre 2009 correspond principalement à une provision supplémentaire sur le risque liés aux associés défaillants à hauteur de 8,1 millions d'euros dont 7,5 millions d'euros, relativement à un partenaire, enregistrés en autres charges non courantes (cf note 8), à une provision supplémentaire sur les risques fiscaux pour 1,6 million d'euros et à une provision supplémentaire sur les litiges avec les anciens salariés du groupe (0,8 million d'euros).

NOTE 24 – ENDETTEMENT FINANCIER**NOTE 24.1 ENDETTEMENT FINANCIER BRUT PAR NATURE**

L'endettement financier brut est constitué :

- des passifs financiers à long terme et à court terme ;
- des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut ;
- des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Emprunt obligataire échéance 2009	–	3 200
Ligne de crédit bancaire syndiqué	401 550	519 550
Autres emprunts	840	1 399
Facilités de crédit utilisées	2 266	4 660
Frais d'émission	(12 957)	(13 369)
Juste valeur des dérivés	–	14 184
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	391 699	529 624
• dont non courant	344 879	521 764
• dont courant	46 820	7 860

Le groupe bénéficie de 577 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiqué utilisée pour 401,6 millions d'euros au 30 novembre 2009.

Kaufman & Broad SA a décidé en octobre 2008 d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son Contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 a été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières. Des avenants ont ensuite été signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009.

Le contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la Société et ses prêteurs le 23 janvier 2009 et des avenants signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009, prévoit notamment :

1. Le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ; l'avenant signé le 24 novembre 2009 prévoit des

remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités accordées à la société : un premier remboursement en janvier 2010 pour un montant de 15 millions d'euros (déduction faite, du remboursement du prêt d'actionnaire de 8,6 millions d'euros consenti à Kaufman & Broad SA par la société Financière Gaillon 8 en juillet 2008) et un second remboursement en octobre 2010 lors de la publication des résultats du Groupe au 31 août 2010, dans la mesure où la dette financière nette⁽¹⁾ du groupe au 31 août 2010 serait inférieure ou égale à 347 millions d'euros, pour un montant égal à 10 millions d'euros ou, si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros (si cette différence est positive).

2. L'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) qui pouvait être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 a été résiliée par la société le 4 novembre 2009 ;

(1) Dans le cadre de l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, un remboursement anticipé de 6,4 millions d'euros est intervenu au 4 janvier 2010 et un remboursement anticipé de 10 millions d'euros est prévu au 2^{ème} semestre 2010 si la dette financière nette du groupe au 31 août 2010 est inférieure ou égale à 347 millions d'euros. Si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, un remboursement anticipé complémentaire interviendrait pour un montant correspondant à la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros.

3. L'aménagement des ratios financiers :

- le groupe n'est soumis au respect d'aucun test de ratios financiers au 30 novembre 2008 et au cours de l'exercice 2009 ;
- au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devra être positif ;

- pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le Groupe sera soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	nov. 2009	fév. 2010	mai 2010	août 2010	nov. 2010	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015
Ratio d'endettement ⁽¹⁾	n/a	n/a	< 17,80	< 15,40	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
Ratio de couverture des frais financiers nets ⁽²⁾	n/a	n/a	> 0,60	> 0,60	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
Niveau de Cash Flows minimum ⁽³⁾ (en millions d'euros)	n/a	n/a	199	171	136	121	212	333	445	545

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

Où :

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

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

Où :

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

(3) Soit le niveau de Cash Flows

Où :

- les Cash Flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du besoin en fonds de roulement (hors impôt sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du Groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cession d'actifs ;
- l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les Frais Financiers Nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires ;
- Les Frais Financiers Nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

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

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

NOTE 24.2 PRINCIPAUX RECOURS À L'ENDETTEMENT DU GROUPE

(en millions d'euros)	Utilisation au 30 novembre		Echéance	Taux
	Capacité	2009		
Senior B	200	200	in fine juillet 2015	E+ 275 BPS
Senior C	202	202	in fine juillet 2016 ⁽¹⁾	E+ 325 BPS
RCF	175	0	juillet 2014	E+ 238 BPS

(1) Dans le cadre de l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, un remboursement anticipé de 6,4 millions d'euros est intervenu au 4 janvier 2010 et un remboursement anticipé de 10 millions d'euros est prévu au 2^{ème} semestre 2010 si la dette financière nette du groupe au 31 août 2010 est inférieure ou égale à 347 millions d'euros. Si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, un remboursement anticipé complémentaire interviendrait pour un montant correspondant à la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros.

NOTE 24.3. ÉCHÉANCIER

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	Moins d'un an	Échéancier De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	—			
Ligne de crédit syndiqué ⁽¹⁾	401 550	46 357	—	355 193
Facilitées de crédit utilisées	2 266	2 266	—	—
Autres emprunts	840	569	271	—
Frais d'émission	(12 957)	(2 372)	(9 119)	(1 466)
Juste valeur des dérivés	—			
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	391 699	46 820	(8 848)	353 727

(1) Les lignes de crédit bancaire syndiqué de 651 millions d'euros mises en place en 2007 sont à échéance pour la ligne RCF (175 millions d'euros) le 10 juillet 2014, pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et pour la ligne Senior C (202 millions d'euros) à hauteur de 6,4 millions d'euros au 4 janvier 2010 et à hauteur de 10 millions d'euros au 2^{ème} semestre 2010 suite à l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, le solde étant à échéance le 10 juillet 2016. Le produit de cession des actifs destinés à la vente en application de l'accord signé avec le pool bancaire sera affecté à un remboursement anticipé de la dette.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus pour 5,7 millions d'euros et les couvertures existantes est de 5,51 %. Hors l'amortissement exceptionnel enregistré en autres charges financières pour 2,5 millions d'euros, le taux effectif global serait de 5,09 %. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes indiquées dans le détail des covenants (voir aménagement des covenants note 24.1)

NOTE 24.4 PRINCIPAUX ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE
L'ENDETTEMENT NET

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

La trésorerie nette (dont la variation est présentée dans le tableau des flux) est constituée par la trésorerie et équivalents de trésorerie (cf. note 20) diminués des découverts bancaires

suivant les conditions définies dans IAS 7 § 8. Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les résultats de couverture de taux y afférents.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Endettement financier brut ^(*)	391 699	529 624
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 157	107 705
Trésorerie nette	123 157	107 705
ENDETTEMENT FINANCIER	268 542	421 919

(*) Y compris lignes bilatérales incluses et soldes créditeurs de banque

NOTE 24.5 PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE VARIATION DE L'ENDETTEMENT NET

	Total
Endettement net au 30 novembre 2008	(421 919)
Flux de trésorerie générés par l'activité	217 645
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(2 210)
Distributions vers les minoritaires	(17 708)
Rachat d'actions propres (net)	1 595
Autres flux financiers	(45 945)
Endettement net au 30 novembre 2009	(268 542)

Les flux de trésorerie générés par l'activité sont composés à hauteur de 13,3 millions d'euros de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, d'un montant net d'impôts reçus de 7,4 millions d'euros et d'une amélioration du BFR de 196,9 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement reflètent à hauteur de – 2,4 millions d'euros les acquisitions

d'immobilisations corporelles et incorporelles, et pour 0,2 million d'euros les dividendes reçus des sociétés mises en équivalence.

Les autres flux financiers sont essentiellement composés des intérêts financiers versés pour – 44,6 millions d'euros.

NOTE 25 COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Avance Financière Gaillon 8	8 590	8 066
TOTAL COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE	8 590	8 066

La société Financière Gaillon 8 a mis à disposition de la société Kaufman & Broad SA la somme de 8 millions d'euros à échéance du 15 octobre 2018. Cette avance est assortie d'un intérêt annuel de 6,5 % capitalisé. Dans le cadre des aménagements au contrat de Crédit Senior, la société a procédé au remboursement anticipé du principal et des intérêts dus au titre de ce prêt le 4 janvier 2010 (voir note 24)

NOTE 26 PASSIF COURANT

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Autres passifs financiers courants ⁽¹⁾	46 820	7 860
Fournisseurs	398 790	552 648
Compte courant d'actionnaire	8 590	–
Autres passifs courants	83 260	65 811
Produits constatés d'avance	1 967	2 331
TOTAL PASSIF COURANT	539 427	628 650

(1) Cf. note 24.1

Les autres passifs courants correspondent essentiellement aux dettes fiscales et sociales à hauteur de 42,1 millions d'euros dont 22,1 millions d'euros de TVA, aux avances et acomptes reçus à hauteur de 19,1 millions d'euros, aux comptes-courants d'associés à hauteur de 21,7 millions.

4.1.6 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**NOTE 27 NOTES ANNEXES AU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE****Détail de la variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation**

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Stocks	(223 780)	(75 938)
Clients	(92 487)	(109 444)
Fournisseurs	153 858	68 329
Autres créances et autres dettes	(34 498)	(37 436)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(196 907)	(79 617)

La variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'exercice 2009 est de – 196,9 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2008. Cette amélioration très significative est due essentiellement à la baisse des stocks liée aux réductions de prix pratiquées sur les logements pour la plupart livrables à court terme et à la baisse de l'activité, qui est la conséquence de la réduction du nombre deancements d'opérations.

NOTE 28 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 30 novembre 2009, 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 et dans la note 23.1.

NOTE 28.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	Moins d'un an	Échéancier		30 novembre 2008
			De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Garanties financières d'achèvement des travaux ⁽¹⁾	216 891	216 891	–	–	508 433
Garanties Loi Hoguet ⁽²⁾	220	–	220	–	220
Indemnités d'immobilisation ⁽³⁾	4 861	4 142	719	–	7 632
Autres garanties données ⁽⁴⁾	103 502	93 559	9 943	–	97 847
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	325 474	314 592	10 882	–	614 132

(1) Les garanties financières d'achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Kaufman & Broad demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients de Kaufman & Broad. Ces garanties sont établies opération par opération. En contrepartie de ces garanties, Kaufman & Broad accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire et un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique.

Les garanties financières d'achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties. Ce risque est évalué, opération par opération, de la façon suivante: prix de revient prévisionnel du programme diminué de la part financée par le groupe et du montant des ventes signées à la date de clôture. Cette valorisation ne tient donc compte ni des réservations à la date de clôture, ni de l'avancement de la construction sur les lots non vendus.

Une valorisation mensuelle des Garanties Financières d'Achèvement de travaux est effectuée en interne puis mise à jour avec les chiffres communiqués par établissement financier en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de Contrôle des Assurances.

(2) Les garanties Loi Hoguet sont des cautions requises pour exercer la profession d'agent immobilier. Cette activité purement occasionnelle ne fait pas partie de la stratégie du groupe.

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

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

Nantissements et sûretés

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

Type de nantissements/ hypothèques	Date de départ	Date Échéance UI time	Montant Actif Nanti (**)	Total Poste du Bilan	% Total du Bilan Kaufman & Broad SA 30 novembre 2009
Nantissement de compte d'instruments financiers – 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la Société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	534 588 €	534 588 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	61 144 564 €	61 164 564 €	12 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	53 %
TOTAL			334 556 226 €	334 556 226 €	67 %

(*) 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 Sénior et de leurs accessoires.

(**) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2009.

Engagements d'investissements, d'achats et de locations

(en milliers d'euros)	Paiements dus par échéancier				30 novembre 2008
	30 novembre 2009	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Engagements de location simple	25 173	5 369	19 804	–	18 836
Engagements d'investissement corporels et incorporels	839	569	270	–	1 399
Engagement de souscrire à l'emprunt obligataire de Seniors Santé	0	–	–	–	4 150
TOTAL	26 012	5 938	20 074	–	24 385

Engagements relatifs aux locations simples

Le tableau ci-dessous indique, au 30 novembre 2009, les loyers futurs minimaux pour les contrats non résiliables de location simple.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
2009	0	7 516
2010	5 369	7 239
2011	4 422	1 280
2012	4 722	1 138
2013	4 446	888
2014 et au-delà	6 213	775
TOTAL DES LOYERS FUTURS MINIMAUX	25 173	18 836

La charge de loyers enregistrée au compte de résultat au 30 novembre 2009 au titre des locations simples s'est élevée à 5,2 millions d'euros (6,3 millions d'euros au 30 novembre 2008).

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

NOTE 28.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Cautions de travaux reçues

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
CAUTIONS DE MARCHÉS DE TRAVAUX	77 147	77 140

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Ligne RCF ⁽¹⁾	175 000	57 000
Ligne RCF complémentaire ⁽²⁾	0	75 000
LIGNE SYNDIQUÉE NON UTILISÉE	175 000	132 000

(1) À échéance juillet 2014

(2) Cf note 24 : la société a renoncé à cette ligne complémentaire le 4 novembre 2009.

NOTE 28.3 ACTIFS ET PASSIFS EVENTUELS

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 n'a pas connu d'évolution particulière au cours de l'exercice. Aucune provision n'a été enregistrée dans le cadre de cette procédure, dont les sommes actualisées mises en jeu s'élèvent à 6,5 millions d'euros, hors pénalités de retard éventuelles, les recours de Kaufman & Broad apparaissant préservés.

NOTE 29 EXPOSITIONS AUX RISQUES DE MARCHÉ ET INSTRUMENTS FINANCIERS

NOTE 29.1 GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des swaps

de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Dans le cadre du contrat de Crédit Senior mis en place en juillet 2007, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de couverture couvrant le paiement des intérêts relatifs à 50 % au moins des montants dus au titre des prêts senior B et C. Cette couverture devait être mise en place pour une période de 3 ans, dans les 3 mois qui suivent le 10 juillet 2007. Dans le cadre du réaménagement dudit contrat de Crédit Senior conclu en janvier 2009, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place au moment de ce réaménagement.

En 2007 et 2008, le groupe a mis en place des swaps visant à couvrir les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variables. Ces swaps ont été qualifiés d'instruments de couverture et considérés comme efficaces ; au 30 novembre 2008, la variation de juste valeur de ces instruments a été enregistrée en contrepartie des capitaux propres, nette d'impôts différés.

Dans le cadre d'un aménagement de son contrat de Crédit Senior et compte-tenu des conditions de marché, le Groupe a résilié ces swaps conformément à l'avenant n°4 daté du 25 novembre 2009. Cette résiliation répondait à une logique économique, car compte tenu de l'évolution des taux

d'intérêts en 2009 et du désendettement du groupe, le montant de la couverture était devenu supérieur au montant couvert, ce qui conduisait à qualifier de sans objet la partie correspondant à la sur-couverture, le taux moyen des swaps à 4,2 %, trop éloigné de l'Euribor 3 mois (0,5 % en novembre 2009), pénalisait fortement le résultat financier.

Cette décision a entraîné le paiement, sur l'exercice 2009, d'une soulte d'un montant de 15 432 milliers d'euros. Ce montant correspond à la valeur des swaps à la date de résiliation, ventilée comme suit : - 2 514 milliers d'euros correspondant à la part devenue de sans objet enregistrée en autres charges financières, - 12 918 milliers d'euros pour le reste qui sera enregistré en charge en 2010 (11,1 millions d'euros) et 2011 (1,8 millions d'euros).

L'application des dispositions du paragraphe 101 de la norme IAS 39 « instruments financiers, comptabilisation et évaluation » a conduit à maintenir séparément en capitaux propres au 30 novembre 2009 la perte cumulée dégagée par les swaps au titre de la couverture considérée efficace. Cette perte sera incluse dans le résultat net des périodes au cours desquelles les flux d'intérêt des emprunts à taux variables couverts auront affecté le résultat net, principalement en 2010 et pour le solde en 2011.

Ce traitement n'a pas d'incidence sur le calcul des covenants.

Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

Nature	Sens	Notionnel en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance	Type	Valeur de marché au 30 novembre 2009 en % du nominal
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc 2006 – 15 déc 2009	trading	0,44 %
CAP	Vente	(50)	3,50 %	17 mars 2008 – 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
CAP	Vente	(10)	3,50 %	15 juin 2008 – 15 déc 2009	trading	(0,44 %)
Swap taux fixe eur1m		39	1,39 %	30 nov 2009 – 30 nov 2011	couverture	–
Swap taux fixe eur1m		33	1,39 %	30 nov 2009 – 30 nov 2011	couverture	–
Swap taux fixe eur1m		28	1,54 %	30 nov 2009 – 30 nov 2011	couverture	–
Swap taux fixe eur1m		97	1,80 %	30 nov 2009 – 30 nov 2012	couverture	–
Swap taux fixe eur1m		83	1,80 %	30 nov 2009 – 30 nov 2012	couverture	–
Swap taux fixe eur1m		70	1,895 %	30 nov 2009 – 30 nov 2012	couverture	–

Sensibilité des actifs et passifs à l'évolution des taux

(en milliers d'euros)

	Base
RCF + Seniors B et C ⁽¹⁾	401 550
Autres	2 266
Swap ⁽²⁾	350 000

Hypothèses : taux d'impôt de 36%, taux d'intérêt de 0,5%, et résultat de 2009 de -29 812 milliers d'euros

(1) En cas de variation à la hausse de 1 % des taux ou à la baisse de 50 points de base, l'incidence sur le résultat après impôt serait de :

- à la hausse : 607 milliers d'euros
- à la baisse : 304 milliers d'euros

(2) La juste valeur des swaps conclus le 30 novembre 2009 au taux du marché est considérée comme nulle. En cas de variation à la hausse ou à la baisse de 50 points de base, l'impact sur le résultat après impôt serait de :

- à la hausse : 304 milliers d'euros
- à la baisse : 304 milliers d'euros

L'exposition de la dette nette du groupe est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins d'un 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
RCF + Seniors B et C	variable	401 550	355 193	355 193
Autres	variable	2 266	–	–
Passifs financiers		403 816	355 193	355 193
Disponibilité	variable	72 829	–	–
Valeurs mobilières de placements	variable	50 328	–	–
Actifs financiers		123 157	–	–
Position nette avant gestion		280 659	355 193	355 193
Hors Bilan		350 000	350 000	–
POSITION NETTE APRES GESTION		(69 341)	5 193	355 193

Du fait de leur annulation et de la souscription de nouveaux swaps, les Caps à échéance du 15 décembre 2009 souscrits lors des exercices précédents ne peuvent plus être qualifiés de couverture.

La juste valeur de ces dérivés a été considérée comme nulle au 30 novembre 2009 compte-tenu de leur date de souscription. La comptabilisation des dérivés à leur juste valeur au 30 novembre 2009 a eu un impact positif sur la variation des capitaux propres de 778 milliers d'euros net d'impôt différé et un impact négatif en résultat net de 1 660 milliers d'euros (part devenue sans objet).

Au 30 novembre 2009, la juste valeur des dérivés qualifiés de couverture est nulle. La réserve de couverture au 30 novembre 2009 s'élève à –12 918 milliers d'euros. La juste valeur des dérivés au 30 novembre 2008 s'élevait à –14 184 milliers d'euros.

NOTE 29.2 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 29.3 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 bénéficiant des meilleurs 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 stocks-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 21.

NOTE 29.4 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.

Concernant les opérations réalisées en co-promotion avec des partenaires, les conséquences des mesures prises en 2009 (baisse des prix de vente notamment) dans le contexte actuel de crise économique et financière accroît le risque pour le groupe de devoir assumer leur insolvabilité pour leur part dans le financement des programmes et, le cas échéant, leur quote-part de perte pour les programmes déficitaires.

NOTE 29.5 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'intérêts connus avant le 30 novembre 2009.

(en milliers d'euros)	Valeur comptable 30 novembre 2009	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements
Emprunts et passifs financiers							
Lignes du crédit syndiqué	401 550	20 000	46 357	80 000	–	15 000	355 193
Autres emprunts	3 106	100	2 835	400	271	–	–
TOTAL	404 656	20 100	49 192	80 400	271	15 000	355 193

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement et tiennent compte des swaps souscrits en novembre 2009 et qualifiés d'instruments de couverture.

Le détail du crédit syndiqué est exposé dans la note 24.

fournisseurs est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

Dettes au coût amorti

Les dettes financières non courantes sont à taux variable, le groupe considère que leur juste valeur est proche de leur valeur comptable.

NOTE 29.6 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIES D'IAS 39

Prêts et créances, actifs financiers disponibles à la vente

Le groupe Kaufman & Broad considère que la valeur au bilan de la trésorerie, des créances clients ainsi que des dettes

30 novembre 2009	Valeur comptable	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Dettes au coût amorti
Actifs financiers						
Créances clients	203 770				203 770	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	123 157	72 829	50 328			
Etat impôt courant	43 494				43 494	
Autres créances courants	139 429				139 429	
Autres actifs financiers non courants	861				861	
Actifs classés comme détenus à la vente	30 292			30 292		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	541 003	72 829	50 328	30 292	387 554	
Passifs financiers						
Emprunts et dettes financières	400 289					400 289
Dettes fournisseurs	398 790					398 790
Autres dettes courants	85 227					85 227
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	884 306	–	–	–	–	884 306

NOTE 30 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 30 novembre 2009, la dette financière nette s'élève à 268,5 millions d'euros. Au 30 novembre 2009, le ratio d'endettement s'élevait ainsi à 302 % contre 337 % au 30 novembre 2008.

Compte tenu des accords signés avec ses partenaires bancaires (voir faits significatifs), Kaufman & Broad s'est engagée à ne pas distribuer de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011.

NOTE 31 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Kaufman & Broad SA et de toutes les filiales énumérées dans la note 2 de l'annexe.

Société mère et entité ayant une influence notable sur le groupe

Le groupe Kaufman & Broad est contrôlé par la société Financière Gaillon 8, elle-même contrôlée essentiellement par Financière Daunou 10. Il n'y a pas eu de transaction entre le groupe Kaufman & Broad et la société Financière Daunou 10.

Les transactions intervenues entre Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8 ont été autorisées par le Conseil

d'Administration et sont décrites dans les conventions réglementées : il s'agit d'une convention de prestations administrative et comptable mise en place en septembre 2007, d'une convention de prestations de services mise en place au 1er mars 2008 et d'une convention de prêt d'actionnaire avec la société Financière Gaillon 8 pour 8 millions d'euros autorisée par le conseil d'administration du 30 juillet 2008, ce prêt ayant été intégralement remboursé début janvier 2010.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées et co-entreprises sont détaillées dans la note 2 de l'annexe.

Les principaux montants en relation avec les entreprises liées sont détaillées ci-après, les autres sociétés consolidées par mise en équivalence étant peu significatives :

Sociétés liées (en milliers d'euros)

SCI passage de Melun
SCI Gonesse

Actifs au 30/11/2009	Passifs au 30/11/2009	Total produits	Total charges
6 735	5 599	2 910	2 533
3 526	4 253	547	497

Dirigeants du groupe

Le groupe n'a consenti aucun prêt aux membres des organes d'administration et de direction du groupe au cours des exercices 2008 et 2009.

Termes et conditions des transactions avec les parties liées :

Les ventes et les achats avec les parties liées sont réalisés aux prix de marché. Les soldes en cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis, ne sont pas porteurs d'intérêts et les règlements se font en trésorerie. Il n'y a pas eu de garanties fournies ou reçues pour les créances et les dettes sur les parties liées hormis celles décrites dans la note 28. Pour

l'exercice clos le 30 novembre 2009, le Groupe n'a constitué aucune provision pour créances douteuses relative aux montants dus par les parties liées (2008 : néant). Cette évaluation est effectuée lors de chaque exercice en examinant la situation financière des parties liées ainsi que le marché dans lequel elles opèrent.

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des personnes qui sont à la clôture, ou qui ont été, au cours de l'exercice clos, membres des organes d'administration et de direction du Groupe.

(en milliers d'euros)

Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾
Avantages court terme : charges patronales
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾
Autres avantages à long terme ⁽³⁾
Indemnités de fin de contrat
Jetons de présence ⁽⁴⁾
Rémunération en actions
Attribution d'actions gratuites (quantité)

30 Novembre 2009	30 Novembre 2008
3 298	676
1 649	329
560	N/S
n/a	n/a
n/a	n/a
90	160
909	671
95 099	0

(1) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au titre de l'exercice, dont en 2008, un montant nul au titre de l'intéressement (5 millions d'euros en 2007). Les rémunérations portent sur les membres du comité de direction à compter de 2009.

(2) Prestations services au titre d'une indemnité de départ à la retraite.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) Versés uniquement aux mandataires sociaux non dirigeants.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET COURANTES

Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui ont été modifiées depuis la clôture de l'exercice 2008 :

Convention de Crédit Senior

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de crédit senior en langue anglaise intitulée « Senior Facilities Agreement » (la Convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 SAS en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Crédit Senior en qualité d'Emprunteur (Borrower). Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA : (a) une ouverture de crédit à terme B d'un montant maximum de 200 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme C d'un montant maximum de 202 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (d) une ouverture de crédit revolving (Revolving Facility) d'un montant maximum de 200 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de Crédit d'Acquisition Capex (Capex Acquisition Facility) et Crédit Revolver (Revolving Facility), sans pour autant que la Société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

Un protocole d'accord a été signé le 26 décembre 2008 dans les termes et conditions ont été préalablement autorisés par le Conseil d'administration du 22 décembre 2008. L'avenant n°2 à la convention de crédit senior signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au Groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3. La signature de l'avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 22 janvier 2009.

Un avenant n°3 au contrat de Crédit Senior a été ensuite signé le 30 juin 2009 pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre

Financière Gaillon 8, actionnaire principal de Kaufman & Broad SA et ses banques, Kaufman & Broad ayant l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 l'ensemble de l'information dont Financière Gaillon 8 peut avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière. La signature de cet avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 juin 2009.

Kaufman & Broad SA a renoncé avec effet au 9 novembre 2009 à la ligne de liquidité et de croissance externe dont la période de disponibilité arrivait à expiration le 30 novembre 2009.

Un avenant n°4 à cet accord du 23 janvier 2009 signé le 25 novembre 2009 prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des Cash Flows par des niveaux de Cash Flows minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad S.A., d'une partie de sa dette au titre du Contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximum de 25 millions d'euros. La signature de cet avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 24 novembre 2009.

Conventions réglementées approuvées au cours d'exercices antérieurs qui se sont poursuivies sur l'exercice 2009 et portant sur des transactions autres que celles concernant les sociétés consolidées par intégration globale :

Convention d'intégration fiscale

Kaufman & Broad SA a renouvelé en 2005 la convention d'intégration fiscale avec ses principales filiales. Cette convention a été mise à jour le 15 novembre 2008 pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et l'adapter à la conjoncture économique. Cette modification de la convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 6 novembre 2008.

Convention de prestations de services

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date de d'effet au 1^{er} mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des reportings consolidés, des plans financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des reportings et des outils de pilotage. En contrepartie des prestations de services réalisés, Kaufman & Broad SA et ses principales filiales règlent à Financière Gaillon 8 un montant d'honoraires égal à 100 % des coûts directs et indirects supportés par Financière Gaillon 8 à raison des prestations objets de la convention augmenté de 5%. Ces honoraires sont répartis entre les sociétés du groupe Kaufman & Broad selon une clé opérationnelle définie dans la convention. La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 19 février 2008.

Contrats d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 deux conventions ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière de Neuilly SAS d'une part et à Financière Gaillon 11 SAS d'autre part, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique. Cette facturation se fera sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA elle-même notamment au titre de la mise à disposition des mêmes salariés par le GIE Kaufman & Broad, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Convention de prêt d'actionnaire

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions. La conclusion de cette convention et la signature de documents visant à confirmer que Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Subordination autorisée en 2007, en qualité d'emprunteur intra groupe, a été autorisée par le Conseil d'Administration le 30 juillet 2008.

Convention de subordination

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (Accession Agreement) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée Intercreditor Agreement (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 SAS et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la Convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Contrat d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 5 octobre 2007 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière Gaillon 8 SAS et sa filiale à 100 %, Financière Gaillon 9 SAS, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique. Cette facturation se fera sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA elle-même notamment au titre de la mise à disposition des mêmes salariés par le GIE Kaufman & Broad, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Retraite à cotisations définies

Plusieurs membres du comité de direction dont les mandataires sociaux Guy Nafilyan et Joël Monribot (jusqu'au 30 avril 2009), bénéficient depuis l'exercice 1979 d'un contrat de retraite complémentaire, à cotisations définies.

Au titre de l'exercice 2009, le montant comptabilisé en charges par notre société au titre de ce contrat s'élève à 111 milliers d'euros.

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

CONVENTIONS COURANTES

Par ailleurs, d'autres conventions, considérées comme courantes du fait de leur objet, encadrent les relations entre les entités du groupe dont les transactions avec des sociétés associées.

Convention de gestion administrative, juridique, financière et comptable, convention d'assistance à la gestion technique et convention de commercialisation et de mise à disposition de marques

Des honoraires sont facturés au titre de ces prestations internes par les sociétés mères du groupe aux sociétés constituées sous la forme juridique de SCI, SNC ou SARL, chargées de développer les programmes immobiliers.

La prestation de gestion administrative et comptable intègre notamment le montage juridique de l'opération, la négociation et l'établissement de tous les documents annexes à l'achat du terrain, la rédaction de toutes les conventions à passer avec les prestataires de service, l'information des associés. La prestation financière et comptable intègre notamment la détermination des enveloppes globales du coût de construction, l'étude de financement et l'élaboration du plan financier prévisionnel, les relations avec les administrations. La prestation d'assistance à la gestion technique intègre notamment la préparation des marchés techniques, le suivi pour le compte du maître d'ouvrage de l'activité des entreprises conformément au marché, la réception des travaux, la gestion du service après-vente. La prestation de commercialisation et de mise à disposition de marques comprend notamment la stratégie et lancement commercial, la négociation commerciale, l'administration des ventes, l'utilisation des marques, logos et noms de domaine « Kaufman & Broad » pour promouvoir le programme immobilier.

NOTE 32 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Exercices couverts : 2008 et 2009 ^(a) (en milliers d'euros)	Ernst & Young Audit				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		Pourcentage		Montant (HT)		Pourcentage	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes sociaux et consolidés ^(b)								
Émetteur : Kaufman & Broad SA	168	105	33 %	19 %	173	148	95 %	82 %
Filiales intégrées globalement	344	437	67 %	81 %	9	32	5 %	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ^(c)								
Émetteur : Kaufman & Broad SA								
Filiales intégrées globalement								
SOUS-TOTAL	512	542	100 %	100 %	182	180	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ^(d)								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)						277	0 %	
SOUS-TOTAL	0	277	0 %	0 %	0	277	0 %	0 %
TOTAL	512	542	100 %	100 %	182	457	100 %	100 %

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit de prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- par le Commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

(d) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés. Il s'agit d'honoraires liés à un audit d'acquisition laquelle n'a pas abouti.

Les honoraires des autres Commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 36 milliers d'euros en 2009 et 93 milliers d'euros en 2008.

NOTE 33 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

4.2. Comptes sociaux

Les comptes annuels historiques de l'exercice 2009 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

COMPTES ANNUELS AU 30 NOVEMBRE 2009

(en milliers d'euros)

	Note	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Chiffre d'affaires	(4.2.2.13)	300	225
Autres achats et charges externes		(7 123)	(5 063)
Salaires et traitements		(967)	0
Impôts & taxes		(760)	(1 096)
Reprises nettes aux amortissements et provisions		217	123
Autres charges et produits d'exploitation		(75)	(160)
Résultat d'exploitation		(8 408)	(5 971)
Bénéfices attribués et pertes supportées	(4.2.2.14)	105	24 319
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	(4.2.2.15)	(23 545)	29 845
Résultat courant		(31 848)	48 192
Résultat exceptionnel	(4.2.2.16)	(2 318)	(2 422)
Impôt sur les sociétés	(4.2.2.16)	35 230	5 291
RÉSULTAT NET		1 064	51 061

4

BILAN**Actif**

(en milliers d'euros)

	Note	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Immobilisations incorporelles	(4.2.2.2)	17	23
Immobilisations corporelles	(4.2.2.3)	152	178
Immobilisations financières	(4.2.2.4)	450 492	594 221
Actif immobilisé		450 661	594 422
Créances	(4.2.2.5)	44 744	26 367
Actions propres	(4.2.2.6)	2 834	5 908
Trésorerie		534	10 668
Paieement d'avance		13	102
Actif circulant		48 125	43 045
TOTAL ACTIF		498 786	637 466

Passif

(en milliers d'euros)

	Note	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Capital social		5 612	5 792
Primes et réserves		56 387	52 055
Résultat net		1 064	51 061
Acompte sur dividende			(32 385)
Capitaux propres	(4.2.2.7)	63 063	76 523
Provisions pour risques et charges	(4.2.2.8)	1 778	334
Dettes financières	(4.2.2.9)	403 653	541 308
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		240	2 411
Autres dettes	(4.2.2.10)	30 052	16 890
TOTAL PASSIF		498 786	637 466

4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} décembre au 30 novembre.

Les comptes annuels sont établis suivant les principes comptables de la réglementation en vigueur.

Les principales méthodes utilisées pour comptabiliser les immobilisations corporelles et financières sont les suivantes :

4.2.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes :

- licences informatiques 3 ans
- agencements, aménagements, installations 10 ans
- mobilier de bureau 10 ans

4.2.1.2. Immobilisations financières

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

provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de chaque société est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette détenue, quote-part qui intègre les quotes-parts de résultats des programmes logés dans la société ; il est tenu compte des survaleurs reconnues en consolidation et des perspectives de résultats des filiales. Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la Direction de Kaufman & Broad procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée, et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers en cours de construction et de commercialisation utilisées pour l'évaluation des éventuelles pertes à terminaison ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels reconnus en consolidation.

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

Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte-courant aux sociétés du groupe et aux créances d'impôt sur les sociétés issues du calcul de l'intégration fiscale.

Le résultat comptable des sociétés filiales transparentes (Sociétés civiles de construction-vente ou Sociétés en nom collectif) dans lesquelles Kaufman & Broad SA est associée est, à la clôture de l'exercice, immédiatement et intégralement acquis à Kaufman & Broad SA. A la clôture les quote-parts de résultat des sociétés transparentes de l'exercice sont enregistrées en immobilisations financières pour les quote-parts bénéficiaires. Elles sont affectées en compte-courant après arrêté formel des comptes établis par la gérance de ces sociétés.

4.2.1.3. Actions propres

Les actions gratuites achetées en vue de leur attribution gratuite aux salariés du groupe (plans d'actions gratuites) sont comptabilisées dans un compte Actions propres par destination dédié selon la décision d'affectation des actions. Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité ou non encore affecté sont valorisés au cours de bourse moyen du dernier mois de l'exercice, une provision étant enregistrée en cas de dépréciation par rapport au prix d'acquisition. La perte de valeur des actions rachetées pour être affectées à un plan d'actions gratuites n'est pas dépréciée. Conformément à l'avis du CNC n° 2008-17 et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, une provision à hauteur de la moins-value que subira l'entreprise lors de la remise des actions aux salariés est étalée linéairement sur la période d'acquisition des droits. Cette charge figure en charges de personnel.

4.2.1.4. Provisions pour risques et charges

Les provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

4.2.1.5. Comptes de régularisation et instruments financiers

Les pertes et gains latents sur les instruments de taux, dans le cadre des opérations de couverture, ne sont pas comptabilisés. Lors de l'annulation ou de la résiliation anticipée de tels instruments, la soulte payée est comptabilisée directement en compte de résultat.

4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.2.2.1. Faits significatifs

Protocole d'accord avec le pool bancaire

Kaufman & Broad SA a décidé en octobre 2008 d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son contrat de Crédit Senior daté de juillet 2007.

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

L'accord signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au groupe à compter du 1^{er} trimestre 2010 et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3. Le groupe n'est pas soumis au respect de covenants au 30 novembre 2009.

Un avenant au contrat de Crédit Senior a été ensuite signé le 30 juin 2009 dont l'objet exclusif a été la restructuration de la dette de Financière Gaillon 8, actionnaire principal de Kaufman & Broad S.A. et ses banques, l'accord de la Société audit avenant n'étant en principe requis que pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre notamment Financière Gaillon 8 et les prêteurs. Il est toutefois précisé que certaines de ces modifications ont un impact indirect sur Kaufman & Broad SA et le groupe Kaufman & Broad dans la mesure où la société a l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 l'ensemble de l'information dont celle-ci pourrait avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière.

Kaufman & Broad SA a renoncé avec effet au 9 novembre 2009, à la ligne de liquidité et de croissance externe dont la période de disponibilité arrivait à expiration le 30 novembre 2009.

Un avenant à cet accord du 23 janvier 2009 signé le 25 novembre 2009 prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des cash flows par des niveaux de cash flows minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad SA, d'une partie de sa dette au titre du contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximum de 25 millions d'euros.

Résiliation des contrats de swaps de taux d'intérêt et souscription de nouveaux contrats de swaps

Dans le cadre de l'adaptation de la politique de financement de Kaufman & Broad aux nouvelles conditions du marché financier et en accord avec ses partenaires bancaires, le

groupe a débouclé par anticipation en novembre 2009 les contrats de swaps de taux d'intérêt et a contracté de nouveaux contrats de swaps de taux plus faibles en ligne avec le marché financier (Voir note 4.2.2.17).

Le coût de la résiliation des contrats de swaps s'est élevé à 15,4 millions d'euros enregistré dans les charges financières au 30 novembre 2009.

Affectation d'actions propres

Le Conseil d'Administration du 31 mars 2009 a affecté les actions auto-détenues à la réduction de capital pour 176 325

actions et à la couverture des plans d'actions gratuites en cours à hauteur de 266 866 actions.

Réduction du capital social

Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a décidé une réduction de capital de 180 054,16 euros pour porter le capital de 5 792 065,24 € à 5 612 011,08 € par annulation de 692 516 actions détenues par la société.

La société Financière Gaillon 10 a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription.

4.2.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Licence informatique	274	239
Amortissements	(257)	(216)
Immobilisations incorporelles nettes	17	23

4.2.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Installations générales et agencements	184	184
Amortissements ⁽¹⁾	(45)	(40)
Installations générales et agencements, valeur nette	139	144
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	601
Amortissements ⁽¹⁾	(588)	(567)
Matériel et mobilier de bureau, informatique, valeur nette	13	34
Avances et acomptes	0	0
Immobilisations corporelles nettes	152	178

(1) La dotation est enregistrée dans le poste « Dotations nettes aux amortissements et provisions » au compte de résultat.

4.2.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Titres de participation	373 857	376 204
Créances rattachées à des participations et prêts ⁽¹⁾	91 805	218 620
Créances sur contrat liquidité	0	37
Actions propres en voie d'annulation ⁽³⁾	0	13 416
Autres immobilisations financières ⁽⁴⁾	261	151
Provisions pour dépréciation ⁽²⁾	(15 431)	(14 207)
Immobilisations financières nettes	450 492	594 221

(1) Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte-courant aux sociétés du groupe et aux créances d'impôt sur les sociétés issues du calcul de l'intégration fiscale. Elles intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2009 à hauteur de 6,1 millions d'euros au titre des avances de trésorerie permettant à cette société de gérer son activité de centralisation de la gestion de trésorerie de l'ensemble des sociétés du groupe.

(2) Au 30 novembre 2009 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société SMCI à hauteur de 762 milliers d'euros, sur les titres de la société Vascosan à hauteur de 122 milliers d'euros et de Park Promotion à hauteur de 657 milliers d'euros en relation avec le niveau des capitaux propres et les perspectives de rentabilité à court terme. Cette provision ramène à zéro la valeur des titres de ces sociétés.

Par ailleurs des provisions sur titres ont été ajustées dont notamment les titres de la société Kaufman & Broad Nord à hauteur de 7,4 millions d'euros, de Kaufman & Broad Alsace à hauteur de 2,7 millions d'euros, de Kaufman & Broad Financement à hauteur de 3,6 millions d'euros, afin de ramener la valeur des titres de ces sociétés à l'actif de Kaufman & Broad SA à la valeur de leur situation nette.

(3) Les actions propres détenues au 30 novembre 2008 à hauteur de 13 416 milliers d'euros et celles affectées à cet objectif en 2009 pour 1 108 milliers d'euros ont été annulées lors de la réduction de capital du 8 juillet 2009 (voir 4.2.2.7. Capitaux propres).

(4) Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements. Au 30 novembre 2008 étaient également incluses les actions auto-détenues affectées à une réduction de capital. (voir note 4.2.2.6).

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	Augmentation	Diminution	30 novembre 2009
Titres de participation	376 204	28	2 375	373 857
Créances rattachées à des participations et prêts	218 620	91 805	218 620	91 805
Créances sur contrat liquidité	37	–	37	–
Actions propres en voie d'annulation	13 416	1 108	14 524	–
Autres immobilisations	151	177	68	260
Provision pour dépréciation	(14 207)	(3 542)	(2 318)	(15 431)
Immobilisations financières	594 221	89 576	233 306	450 491

4.2.2.5. Créances

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Taxe sur la valeur ajoutée	37	368
Impôt sur les sociétés ⁽²⁾	42 069	16 109
Comptes courants (QP SNC)	187	6 341
Débiteurs divers ⁽¹⁾	2 451	3 549
Autres créances nettes	44 744	26 367

(1) Ce montant correspond notamment au solde, soit 1,7 million d'euros de l'avance consentie aux anciens actionnaires de la société Malardeau, société acquise par le groupe au cours de l'exercice 2004 et absorbée en 2007 par Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, dans le cadre du financement temporaire de nouvelles opérations immobilières développées en partenariat avec le groupe Kaufman & Broad, et à un règlement d'impôts contestés au titre du contrôle fiscal de 2001 soit 0,9 million d'euros.

(2) La créance d'impôt sur les sociétés intègre :

- à hauteur de 8,5 millions d'euros les acomptes versés au titre de l'exercice 2009 dont le remboursement va être demandé à l'administration fiscale compte-tenu de la situation déficitaire de l'exercice 2009 du groupe d'intégration fiscale.
- Une créance d'impôt de 33,7 millions d'euros liées à l'économie d'impôt sur les sociétés générée, compte-tenu de la situation déficitaire du groupe d'intégration fiscale au titre de 2009. Cette économie d'impôt sur les sociétés reste acquise à Kaufman & Broad SA qui prévoit de procéder à une demande de carry-back (report en arrière du déficit) auprès de l'administration fiscale.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	à 1 an au plus	à plus d'un an
Taxe sur la valeur ajoutée	37	37	–
Impôt sur les sociétés	42 069	8 437	33 632
Comptes courants	187	187	–
Débiteurs divers	2 451	2 451	–
Autres créances nettes	44 744	11 112	33 632

4.2.2.6. Actions propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Actions propres	4 214	16 303
Dépréciation des actions propres	(1 380)	(10 395)
Actions propres (valeur nette de dépréciation)	2 834	5 908

Au 30 novembre 2009, les actions propres, au nombre de 267 196 concernaient :

- les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 5 000 actions pour un montant de 85 milliers d'euros ;
- les actions affectées aux plans d'actions gratuites à hauteur de 162 517 actions pour un montant de 1 021 milliers d'euros ;
- les actions détenues et pour lesquelles aucune décision

d'affectation n'a encore été prise à hauteur de 99 679 actions pour un montant de 3 108 milliers d'euros, dépréciées à hauteur de 1 380 milliers d'euros pour ramener leur valeur nette à la valeur moyenne du cours de bourse de Kaufman & Broad SA de novembre 2009.

Au 30 novembre 2008, le groupe détenait 1 078 811 actions propres dont 19 750 actions dans le cadre du contrat de liquidité, 516 191 en vue d'une réduction de capital et 542 870 actions pour lesquelles aucune décision d'affectation n'avait été prise.

Le Conseil d'Administration du 31 mars 2009 a affecté les actions auto-détenues à la réduction de capital pour 176 325 actions et à la couverture des plans d'actions gratuites en

cours à hauteur de 266 866 actions, dont 104 349 ont été livrées le 6 novembre 2009 (plan du 6 novembre 2007).

4.2.2.7. Capitaux propres

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Capital social	5 612	5 792
Prime d'émission	975	975
Bons de souscription d'actions	781	781
Réserve légale	979	979
Autres réserves	30 656	45 000
Report à nouveau	22 996	4 320
Résultat	1 064	51 061
Acompte sur dividende	–	(32 385)
Capitaux propres	63 063	76 523

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Capital Social	Réserve Légale	Bons sousc. actions	Prime d'émission	Autres Réserves	Réserves Réglementées	Report à nouveau	Résultat	capitaux propres
30 novembre 2007	5 792	979	0	35 729	0	1 112	90 693	(2 563)	131 742
Distribution de réserves				(34 754)		(1 112)			(35 866)
Affectation résultat 2007					45 000		(86 373)		(41 373)
Bons de souscription d'actions			781						781
Acompte sur dividende 200								(32 385)	(32 385)
Résultat de l'exercice								51 061	51 061
30 novembre 2008	5 792	979	781	975	45 000	0	4 320	18 676	76 523
Réduction de capital	(180)				(14 344)				(14 524)
Affectation résultat 2008							18 676		18 676
Résultat de l'exercice								1 064	1 064
30 novembre 2009	5 612	979	781	975	30 656	0	22 996	1 064	63 063

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30 novembre 2008	Augmentation	Réduction	30 novembre 2009
Nombre de titres	22 277 174	–	692 516	21 584 658
Nominal	0,26	–	–	0,26
Capital en €	5 792 065	–	180 054	5 612 011

Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a décidé une réduction de capital de 180 054,16 euros pour porter le capital de 5 792 065,24 € à 5 612 011,08 € par annulation de 692 516 actions détenues par la société.

Au 30 novembre 2009, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 612 011,08 euros, divisé en 21 584 658 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune.

Plans de stocks –options et d'actions gratuites

Conformément aux autorisations des assemblées générales des actionnaires d'avril 2006, de décembre 2007 et d'avril 2009 de la société Kaufman & Broad SA il a été décidé, la mise en place de plans d'attribution d'actions au profit de certains cadres de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la société.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2009 sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Stock-options		Actions gratuites		
	Plan 3	Plan 06/11/07	Plan 03/12/07	Plan 13/02/09	Plan 08/07/09
Date d'autorisation par l'AGE	19/04/2006	19/04/2006	03/12/2007	03/12/2007	09/04/2009
Date du Conseil d'Administration attribuant les options/actions	19/04/2006	06/11/2007	03/12/2007	13/02/2009	08/07/2009
Nombre total d'options/actions attribuées	95 500	108 000	13 300	51 000	143 515
Nombre de bénéficiaires	26	22	19	15	16
Type d'instruments	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre
Point de départ d'exercice des options ou de transfert de propriété des actions gratuites	19/04/2008	06/11/2009	03/12/2009	13/02/2011	08/07/2011
Date d'expiration	19/04/2016				
Impossibilité de céder les options jusqu'au	19/04/2010	06/11/2011	03/12/2011	13/02/2013	08/07/2013
Prix d'exercice	44,23 €				
Options en circulation en début d'exercice	84 900				
Options attribuées sur l'exercice					
Options auxquelles il a été renoncé sur l'exercice					
Options exercées sur l'exercice					
Options expirées/actions devenues caduques	25 300	3 651	2 100	8 500	34 698
Options en circulation au 30/11/09	59 600				
Options exerçables/actions en cours au 30/11/09	59 600	0	11 200	42 500	108 817

Bons de souscription d'actions

L'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 a émis 721 086 bons de souscription d'actions. L'émission de ces bons de souscription d'actions est susceptible de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros, auquel s'ajoutera le montant

des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteur de BSA, en cas d'opérations financières nouvelles. La société Financière Daunou 10 a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription d'actions qu'elle détient.

4.2.2.8. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Provision attribution actions gratuites ⁽¹⁾	311	0
Provision risque filiale ⁽²⁾	1 415	0
Autres provisions pour risques et charges ⁽³⁾	52	334
Provisions pour risques et charges	1 778	334

(1) Provision constituée à hauteur de la moins-value que subira l'entreprise lors de la remise des actions gratuites aux salariés, et étalée linéairement sur la période d'acquisition des droits.

(2) Provision à hauteur de la situation nette négative de la filiale Kaufman & Broad Nord.

(3) Les autres provisions pour risques et charges incluent un montant de 52 milliers d'euros au titre d'un contentieux fiscal. Les provisions pour risques et charges commerciaux et juridiques enregistrées au 30 novembre 2008 ont été reprises sur l'exercice 2009.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2008	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2009
Provision actions gratuites attribuées	–	311	–	–	311
Provision risque filiale	–	1 415	–	–	1 415
Autres provisions pour risques et charges	334	0	282	–	52
Provisions pour risques et charges	334	1 726	282	–	1 778

4.2.2.9. Dettes financières

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Emprunt obligataire échéance 2009	–	3 200
Ligne de crédit bancaire syndiqué	401 550	519 550
Facilités de crédit utilisées	1 883	18 043
Intérêts courus sur emprunts	220	514
Dettes financières	403 653	541 307

Kaufman & Broad SA bénéficie d'une ligne de crédit bancaire syndiquée dont les caractéristiques sont détaillées ci-après.

PRINCIPAUX RECOURS A L'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ

(en milliers d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2009	Echéance	Taux
Senior B	200	200	in fine juillet 2015	E+ 275 BPS
Senior C	202	202	in fine juillet 2016 ⁽¹⁾	E+ 325 BPS
RCF	175	0	juillet 2014	E+ 238 BPS

(1) Dans le cadre de l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, un montant de 6,4 millions d'euros a été remboursé de façon anticipée le 4 janvier 2010 et un remboursement anticipé de 10 millions d'euros est prévu au 2^{ème} semestre 2010 conformément aux accords négociés avec les partenaires bancaires (voir ci-après). Un remboursement anticipé complémentaire de 30 millions d'euros devrait intervenir dans le courant de l'exercice 2010 suite à la cession planifiée d'une participation minoritaire du groupe.

Kaufman & Broad SA a décidé en octobre 2008 d'entamer des discussions avec ses banques en vue de l'aménagement de son contrat de Crédit Senior.

Une lettre de « waiver » temporaire jusqu'au 30 janvier 2009 sur tout cas de défaut potentiel au titre des covenants financiers de fin novembre 2008 avait été signée le 24 novembre 2008 par le représentant des banques du pool bancaire pour le compte de ces dernières. Des avenants ont ensuite été signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009.

Le contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'accord définitif signé par la Société et ses prêteurs le 23 janvier 2009 et des avenants signés le 30 juin 2009 et le 25 novembre 2009, prévoit notamment :

1. le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ; l'avenant signé le 24 novembre 2009 prévoit des remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités

accordées à la société : un premier remboursement en janvier 2010 pour un montant de 15 millions d'euros (déduction faite, du remboursement du prêt d'actionnaire de 8,6 millions d'euros consenti à Kaufman & Broad SA par la société Financière Gaillon 8 en juillet 2008) et un second remboursement en octobre 2010 lors de la publication des résultats du groupe au 31 août 2010, dans la mesure où la dette financière nette⁽¹⁾ du groupe au 31 août 2010 serait inférieure ou égale à 347 millions d'euros, pour un montant égal à 10 millions d'euros ou, si la dette financière nette est supérieure à 347 millions d'euros, la différence entre 10 millions d'euros et le montant par lequel la dette financière nette dépasse 347 millions d'euros (si cette différence est positive).

2. L'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement

des Besoins en Fonds de Roulement et d'exploitation. Cette ligne (montant réduit de 80 millions à 75 millions d'euros) qui pouvait être tirée jusqu'au 30 novembre 2009 a été résiliée par la société le 4 novembre 2009 ;

3. L'aménagement des ratios financiers :

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

Ratios	nov. 2009	fév. 2010	mai 2010	août 2010	nov. 2010	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015
Ratio d'endettement ⁽¹⁾	n/a	n/a	< 17,80	< 15,40	< 9,80	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00
Ratio de couverture des frais financiers nets ⁽²⁾	n/a	n/a	> 0,60	> 0,60	> 1,00	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50
Niveau de cash flows minimum ⁽³⁾ (en millions d'euros)	n/a	n/a	199	171	136	121	212	333	445	545

(1) Soit la dette financière nette divisée par l'EBITDA

Où :

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

(2) Soit l'EBITDA divisé par les frais financiers nets

Où :

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

(3) Soit le niveau de cash flows

Où :

- les cash flows s'entendent de l'EBITDA ajusté notamment de la variation du Besoin en Fonds de Roulement (hors impôt sur les résultats), du paiement effectué ou encaissement perçu au titre des impôts sur les résultats, des paiements ou des encaissements exceptionnels, des dépenses d'investissement payées comptant, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (à compter de l'exercice 2011), du montant des dividendes versés comptant aux actionnaires minoritaires des sociétés du groupe, du montant des rachats d'actions propres, du montant des dividendes perçus (autres que les dividendes intra-groupe et les dividendes déjà comptabilisés dans l'EBITDA), du résultat des intérêts minoritaires (à compter de l'exercice 2011) et des produits nets de cession d'actifs ;
- l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets (tel que défini ci-dessous), les pertes et gains de change et les autres frais financiers), quote-part des résultats dans les entreprises associées et co-entreprises (pour l'exercice 2010 seulement), autres charges et produits à caractère exceptionnel et/ou non récurrent, hors charges calculées (incluant notamment les dotations ou reprises sur provisions, les ajustements à la juste valeur, les charges ou produits liés à la rémunération non pécuniaire des employés) et plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actifs, et diminué (à compter de l'exercice 2011) du résultat des intérêts minoritaires ;
- les frais financiers nets s'entendent de la différence entre le coût de l'endettement financier brut diminué des intérêts et frais financiers perçus (hors éléments se rapportant à des dettes intra-groupe).

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

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

ÉCHEANCIER

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	Dont échéance		
		Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Ligne de crédit syndiqué	401 550	46 357	–	355 193
Facilités de crédit utilisées	1 883	1 883	–	–
Intérêts courus	220	220	–	–
Endettement financier brut	403 653	48 460	–	355 193

4.2.2.10. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Taxe sur la valeur ajoutée	20	35
Autres impôts et taxes	11	387
Comptes courants	21 462	8 326
Prêt d'actionnaire	8 559	8 061
Avances et acomptes reçus	–	80
Autres dettes	30 052	16 890

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	Moins d'un an	De un à cinq ans	Plus de cinq ans
Taxe sur la valeur ajoutée	20	20	–	–
Autres impôts et taxes	11	11	–	–
Prêt d'actionnaire	8 559	8 559	–	–
Comptes courants	21 462	21 462	–	–
Autres dettes	30 052	30 052	–	–

La société Financière Gaillon 8 a mis à disposition de la société Kaufman & Broad SA la somme de 8 millions d'euros à échéance du 15 octobre 2018. Cette avance est assortie d'un intérêt annuel de 6,5 % capitalisé. Dans le cadre des aménagements au contrat de crédit senior, la société a procédé au remboursement anticipé du principal et des intérêts dus au titre de ce prêt le 4 janvier 2010.

4.2.2.11. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Titres de participation	373 857	376 204
Créances rattachées à des participations	91 805	211 894
Autres créances	187	26 341
Autres dettes : prêt d'actionnaire Financière Gaillon 8	(8 559)	(8 061)
Autres dettes	(21 492)	(8 326)

4.2.2.12. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Emprunts et dettes financières	(220)	(514)
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(239)	(2 285)
Dettes fiscale et sociale	0	(362)
TOTAL À PAYER	(459)	(3 161)

Le montant de 239 milliers d'euros apparaissant en dettes fournisseurs et comptes rattachés correspond principalement à des honoraires non encore facturés.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Autres créances	138	0
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	138	0

4.2.2.13. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Prestations de services	300	225
TOTAL	300	225

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés en 2009 par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe ou de son actionnaire à hauteur de 299 milliers d'euros.

4.2.2.14. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 19 298 milliers d'euros à fin novembre 2009 comparé à 31 899 milliers d'euros à fin novembre 2008 au titre des bénéfices attribués et - 19 193 milliers d'euros à fin novembre 2009 comparé à -7 580 milliers d'euros à fin novembre 2008 au titre des pertes supportées. Les statuts de ces sociétés constituées sous forme de SCI et SNC prévoient une clause de remontée automatique l'année même des résultats à leurs associés.

4.2.2.15. Résultat financier

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Dividendes reçus ⁽¹⁾	24 823	79 432
Produits financiers des filiales, nets ⁽¹⁾	6 069	8 797
Dotations aux provisions nettes ⁽³⁾	(3 658)	(22 040)
Moins-values sur Sicav	(189)	(279)
Charges d'intérêts nets ⁽²⁾	(50 591)	(36 065)
TOTAL	(23 545)	29 845

(1) Les dividendes et produits financiers sont constitués des dividendes perçus des sociétés filiales, d'intérêts versés par les filiales à Kaufman & Broad SA en raison des prêts accordés pour leur permettre de financer leurs activités immobilières.

(2) Les intérêts financiers supportés intègrent les intérêts de la dette financière et la charge de 15,4 millions d'euros liée à la soulte versée en novembre 2009 dans le cadre de la résiliation anticipée des contrats de swaps de taux d'intérêt.

(3) Les dotations portent sur les dépréciations de titres à hauteur de 3,5 millions d'euros, sur la situation nette de Kaufman & Broad Nord à hauteur de 1,4 millions d'euros et sur les dépréciations d'actions auto-détenues à hauteur de 3,2 millions d'euros à la date de la décision d'affectation. Les reprises portent sur la dépréciation des titres de la filiale Environnement Transaction dissoute sur l'exercice à hauteur de 2,3 millions d'euros et sur la dépréciation des actions auto-détenues annulées à hauteur de 2,2 millions d'euros.

4.2.2.16. Résultat exceptionnel et impôt

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2009	30 novembre 2008
Mali de dissolution	(2 360)	0
Mali sur rachat d'actions propres	0	(2 396)
Autres charges exceptionnelles nettes	42	(26)
TOTAL	(2 318)	(2 422)

Le résultat exceptionnel provient de la perte sur la dissolution de la société Environnement Transaction. La provision sur ces titres a été reprise (voir note 4.2.2.15.).

Incidence du résultat exceptionnel sur le calcul de l'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Résultat Comptable</i>	<i>Impôt ⁽¹⁾</i>	<i>Résultat Net</i>
Courant	(31 848)	35 230	3 382
Exceptionnel	(2 318)	0	(2 318)
TOTAL	(34 166)	35 230	1 064

(1) Le détail de l'impôt sur les sociétés est présenté à la section 4.2.3. « Intégration fiscale ».

4.2.2.17. Hors bilan

Couvertures de taux d'intérêt

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 (voir faits significatifs).

<i>Nature</i>	<i>Sens</i>	<i>Notionnel en millions d'euros</i>	<i>Niveau d'activation</i>	<i>Échéance</i>	<i>Type</i>	<i>Valeur de marché au 30 novembre 2009 en % du nominal</i>
CAP	Achat	60	3,50 %	15 déc 2006 - 15 déc 2009	trading	0,44 %
CAP	Vente	(50)	3,50 %	17 mars 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44) %
CAP	Vente	(10)	3,50 %	15 juin 2008 - 15 déc 2009	trading	(0,44) %
Swap taux fixe EUR1m		39	1,39 %	30 nov 2009 - 30 nov 2011	couverture	—
Swap taux fixe EUR1m		33	1,39 %	30 nov 2009 - 30 nov 2011	couverture	—
Swap taux fixe EUR1m		28	1,54 %	30 nov 2009 - 30 nov 2011	couverture	—
Swap taux fixe EUR1m		97	1,80 %	30 nov 2009 - 30 nov 2012	couverture	—
Swap taux fixe EUR1m		83	1,80 %	30 nov 2009 - 30 nov 2012	couverture	—
Swap taux fixe EUR1m		70	1,895 %	30 nov 2009 - 30 nov 2012	couverture	—

Engagements hors bilan donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>30 novembre 2009</i>	<i>30 novembre 2008</i>
Indemnités d'immobilisation de terrains et garanties travaux	5 298	7 009
Contre-garanties accordées ⁽¹⁾	7 771	3 942
TOTAL	13 069	10 951

(1) Il s'agit des contre-garanties accordées par Kaufman & Broad SA à des établissements financiers ayant eux-mêmes délivré des garanties financières d'achèvement des travaux et cautionné des indemnités d'immobilisation de terrains.

Nantissements et sûretés

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

<i>Type de nantissements / hypothèques</i>	<i>Date de départ</i>	<i>Date échéance ultime</i>	<i>Montant actif nanté (*)</i>	<i>Total poste du bilan</i>	<i>% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2009</i>
Nantissement de compte d'instruments financiers – 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la Société	11/07/2007	(*)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	(*)	534 588 €	534 588 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	(*)	61 144 564 €	61 164 564 €	12 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	(*)	262 436 879 €	262 436 879 €	53 %
TOTAL			334 556 226 €	334 556 226 €	67 %

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

(**) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2009.

4.2.3. INTÉGRATION FISCALE

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter de l'exercice clos le 30 novembre 90, conformément à l'article 223 du Code Général des Impôts et ce pour une durée de 5 ans. La société a renouvelé à trois reprises cette option qui est donc valable jusqu'à la clôture de l'exercice 2010.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>30 novembre 2009 résultat fiscal avant impôt</i>	<i>Impôt (*)</i>	<i>30 novembre 2008 résultat fiscal avant impôt</i>	<i>Impôt (2)</i>
Résultat hors intégration	(52 489)	17 496	7 024	(1 513)
Effet intégration	(47 925)	16 135	42 055	(15 059)
RÉSULTAT APRÈS INTÉGRATION	(100 414)	33 631	49 079	(16 572)

(1) Le produit d'impôt du groupe s'élève à 33 631 milliers d'euros dont 17 496 milliers d'euros imputables à Kaufman & Broad SA. Depuis l'exercice 2008 l'économie d'impôt générée par les filiales déficitaires reste acquise à Kaufman & Broad SA.

(2) Selon liasse fiscale 2008.

4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Aucun

4.2.5. CONSOLIDATION

Kaufman & Broad SA, la société-mère du groupe établit des comptes consolidés regroupant les comptes de Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Nord SARL, Résidences Bernard Teillaud SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad

Promotion 1 à 9, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL et les SCI et SNC portées par l'ensemble de ces sociétés.

4.2.6. DIVERS

Kaufman & Broad SA n'a pas de salarié.

La rémunération globale des administrateurs et mandataires sociaux s'élève au 30 novembre 2009 à 1 523 292 euros dont 90 000 euros aux administrateurs non dirigeants.

4

4.2.7. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable brute des titres détenus
A - RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE KAUFMAN & BROAD SA				
1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société)				
Kaufman & Broad Europe SA	266 440 547	1 040 248	99,00 %	262 436 878
Kaufman & Broad Homes SAS	2 247 403	6 436 694	100,00 %	10 450 195
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	506 239	100,00 %	152 449
SMCI Développement SAS	762 245	153 777	100,00 %	762 245
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	(394 016)	100,00 %	152 297
SCI Vascosan	1 524	0	99,00 %	121 959
Kaufman & Broad Financement SNC	3 040 500	1 032 750	99,90 %	4 307 708
Kaufman & Broad Participations SAS	205 280	21 370 002	100,00 %	30 191 792
Kaufman & Broad Nord SARL	6 500 000	(5 321 885)	100,00 %	7 374 694
Kaufman & Broad Alsace SARL	3 000 000	(2 283 564)	100,00 %	3 000 000
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	1 437 431	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	234 893	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad MSPA SARL	100 000	71 730	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	1 300 000	(1 012 096)	100,00 %	1 300 000
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	(2 716 753)	100,00 %	100 000
SARL RBT (Ex Progesti SA)	840 000	7 594 846	100,00 %	15 663 729
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	2 858 910	12 294 622	100,00 %	36 396 309
SARL Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	100 000	(487 237)	99,00 %	99 000
SARL Kaufman & Broad Aquitaine	100 000	(2 331 847)	99,00 %	99 000
Kaufman Développement SA	61 500	(9 000)	99,00 %	61 400
Hambury Palace Menton SCI	1 524	0	1,00 %	76 600
2. Participations (10 % à 50 % au moins du capital détenu par la Société)				
SNC Park Promotion	15 245		10,00 %	686 021
B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES DONT LA VALEUR BRUTE N'EXCÈDE PAS 1 % DU CAPITAL DE KAUFMAN & BROAD SA				
1. Filiales non reprises au paragraphe A				
SNC Kaufman & Broad Promotion 1	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 4	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 5	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 7	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 8	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 9	1 000		99,00 %	990
Autres filiales françaises (ensemble)				70 833
2. Participations non reprises au paragraphe A				
Dans les sociétés françaises (ensemble)				44 944

<i>Valeur comptable nette des titres détenus</i>	<i>Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés</i>	<i>Montant des cautions et avals donnés par la société</i>	<i>Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé</i>	<i>Résultat comptable du dernier exercice écoulé</i>	<i>Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice</i>
--	---	--	--	--	---

262 436 878	100 000		5 164 013	4 980 952	4 422 310
10 450 195	23 964		25 705 266	(5 490 018)	12 400 000
152 449	1 816 051		54 949 304	7 005 054	8 000 000
0	740 680		1 386 622	(770 759)	
0	0		145 000	(598 689)	
0	0		0	(9 092)	
666 039	61 144 564		424 700	(3 407 210)	
30 191 792	370 873		454 060	573 636	
0	2 749		1 547 881	(2 593 780)	
293 056	597 763		1 091 442	(423 380)	
100 000	0		5 892 915	(15 795 086)	
100 000	0		2 394 731	(261 378)	
100 000	1 523		139 700	(145 242)	
1 300 000	1 793 317		2 878 431	(5 198 021)	
100 000	0		303 555	(378 443)	
15 663 729	0		2 401 752	2 157 641	
36 396 309	0		8 788 223	(5 363 105)	950
99 000	0		2 698 434	(1 918 310)	
99 000	0		396 004	(5 283 137)	
61 400	0		0	(1 624)	
67 313	1 111		0	5 773	
29 354	27 829		154 546	278 290	

990	1 357	31 204 289	1 441 416
990	640	45 140 455	1 082 092
990	6 127	88 282 292	(1 147 459)
990	3 331	168 376 684	(9 259 307)
990	832	124 607 188	3 694 456
990	12 556	195 369 727	8 322 347
990	0	44 371 347	2 398 815
990	9 391	11 038 938	(5 552 953)
990	61	12 306 547	789 842

4.2.8. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2009	2008	2007	2006	2005
1 Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	5 612 011	5 792 065	5 792 065	5 792 065	5 680 679
b) Nombre d'actions émises	21 584 658	22 277 174	22 277 174	22 277 174	11 138 587
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires H.T.	300 129	225 240	8 186 100	6 088 023	6 345 447
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	35 096 029	67 687 348	122 131 872	60 402 378	25 986 255
c) Impôts sur les bénéfices	(35 230 054)	(5 291 126)	19 019 680	17 022 169	7 028 099
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	35 096 029	67 687 348	105 011 710	45 019 358	19 224 853
e) Montant bénéfices distribués	0	33 634 003	147 029 348	29 405 870	20 049 457
3 Résultat des opérations ramené à une seule action					
a) Bénéfices après impôts avant amortissements et provisions	1,69	3,28	4,63	1,95	1,70
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	1,63	3,04	4,71	2,02	1,73
c) Dividende versé à chaque action	0	1,51	6,60	1,32	1,80
4 Personnel					
d) Nombre de salariés	0	0	0	0	0
e) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
f) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

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

Voir section 4.1.6. "Informations complémentaires" note 32.

4.3. Rapport du Président du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'objet de ce rapport est principalement de rendre compte de la composition et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Kaufman & Broad, de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général, de préciser celles des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF qui ne sont pas totalement suivies par le groupe et de présenter les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la société.

Ce rapport a été préparé par le Président avec l'assistance de la Direction Générale et de la direction financière en tenant compte des avis et des recommandations de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP), du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF), de l'Association Nationale des sociétés par Actions (ANSA), de l'Institut de l'Audit interne (IFACI), de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (CNCC).

Le Comité d'Audit de Kaufman & Broad a examiné ce rapport lors de sa séance du 16 février 2010. Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration le 18 février 2010.

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

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration

I.1. Code de gouvernement d'entreprise

Pour l'élaboration du présent rapport, la société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il est par ailleurs précisé que :

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

I.2. Règles de composition du Conseil d'Administration

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

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres un

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

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement neuf membres.

I.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

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

Les statuts de la société prévoient également que le Conseil d'Administration peut nommer des censeurs, choisis parmi les actionnaires et dont le nombre ne peut excéder deux. Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette faculté.

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

Ce règlement intérieur décrit le mode de fonctionnement, les

pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et précise les règles de déontologie applicables aux membres du Conseil d'Administration. Il prévoit notamment les règles applicables à la tenue des séances du Conseil d'Administration par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, ainsi que les dispositions relatives à la fréquence des réunions, à la présence des Administrateurs et à leurs obligations d'information en ce qui concerne les règles de cumul de mandats et les conflits d'intérêts.

Il prévoit que le Conseil peut nommer des Comités dont les membres sont chargés d'étudier les questions que le Conseil renvoie à leur examen. Il prévoit que chaque Administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions et s'abstenir d'intervenir sur le marché des titres pendant les 30 jours calendaires qui précèdent la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels de la société. Il rappelle que chaque Administrateur doit mettre au nominatif les titres détenus lors de son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, et informer l'AMF de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée, directement ou par personnes interposées, sur les titres de la société ou d'instruments financiers à terme sur ces titres.

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

1.4. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

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

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

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

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

1.5. Missions du Conseil d'Administration

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

1.6. Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

La Direction Générale de la société est assumée sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration. Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social.

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

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

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

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration a autorisé son Président-Directeur Général, avec faculté de délégation, à consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les garanties financières d'achèvement) :

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

- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

Cette autorisation a été renouvelée pour une période d'une année par le Conseil d'Administration du 13 février 2009 et a été renouvelée pour une nouvelle année par le Conseil d'Administration du 18 février 2010.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux. Depuis le 1^{er} mai 2009, la société ne dispose plus de Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf pour le Directeur Général lorsqu'il assume des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

1.7. Rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

Les règles de gouvernance applicables à la détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux du groupe sont les suivantes :

1.7.1. Membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 € la somme globale attribuée chaque année à titre de jetons de présence au Conseil d'Administration à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée.

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

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence sont répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents Comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces Comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 20 janvier 2010, a décidé de ne verser des jetons de présence pour l'exercice 2009 qu'aux seuls Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants, soit Messieurs de Pouzilhac, Jeancourt-Galignani et Galland, pour un montant individuel de 40 000 €, les autres Administrateurs de la société ne percevant aucun jeton de présence.

1.7.2. Membres des organes de direction

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général (et au Directeur Général Délégué jusqu'au 30 avril 2009) au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable.

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

Le Président-Directeur Général bénéficie d'une rémunération annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable. Pour 2009, cet intéressement est notamment calculé à partir des éléments suivants : chiffre d'affaires, marge brute, Ebitda et stocks. Le calcul de la part variable tient compte d'une pondération de chacun de ces éléments ainsi que d'une minoration ou d'une majoration possible en fonction des degrés d'atteinte des objectifs des activités du groupe d'une part, et de l'ensemble des actions prises par le Président-Directeur Général durant l'exercice 2009 pour préparer l'activité de la société pour les années à venir d'autre part.

Par ailleurs, le Président-Directeur Général bénéficie d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant des cotisations pris en charge par la société s'est élevé au titre de 2009 à 21 957,12 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et les plans d'attribution d'actions gratuites proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration a été amené, au cours des exercices précédents l'exercice 2008 mais non au cours de ces 2 derniers, à attribuer notamment au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des options de souscription et d'achat d'actions et des actions gratuites.

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

Les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA telles que prévues par le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF figurent dans le rapport du Conseil d'Administration.

I.8. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008. Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

Lors de chaque nomination ou de chaque renouvellement, le Conseil d'Administration examine les candidatures aux fonctions d'Administrateur au regard des critères

d'indépendance visés ci-dessous. La situation de chaque Administrateur au regard de ces critères d'indépendance est également débattue par le Comité de Rémunération et de Nomination et revue chaque année par le Conseil d'Administration.

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il est toutefois rappelé que ces critères ont un aspect formel : l'indépendance de jugement est demandée à tous les Administrateurs, qui apportent une contribution égale aux délibérations du Conseil en raison de leur compétence et de leur expérience, quelle que soit leur classification.

I.9. Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.9.1. Composition

À la date de ce rapport, les neuf Administrateurs de la société Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Date de 1 ^{re} nomination	Échéance
Guy Nafilyan	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	11 janvier 1983	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Antoine Jeancourt-Galignani	Administrateur	21 janvier 2000	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Alain de Pouzilhac	Administrateur	30 avril 2003	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Yves Galland	Administrateur	28 avril 2004	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Frédéric Stévenin	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Olivier de Vregille	Administrateur	29 septembre 2009 (cooptation)	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Lionel Zinsou	Administrateur	29 septembre 2009 (cooptation)	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Andrès Boros	Administrateur	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2009
Michel Paris	Administrateur	20 janvier 2010 (cooptation)	Approbation des comptes de l'exercice 2011

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 20 janvier 2010, a décidé de faire ratifier les cooptations de Messieurs Olivier de Vregille, Lionel Zinsou et Michel Paris à l'Assemblée Générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice 2009 et d'y soumettre le renouvellement pour 3 ans des mandats de Messieurs Guy Nafilyan, Yves Galland, Lionel Zinsou et Andrès Boros.

La liste des différents mandats hors filiales du groupe exercés par les Administrateurs de la société au cours des cinq dernières années est communiquée à la section 3.1.1.1. « Composition du Conseil d'Administration » du document de référence de la société.

Depuis le 30 novembre 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni dix fois :

- le 22 décembre 2008, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a notamment délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - chiffre d'affaires estimé 2008 ;
 - présentation du budget 2009 ;
 - approbation des termes et conditions des aménagements au contrat de crédit senior et du projet de protocole d'accord ;
 - point sur les recommandations du MEDEF et de l'AFEP sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 22 janvier 2009 ;
 - avenant à la Convention de Crédit Senior et à la Convention de Subordination ;
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2009 ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 10 février 2009 ;
 - approbation des modifications de la charte du Comité d'Audit ;
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - nomination des Commissaires aux Comptes ;
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 13 février 2009 ;
 - approbation des modifications de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - attribution d'actions gratuites ;
 - nouveau plan d'attribution d'actions gratuites ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - renouvellement d'administrateurs ;
 - appréciation de la qualité des administrateurs indépendants ;
 - approbation des modifications du règlement intérieur du Conseil d'Administration ;
 - évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration ;
 - convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions ;
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux ;
 - examen et approbation du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - renouvellement des autorisations de cautions et garanties.
- le 31 mars 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents ;
 - affectation des actions auto-détenues.
- le 30 juin 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - avenants au contrat de Crédit Senior et à la Convention de Subordination ;
 - renonciation de Financière Daunou 10 Sarl à l'ensemble de ses droits au titre de 150 311 bons de souscription d'actions de la Société.
- le 8 juillet 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte-rendu de la réunion du 12 juin 2009 ;
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 3 juillet 2009 ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 31 mai 2009 ;
 - réduction du capital social par annulation d'actions détenues par la Société ;
 - attribution d'actions gratuites.
- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - compte-rendu de la réunion du Comité de Rémunération et de Nomination du 29 septembre 2009 ;
 - attribution définitive d'actions gratuites attribuées par le Conseil d'Administration le 6 novembre 2007 et le 3 décembre 2007 ;
 - démissions et cooptations des membres du Conseil d'Administration ;
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 29 septembre 2009 ;
 - présentation des données financières consolidées estimées au 31 août 2009 ;
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle révisés 2009 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 24 novembre 2009, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - compte-rendu de la réunion du Comité d'Audit du 24 novembre 2009 ;
 - présentation du budget 2010 et projections 2010 – 2012 ;
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - autorisation du remboursement anticipé total du prêt FG8.
- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2010 ;
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 20 janvier 2010 ;

- rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010 ;
 - montant des jetons de présence – répartition pour l'exercice 2009 ;
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
 - présentation du budget 2010 ;
 - démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration.
- le 18 février 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
- rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 16 février 2010 ;
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2009 ;
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - renouvellement d'administrateurs ;
 - convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions ;
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration ;
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux ;
 - examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - renouvellement des autorisations de cautions et garanties ;
 - modification de la charte du comité d'audit ;
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.

II.9.2. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Tous les Administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. La dernière évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 13 février 2009 au cours de laquelle les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

II.1. Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est un Comité spécialisé du Conseil d'Administration dont la mission principale est d'assurer le

suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières afin notamment de faciliter l'exercice par le Conseil d'Administration de ses missions en matière d'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés.

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

II.1.1. Charte du Comité d'Audit

Une charte décrit l'organisation, les attributions et le fonctionnement du Comité d'Audit. Lors des séances du Conseil d'Administration du 22 janvier 2009 et du 13 février 2009, plusieurs précisions ont été apportées à la charte du Comité afin de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et d'anticiper l'entrée en vigueur à l'égard de la société de l'ordonnance du 8 décembre 2008 relative aux Comités d'Audit et transposant la directive européenne 2006/43/CE du 17 mai 2006 relative aux Commissaires aux comptes. Le 18 février 2010, la charte a fait l'objet d'une modification relative au nombre minimal de membres composant le Comité d'Audit.

II.1.2. Composition du Comité d'Audit

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

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

Jusqu'au 20 janvier 2010, le Comité d'Audit était composé de quatre membres ; à ce jour, le Comité est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Monsieur Frédéric Stévenin, nommé le 10 juillet 2007 et deux membres indépendants, Monsieur Yves Galland, Président, et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

La présidence du Comité d'Audit par un Administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

II.1.3. Mission du Comité d'Audit

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

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

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

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

II.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe. L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du Comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence.

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

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

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

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

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

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

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

- une présentation du programme de travail du département d'audit ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'Audit interne de Kaufman & Broad.

En outre, la charte du Comité rappelle que :

- afin de permettre au Comité de suivre, tout au long du mandat des Commissaires aux comptes, les règles d'indépendance et d'objectivité de ces derniers, le Comité doit se faire communiquer par les Commissaires aux comptes chaque année :
 - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées

par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes,

- une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de commissaire aux comptes.
- le Comité doit en outre examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. Il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- la mission de Commissariat aux comptes de la société doit être exclusive de toute autre diligence non liée au contrôle légal, sous réserve de certaines autres missions ayant fait l'objet d'une autorisation préalable du Comité.

II.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

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

II.1.6. Réunions du Comité d'Audit

Depuis le 30 novembre 2008, le Comité d'Audit s'est réuni sept fois :

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - commentaires des Commissaires aux Comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2008 ;
 - avenant au contrat de Crédit Senior ;
 - modification de la charte du Comité d'Audit ;
 - mandat des Commissaires aux Comptes.
- le 10 février 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - audit interne : Résultats des tests SOX à fin Q4 2008 et objectifs 2009 ;
 - revue du Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2008 ;
 - examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2008 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - commentaires des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2008 ;
 - renouvellement du programme de rachat d'actions ;
 - examen du Rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale.

- le 7 avril 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- examen des données financières estimées du 1^{er} trimestre 2009.

- le 3 juillet 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- processus d'élaboration des comptes semestriels au 31 mai 2009 ;
- examen des données financières estimées du 1^{er} semestre 2009 ;
- commentaires des Commissaires aux Comptes sur les données financières consolidées estimées du 1^{er} semestre 2009.

- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- examen des données financières consolidées estimées au 31 août 2009 ;
- présentation des documents de gestion prévisionnelle révisés 2009 et du rapport d'analyse de ces documents.

- le 24 novembre 2009, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- audit interne : Cartographie des risques ;
- présentation du budget 2010 et des projections 2011 – 2012 ;
- projet d'avenant au contrat de Crédit Senior.

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
- commentaires des Commissaires aux Comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009 ;
- examen du budget 2010.

- le 16 février 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- audit interne : mise à jour du dispositif de contrôle interne, résultats des tests SOX à fin Q4 2009, plan de tests 2010 et état d'avancement des principaux plans d'action issus de la cartographie des risques ;
- revue du Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ;
- examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2009 ;
- examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
- commentaires des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2009 ;

- Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
- Examen du Rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale ;
- Présentation des documents de gestion prévisionnelle 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.

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

II.2. Comité de Rémunération et de Nomination

II.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Monsieur Alain de Pouzilhac, Président, nommé le 6 mars 2007 et de Messieurs Frédéric Stévenin et Lionel Zinsou, nommés respectivement le 10 juillet 2007 et le 29 septembre 2009.

Le Comité de Rémunération et de Nomination a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés au paragraphe 3.1.1.2.7. « Jetons de présence alloués aux Administrateurs » ci-dessus. Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et d'actions gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription et les attributions d'actions gratuites.

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

Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

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

- le Comité établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des Administrateurs pour être en mesure de proposer au Conseil des solutions de succession en cas d'événements imprévisibles ; et

- dans le cadre des propositions du Comité quant à la nomination des mandataires sociaux, des Administrateurs et des membres des Comités, le Comité, guidé par l'intérêt de la société et de tous ses actionnaires, prend en compte un ensemble d'éléments tels que la compétence, l'expérience et l'indépendance de chaque candidat et l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'actionnariat de la société.

II.2.2. Rémunération des membres du Comité de Rémunération et de Nomination

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

II.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination

Depuis le 30 novembre 2008, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni cinq fois :

- le 22 janvier 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - montant des jetons de présence – Proposition de répartition pour l'exercice 2008 ;
 - renouvellement des administrateurs ;
 - appréciation de la qualité des administrateurs indépendants.
- le 13 février 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - modification de la charte du Comité de Rémunération et de Nomination ;
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 ;
 - attribution d'actions gratuites.
- le 12 juin 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - attribution d'actions gratuites.
- le 29 septembre 2009, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - nomination de nouveaux administrateurs ;
 - modification de la composition du Comité de Rémunération et de Nomination.
- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010 ;

- montant des jetons de présence – proposition de répartition pour l'exercice 2009 ;
- nomination d'un nouvel administrateur ;
- renouvellement des administrateurs ;
- appréciation de la qualité des administrateurs indépendants.

III. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, prévues à l'article L. 225-103-3 du Code de commerce, sont fournies dans le rapport de gestion.

IV. Informations concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées, se tiennent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, ainsi que cela est rappelé aux articles 18 à 21 des statuts de la société. Il est rappelé que les statuts de la société prévoient également un droit de vote double au profit des actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins. Les modalités de la participation des actionnaires aux Assemblées Générales visées ci-dessus figurent également dans le document de référence de la société.

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

I. Objectifs et périmètre du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de Kaufman & Broad

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques en vigueur au sein du groupe Kaufman & Broad a pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion, de décision et/ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et du groupe.

Le dispositif de contrôle interne mis en place par la Direction Générale du groupe prévoit un système de gestion des risques visant à recenser et à analyser les principaux risques identifiables au regard de ses objectifs et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques. Les cartographies des risques menées par la Direction Générale constituent des étapes essentielles dans l'identification des risques de l'entreprise.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Le périmètre du dispositif de contrôle interne décrit dans le présent rapport couvre l'ensemble des entités et des divisions du groupe, c'est-à-dire la société mère Kaufman & Broad SA et ses participations, directes et indirectes, à l'exception de la société de droit belge Kaufman & Broad Europe SA (du fait de sa contribution limitée aux résultats consolidés de Kaufman & Broad SA) et du groupe Seniors Santé, opérateur d'EHPAD, compte tenu du caractère minoritaire de la participation et de sa contribution limitée aux résultats consolidés de Kaufman & Broad SA.

II. Description de l'environnement de contrôle interne

II.1. L'organisation générale du contrôle interne

II.1.1. Direction Générale

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Président-Directeur Général définit les orientations du contrôle interne et supervise la mise en place de l'ensemble des éléments le composant ; il s'assure à ce titre de l'existence de mesures effectives de contrôle au sein de tous les établissements du groupe. Le Directeur Général Adjoint Finances est plus particulièrement chargé de superviser et de maintenir les mesures de contrôle interne liées à l'information comptable et financière.

II.1.2. Organisation générale du groupe

Le contrôle interne du groupe est fondé sur :

- une organisation générale qui repose sur la dualité entre des directions opérationnelles par agences, constituant des centres de profit et localisées sur le territoire français en fonction de la stratégie de développement du groupe, et des directions fonctionnelles qui jouent un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès de ces dernières. Il s'agit notamment des Directions Générales :
 - finance ;
 - ventes Institutionnelles ;
 - régions ;
 - ressources Humaines ;
- une organisation générale centralisée : Kaufman & Broad centralise au siège les principales décisions et procédures, notamment toutes les acquisitions de terrain soumises à l'accord préalable des membres du Comité Foncier, la reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts associés, et le processus de consolidation. Une autonomie limitée est par conséquent laissée aux agences sur les décisions

importantes impactant le contrôle interne et les états financiers.

- des organes de contrôle spécifiques et indépendants :
 - la direction du contrôle financier et de l'audit de Kaufman & Broad SA ;
 - et le Comité d'Audit de Kaufman & Broad SA.

II.2. Les structures de management

II.2.1. Comité Financier

Le Comité Financier de Kaufman & Broad est composé de cinq membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Gérald Fruchtenreich, Directeur du contrôle financier et de l'audit, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources humaines et Madame Karine Normand, Directeur comptabilité et consolidation. Ce Comité se réunit au minimum une fois par trimestre. Le Comité Financier analyse notamment les résultats consolidés prévisionnels et réels, les programmes immobiliers présentant certaines particularités opérationnelles et/ou financières, la situation de trésorerie, les projets de croissance externe et l'organisation du groupe.

II.2.2. Comité de Direction

Le Comité de Direction de Kaufman & Broad est actuellement composé de sept membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, William Truchy, Directeur Général Régions, Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Île-de-France et Jacques Rubio, Directeur Général Sud-Ouest. Le Comité de Direction analyse les résultats des opérations immobilières en cours ou prévisionnelles et revoit les adaptations éventuelles de l'organisation en fonction des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration et par le Comité Financier.

II.2.3. Comité Foncier et Comité d'Engagement

Ces Comités sont composés du Président-Directeur Général, du Directeur Général Adjoint Finances et des Directeurs Généraux en charge des régions. Ces Comités étudient chaque projet pour lequel la signature d'une acquisition de terrain est envisagée.

COMITÉ FONCIER : PRISE DE CONNAISSANCE DU PROJET IMMOBILIER DES L'ORIGINE DE SA CONCEPTION

Le Comité Foncier valide la pertinence stratégique et financière des projets d'opérations envisagées et le budget prévisionnel de dépenses préliminaires (jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire), autorise la signature d'une promesse de vente synallagmatique si nécessaire et autorise la mise en place d'une indemnité d'immobilisation de terrain (en particulier dans le cas des promesses unilatérales de vente).

COMITÉ D'ENGAGEMENT : AUTORISATION DE POURSUIVRE L'ÉTUDE DU DOSSIER

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

II.2.4. Comité trimestriel de Revue des Opérations immobilières

Chaque trimestre, préalablement à l'établissement des comptes, la Direction Générale et la direction financière examinent, en présence de chaque Directeur d'agence, les programmes immobiliers validés en Comité Foncier, la stratégie commerciale en cours et la cohérence des prévisions d'activité des opérations. Ces revues de performance des agences régionales permettent la définition d'actions correctives le cas échéant.

II.3. Les services supports transversaux

La direction financière regroupe les départements ci-dessous, qui ont une mission de support et de contrôle au sein de la société Kaufman & Broad SA et des filiales.

II.3.1. Contrôle financier et audit

Le département de contrôle financier et d'audit du groupe a pour objectifs :

- d'animer les processus de planification ;
- de mettre en place et d'exécuter les outils de reporting, de pilotage et d'aide à la décision adaptés aux différents niveaux de responsabilités et aux différents types d'activité ;
- d'analyser les écarts entre les résultats réalisés et les objectifs, d'en expliciter les causes avec les directions opérationnelles et de suivre la mise en place des mesures correctives correspondantes ;
- de s'assurer de l'exactitude des données de base et de contrôler la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière ;
- d'établir les reportings opérationnels et financiers, internes et externes ;
- de faire évoluer les systèmes d'information de gestion ;
- de superviser les fonctions de contrôle de gestion en agences.

Parallèlement à ces missions de planification, de contrôle de gestion et de reporting, la direction du contrôle financier et de l'audit de la société a également la charge de la fonction

d'audit interne. Elle est en particulier amenée à s'assurer, par sondages et selon un plan d'intervention pluri-annuel :

- de l'adéquation et de l'efficacité des procédures du groupe par rapport à son activité et à son environnement ;
- du respect de ces procédures par leurs acteurs respectifs.

Les plans d'audit sont établis par le Directeur du contrôle financier et de l'audit qui les présente au Président-Directeur Général et au Directeur Général Adjoint Finances avant de les communiquer au Comité d'Audit; l'analyse préalable des risques, les évolutions de l'environnement et de la structure du groupe constituent les axes majeurs menant à l'établissement de ces plans.

L'exécution des contrôles portant respectivement sur le respect du dispositif de contrôle interne lié au processus d'établissement des comptes consolidés et sur le respect du dispositif de contrôle interne opérationnel par les agences est sous-traitée à des cabinets d'audits indépendants.

II.3.2. Trésorerie et financements

La négociation et la gestion des lignes de crédit, la gestion des financements, des placements, des Garanties Financières d'Achèvement, des engagements hors bilan et du risque de taux sont des fonctions centralisées chez Kaufman & Broad au sein de la direction de la trésorerie et des financements.

II.3.3. Informatique

La définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques et la gestion quotidienne des outils sont assurés par le département informatique en fonction des besoins de l'entreprise.

II.3.4. Direction juridique Construction

La direction juridique construction est en charge de :

- l'assistance et le conseil aux services opérationnels dans le cadre des montages de programmes immobiliers, notamment dans l'élaboration des contrats et marchés ;
- l'établissement des pouvoirs permettant de signer les actes nécessaires à la réalisation des programmes immobiliers pour les programmes gérés au siège ainsi que l'établissement des pouvoirs permettant la signature des actes d'acquisition de terrain pour l'ensemble du groupe ;
- le suivi des contentieux et risques juridiques ;
- la gestion des contrats d'assurance du groupe ;
- la mise en œuvre de la procédure de référé préventif.

II.4. Les systèmes de gestion des risques de l'entreprise

II.4.1. Risques significatifs identifiés

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés dans le document de référence de la société à la section 1.2 « Facteurs de risques ».

II.4.2. Processus d'identification et de gestion des risques

Pour maintenir l'efficacité de son dispositif de contrôle interne, la Direction Générale de Kaufman & Broad s'assure régulièrement que la société est dotée de procédures adaptées. A cet effet, elle mène des cartographies des risques.

Les risques identifiés sont regroupés en 6 grands domaines et sont évalués en fonction de leur impact s'ils devraient se produire, ainsi qu'en fonction de leur probabilité d'occurrence. Ces 6 grands domaines de risques, qu'ils soient externes, internes ou de pilotage, sont les suivants :

- risques liés à la stratégie et à la gestion de la marque ;
- risques liés aux opérations ;
- risques liés à la finance ;
- risques liés aux ressources humaines ;
- risques liés aux systèmes d'information ;
- risques liés au juridique.

Le cadre de la gestion des risques de Kaufman & Broad prévoit en particulier un recensement des principaux risques identifiables au niveau des structures opérationnelles en Régions. Les cartographies des risques correspondantes portent sur toute la durée de vie des projets immobiliers et plus précisément sur les activités majeures suivantes :

- la prospection et l'acquisition foncière ;
- la sélection des entreprises de construction et le suivi de la construction ;
- les réservations et les ventes.

Pour chacun des risques identifiés, qu'ils soient stratégiques, financiers ou opérationnels, la société a mis en place des contrôles pour réduire son exposition aux risques à un niveau qu'elle a déterminé comme acceptable.

Ces contrôles se situent soit au siège social, soit au niveau des agences régionales de Kaufman & Broad. Ils constituent les éléments clefs du dispositif de contrôle interne du groupe. Ils portent notamment sur :

- les obligations légales et réglementaires applicables aux maîtres d'ouvrage ;
- les opportunités de développement foncier répondant aux objectifs de l'entreprise en terme de volume et de rentabilité ;
- le suivi et le traitement des recours des tiers introduits sur des permis de construire ;
- le respect des procédures internes lors des phases de décision d'engagement foncier (Comité Foncier et Comité d'Engagement), de signature des promesses de vente (délégations de pouvoirs), de lancement commercial, d'acquisition des terrains (taux de pré-commercialisation et conditions suspensives) et de dépenses travaux ;
- la préparation des dossiers de consultation des entreprises ;
- les estimations des coûts prévisionnels de construction ;
- les sélections des entreprises de construction ;

- le contrôle de la solidité des structures financières des entreprises contractantes ;
- les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du processus de construction ;
- la réglementation relative aux plans d'hygiène et de sécurité ;
- les plans d'exécution et les plans de vente ;
- la supervision des chantiers et le suivi des calendriers de travaux ;
- les attestations des coûts de travaux par le maître d'œuvre d'exécution ;
- les déclarations d'achèvement des travaux et certificats de conformité ;
- les bilans prévisionnels d'opérations (évolution des prix de vente et du coût de revient du projet) ;
- les appels de fonds auprès des clients et le recouvrement ;
- les rémunérations variables allouées aux collaborateurs fonciers et commerciaux.

II.4.3. Évaluation des risques issus de la cartographie 2009

Au cours de l'exercice 2009, tel que prévu par le plan d'audit interne, la société a conduit une cartographie des risques, notamment à partir d'entretiens menés auprès de managers et de cadres dirigeants du groupe.

Les risques identifiés ont fait l'objet d'une évaluation en fonction d'une grille définie :

- soit le risque est jugé correctement maîtrisé par les dispositifs et procédures en place ;
- soit des dispositifs et des procédures sont en cours de mise en place pour réduire le niveau de risque ;
- soit des zones de progrès sont identifiées permettant une meilleure maîtrise du risque.

Parmi les risques identifiés, 16 ont été considérés comme majeurs. Compte-tenu des processus en place et de leur degré d'efficacité estimé par les managers et les cadres dirigeants du groupe interrogés, l'exposition est réduite pour 9 d'entre eux. Sur les 7 restants, 2 ont fait l'objet de projets significatifs en cours afin d'en améliorer la maîtrise ; à l'issue de la cartographie, 5 pourraient faire l'objet d'actions complémentaires afin d'accroître leur niveau de maîtrise :

- prospection foncière ne répondant pas totalement aux attentes ;
- difficulté d'atteinte des objectifs de volume d'activité et de rentabilité globale du fait de la crise actuelle ;
- détérioration de l'image de la société et de la marque ;
- ne pas disposer (et non rétention) de profils de collaborateurs adaptés ;
- perte partielle de maîtrise des aspects juridiques ;

Des plans d'actions ont été proposés à la Direction Générale qui les a priorités et les a mis en œuvre.

II.5. Les éléments clefs du dispositif de contrôle interne du groupe

II.5.1. Charte d'éthique et règlement intérieur

Une charte d'éthique est en vigueur au sein du groupe depuis 1997. Cette charte est signée par l'ensemble des salariés. Un règlement intérieur distribué à l'ensemble des salariés complète cette charte et prévoit les sanctions en cas de manquement aux obligations prévues dans la charte. Ce règlement intérieur a été complété durant l'année 2004 par une charte utilisateur pour l'usage de ressources informatiques et de services Internet signée par l'ensemble des collaborateurs du groupe.

II.5.2. Procédures internes

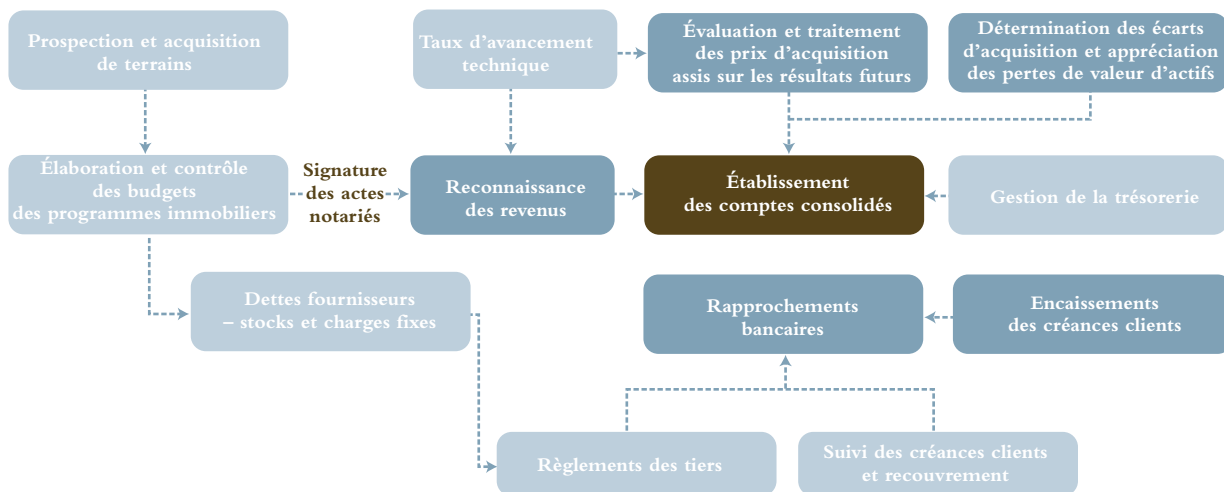
Au cours de l'exercice 2004, le groupe a élaboré et diffusé des manuels de procédures de contrôle interne propres à certaines fonctions comptables, financières et opérationnelles de l'entreprise. Ces travaux, notamment réalisés dans le cadre de l'adaptation de ses procédures internes au référentiel adopté par son précédent actionnaire de référence, la société américaine KB Home, ont permis à la société d'adapter ses règles et pratiques à l'évolution de son organisation et de sa structure.

Depuis 2005, le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad a été renforcé par l'établissement de nouvelles procédures, par le développement des points de contrôles prévus dans les documents existants et par leur déploiement au sein d'agences régionales du groupe.

En 2009, à partir des travaux menés dans le cadre de la cartographie des risques et d'entretiens auprès des responsables de processus de contrôle interne existants, le dispositif a été mis à jour : il couvre 13 thèmes, répartis sur 26 procédures distinctes, dont les principales sont les suivantes : acquisition de terrain, gestion des appels de fonds et encaissements clients, suivi des créances clients, gestion de la dette, rapprochements bancaires, garanties bancaires, ressources humaines, clôture et consolidation, détermination des écarts d'acquisition et appréciation des pertes de valeurs d'actifs, earn out, élaboration et contrôle d'un budget de programme immobilier et processus d'élaboration des prévisions, reconnaissance des revenus et stocks à l'avancement, gestion des réservations, taux d'avancement, planning fiscal et calcul de l'impôt courant, gestion de la base fournisseurs, enregistrement et validation des dettes fournisseurs, règlements fournisseurs, achats, gestion fin de chantier, entretiens annuels d'activité et entretiens de sortie.

S'y ajoutent plusieurs procédures informatiques relatives au planning et à l'organisation du département, à la sécurité, à la sûreté, à la gestion du changement et à l'exploitation des systèmes.

Les procédures liées aux opérations et qui couvrent les risques identifiés sont organisées dans le processus d'établissement des comptes de la manière suivante :



Les procédures décrivent leurs objectifs respectifs, leurs responsables et leurs acteurs, les risques inhérents et les effets éventuels de leur défaillance sur les états financiers du groupe. Elles comprennent chacune des points de contrôle dont certains sont considérés comme « clés » en raison de leur importance dans le dispositif de prévention des risques du groupe et de la fraude. Leur consultation par tous les collaborateurs du groupe est rendue aisée par leur mise en ligne sur le site intranet de Kaufman & Broad.

En conclusion, les processus d'identification et d'analyse des risques d'une part et de leur gestion d'autre part, sont construits sur la base de cartographies de risques stratégiques, opérationnels et financiers de l'entreprise.

II.5.3. Systèmes d'information

Le département informatique du groupe Kaufman & Broad, qui dépend du Directeur Général Adjoint Finances, a pour mission la maîtrise d'œuvre dans la définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques d'une part et la gestion quotidienne des outils existants d'autre part.

Un ensemble de procédures est en place pour les achats et la gestion des contrats de prestations et de maintenance. Pour la gestion opérationnelle, des procédures métiers encadrent les fonctions de développement et d'exploitation. Par ailleurs, Kaufman & Broad a diffusé une charte de la Sécurité Informatique qui liste les règles et les responsabilités liées à l'utilisation des ressources informatiques. Ce document est communiqué aux salariés qui doivent le retourner signé à la direction des ressources humaines lors de leur embauche.

II.5.4. Contrôle budgétaire et de gestion

Planification

La planification des opérations est décentralisée au niveau régional. Son organisation est assurée par la Direction Générale et la direction financière qui en définissent les principes et le calendrier, animent le processus par entité et vérifient la cohérence d'ensemble avec la stratégie du groupe.

Les responsables opérationnels des différentes agences assistés de leur contrôleur de gestion préparent pour leurs entités respectives un plan à deux ans, dont un budget détaillé pour l'année à venir. Les objectifs proposés font l'objet d'une validation par la direction financière et par la Direction Générale entre octobre et janvier. La direction financière et les Directeurs Généraux en charge des régions consolident et commentent l'ensemble des plans par entité.

Tableau de bord hebdomadaire

Le contrôle de gestion édite chaque semaine un tableau de bord adressé à la Direction Générale qui contient notamment les réservations brutes et nettes de la semaine écoulée.

Contrôle budgétaire trimestriel

Le budget annuel est périodisé et utilisé comme référentiel unique du contrôle budgétaire. Le compte de résultat et le bilan consolidés sont établis tous les trimestres et transmis à la Direction Générale. Le département contrôle de gestion établit le contrôle budgétaire : validation des charges et produits en fin de trimestre, mesure des écarts au Plan et analyse jusqu'à leurs éventuels impacts futurs.

Rapprochement avec les données comptables

Les systèmes comptables et de gestion bénéficient d'une alimentation identique (saisie unique des pièces comptables) et sont homogènes sur le plan méthodologique. Le bouclage mensuel systématique des restitutions budgétaires avec les arrêtés comptables permet de contrôler la fiabilité de l'information financière.

Actualisations

Quatre fois par an, chaque structure établit une actualisation de son plan. Ces exercices permettent d'affiner les tendances à fin d'année mais ne se substituent pas au Plan en termes de référentiel du contrôle budgétaire. Ces actualisations sont validées par la Direction Générale et la direction financière au sein de Comités trimestriels avec les responsables de chaque agence ou filiale.

Flash du trimestre

L'actualisation des résultats du trimestre en cours est établie au cours des 10 premiers jours du dernier mois du trimestre.

Tableau de bord trimestriel

Après contrôle et validation, la direction financière consolide et commente l'ensemble des résultats et met à jour la tendance à fin d'année. Le tableau de bord gestion résultant de ce processus est présenté à la Direction Générale du groupe pour validation. Le suivi du carnet de commande lui est également présenté et commenté tous les trimestres.

Planification et contrôle de l'atteinte des objectifs de signatures

Les objectifs de signatures sont arrêtés par la Direction Générale sur la base de prévisions de chiffre d'affaires établies par les responsables d'agences.

II.5.5 Contrôles sur les principes comptables clés et sur les estimations

Concernant les principes comptables clés et les estimations, les acteurs du contrôle interne s'assurent notamment à chaque clôture comptable de la correcte application des principes de la norme IAS 18 et des modalités de la norme IAS 11, le chiffre d'affaires et la marge consolidés du groupe étant reconnus à l'avancement.

Du point de vue technique, l'acte d'acquisition du terrain et la justification des avancements physiques des chantiers constituent des contrôles clefs du dispositif de contrôle interne du groupe, en parallèle à l'actualisation au minimum trimestrielle des budgets à terminaison de nos opérations immobilières par les directions régionales concernées. Ces budgets d'opération sont examinés par les Directions Générales en charge des Régions préalablement aux clôtures comptables trimestrielles ; ils sont également revus par la Direction Financière lors des Comités qui précèdent les arrêtés comptables semestriels et annuels, lesquels réunissent les Directions Régionales et Générale autour de la Direction Financière.

Du point de vue commercial, la signature des actes authentiques de vente de chaque lot en VEFA est un élément probant, formalisé par les attestations systématiquement émises par les notaires, vente par vente.

II.5.6 Contrôles des risques de liquidité et de taux

Dans le cadre de l'analyse du risque de liquidité, particulièrement examiné par la Direction Générale et par la Direction Financière lors du réaménagement des conditions de financement bancaire (décembre 2008 – janvier 2009), la société a mis en place un process intégré d'élaboration des prévisions de trésorerie de chacune de ces opérations immobilières, piloté par la Direction de la trésorerie et des financements, placée sous la responsabilité de la Direction Financière. Bien que le groupe ne soit contractuellement pas soumis au respect de tests de ratios financiers sur l'exercice 2009, ces directions établissent régulièrement des simulations de calcul des covenants financiers sur la base des prévisions d'activité. Les résultats de ces estimations sont communiquées au Comité d'audit et au Conseil d'Administration.

Concernant le risque de taux, la dette du groupe étant indexée sur des taux variables qui l'expose à des risques qui pourraient induire une augmentation de ses obligations, le groupe a mis en place des instruments de couverture qui couvrent le paiement des intérêts relatifs sur les montants dus au titre des prêts Senior (à minima 350 M€). La politique de gestion du risque de taux est établie par la Direction Générale sur proposition de la Direction Financière.

II.5.7 Le contrôle juridique et opérationnel

Sur le plan juridique, le Président-Directeur Général et/ou les Directeurs Généraux Régions de Kaufman & Broad SA sont mandataires sociaux de la majorité des filiales du groupe, soit à titre individuel, soit en tant que représentants permanents d'une société du groupe. De plus, en règle générale, chaque Directeur d'agence est Co-Gérant de la structure juridique régionale qu'il représente.

Sur le plan opérationnel, chaque Directeur d'agence reçoit tous les ans par écrit de la Direction Générale ses objectifs annuels de performance. Le Directeur d'agence et son équipe s'approprient ces objectifs en participant activement au processus budgétaire.

Lors des Comités trimestriels, les Directeurs d'agence présentent et au Directeur Général en charge de la région concernée et à la direction financière l'état d'avancement de chacun des programmes immobiliers qu'ils gèrent, ainsi qu'un bilan prévisionnel actualisé de chacune de ces opérations.

Chaque Directeur d'agence doit aussi présenter au Comité Foncier et au Comité d'Engagement tous les nouveaux projets qu'il entend développer.

Enfin, les Directeurs d'agence sont responsables du respect des procédures de contrôle interne du groupe au sein de leurs entités.

III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne

Le dispositif actuel de contrôle interne de Kaufman & Broad tel que décrit ci-avant est complété par une veille opérationnelle, juridique et réglementaire visant à identifier et à anticiper les évolutions de l'activité, de la législation et de la réglementation

française et européenne qui pourraient avoir un impact sur les équilibres économiques de la société. Cette fonction est assurée par la Direction Générale et par les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles qui prennent toutes les mesures appropriées pour faire prévaloir le moment venu l'intérêt du groupe Kaufman & Broad.

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

Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière de Kaufman & Broad s'organise autour des éléments suivants :

- la fonction comptable et financière, sous la responsabilité hiérarchique du Directeur Général Adjoint Finances ;
- les systèmes d'information comptable et financière ;
- les procédures d'établissement des comptes ;
- le contrôle des engagements ;
- la communication financière ;
- la direction du contrôle financier et de l'audit.

I. Organisation de la fonction comptable et financière

L'information comptable et financière est établie, sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finances, par le Directeur comptable et consolidation.

La direction financière a pour rôle :

- la définition des normes et de la doctrine comptable du groupe ;
- la détermination des échéances périodiques pour l'ensemble des départements concernés par l'établissement des comptes ;
- la mise en œuvre des outils de reporting, le contrôle de la fiabilité des processus de collecte et de traitement des données de base de l'information financière ;
- le contrôle de l'exactitude de ces données et de la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière ;
- le contrôle de l'établissement des états financiers sociaux et consolidés dans le respect des normes, principes, règles et méthodes comptables en vigueur au sein du groupe ;
- l'analyse des écarts entre les résultats budgétés et les résultats réalisés et la mise en place et le suivi des mesures correctives correspondantes ;
- le contrôle de la disponibilité des informations financières sous les formes et dans les délais requis par la Direction Générale.

En particulier, la direction comptable et consolidation du groupe a pour objectifs :

- le contrôle des services comptables, leur coordination et leur formation ;
- la définition de la politique fiscale ;
- l'établissement des documents d'information comptable et financière dans le respect des formes et normes applicables ;

- la coordination avec les Commissaires aux comptes et la mise à disposition des informations nécessaires à l'exécution de leurs diligences.

II. Les procédures d'établissement des comptes

Des comptes consolidés sont établis tous les trimestres selon les normes IFRS. En général, le groupe communique ces informations comptables et financières au cours du mois qui suit leur établissement. Le Directeur comptable et consolidation est chargé de leur établissement.

Pour ce faire, à partir des échéances fixées, le Directeur comptable et consolidation communique à l'ensemble des services concernés des instructions sur le déroulement du processus de clôture précisant les informations à saisir, les retraitements à opérer et le calendrier de ces opérations.

Le contrôleur de gestion corporate revoit le compte résultat consolidé préparé par le Directeur comptable et consolidation et il analyse les écarts significatifs ; le cas échéant, il les communique au Directeur comptable et consolidation pour ajustements éventuels.

Les états financiers en normes IFRS sont préparés sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finances puis soumis au Président-Directeur Général. Lors de l'arrêté des comptes consolidés semestriels et annuels, ces comptes sont examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil d'Administration et revus (audit dans le cadre des comptes annuels et examen limité dans le cadre des comptes semestriels) par les Commissaires aux comptes préalablement à la communication financière sur ces résultats. Ils sont ensuite arrêtés par le Conseil d'Administration.

III. Procédures de contrôle des engagements hors bilan

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

III.1. Indemnités d'Immobilisation de Terrains

Lorsque le groupe envisage d'acquérir un terrain en vue d'y développer un programme immobilier, il doit fournir au promettant une Indemnité d'Immobilisation de Terrain jusqu'à la signature de l'acte notarié. Cette indemnité prend soit la forme d'une garantie donnée au vendeur (cas général), soit la forme d'un versement de fonds (cas particulier et exceptionnel). Il existe deux types de garanties susceptibles

d'être données au vendeur : l'acte de caution personnelle et solidaire et la garantie à première demande.

Concernant les actes de caution personnelle et solidaire, le groupe, à travers l'une de ses filiales, demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter caution personnelle et solidaire de la société du groupe qui acquiert le bien au profit du promettant à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation. Elles peuvent aussi être accordées par la société Kaufman & Broad SA. Pour les garanties à première demande, le groupe demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter garant à première demande pour son compte vis-à-vis du vendeur à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le suivi de ces garanties est assuré par la direction de la trésorerie et des financements qui demande deux fois par an aux compagnies d'assurance et aux établissements financiers de lui adresser la liste des garanties correspondantes données.

III.2. Garanties Financières d'Achèvement

Dans le cadre des ventes en VEFA, Kaufman & Broad souscrit auprès d'un établissement financier, d'un organisme de caution mutuelle ou d'une compagnie d'assurance, une Garantie Financière d'Achèvement de la construction, laquelle prend la forme d'une caution solidaire au bénéfice des acquéreurs ou d'une convention d'ouverture de crédit (article R261-21 §a ou §b du Code de la Construction et de l'Habitation). Ces garanties sont souscrites opération par opération, en contrepartie desquelles le groupe accorde généralement au garant une promesse hypothécaire sur les lots non vendus et/ou un engagement de non-cession de parts de la société qui porte le programme immobilier.

Une valorisation mensuelle est effectuée par la direction de la trésorerie et des financements puis mise à jour avec les chiffres communiqués par les établissements concernés en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de contrôle des assurances.

III.3. Covenants financiers

Le groupe étant soumis à compter de 2010 au respect de ratios financiers (« covenants financiers ») dans le cadre du réaménagement de son Contrat de Crédit Senior, la direction financière a régulièrement préparé des simulations de calcul de ses covenants sur la base des prévisions d'activité élaborées courant 2009. Les résultats de ces estimations ont été communiquées au Comité d'audit et au Conseil d'Administration. A partir de 2010, les Commissaires aux comptes examineront les calculs de la direction financière préalablement à leur communication aux représentants des banques prêteuses.

IV. La communication financière du groupe

Outre le Président-Directeur Général, seules les personnes dûment mandatées par ce dernier sont habilitées à

communiquer des informations à caractère financier au marché. Il s'agit en particulier du Directeur Général Adjoint Finances.

La direction financière met en forme les documents suivants :

- document de référence, informations trimestrielles, comptes et rapport d'activité semestriels et annuels ;
- communiqués de presse financiers ;
- présentations pour les analystes financiers et investisseurs.

Ces documents sont validés par le Directeur Général Adjoint Finances et par le Président-Directeur Général. Les communiqués de presse financiers sont généralement soumis au Conseil d'Administration préalablement à leur publication.

V. Le cadre de l'information comptable et financière et le rôle de l'audit

La correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière est périodiquement contrôlée par un cabinet d'audit indépendant, supervisé par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad. Les résultats de ces travaux, réalisés au siège social et dans la plupart des agences régionales du groupe (en fonction de leur contribution dans les états financiers consolidés), sont régulièrement communiqués au Comité d'Audit.

Kaufman & Broad a conservé l'approche COSO pour la conception, la gestion et l'évaluation de son dispositif de contrôle interne. Le COSO est un référentiel de contrôle interne défini par le Committee Of Sponsoring Organizations (of the Treadway Commission). Il est notamment utilisé dans le cadre de la mise en place des dispositions relevant des lois Sarbanes-Oxley et/ou LSF pour les entreprises assujetties respectivement aux lois américaines et/ou françaises ; ce référentiel avait été adopté par le précédent actionnaire de référence de la société, la société américaine KB Home. Ce cadre d'analyse étudie cinq composants essentiels : l'environnement de contrôle, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication et la supervision. Aucune entité du groupe n'adopte un autre référentiel.

Ces diligences périodiques du département d'audit de Kaufman & Broad qui visent à s'assurer de la correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière ne conduisent pas à l'évaluation du dispositif global de maîtrise des risques opérationnels et financiers résultant de l'activité du groupe. Les informations qui précèdent ne sauraient donc correspondre à une évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du système de contrôle interne de l'entreprise, car elles ne le couvrent pas dans son ensemble.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 février 2010

Guy NAFILYAN

Président-Directeur Général

4.4. Rapport des Commissaires aux comptes

4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 30 novembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques du secteur de la promotion immobilière. Comme précisé dans le paragraphe « Utilisation d'estimations et d'hypothèses » de la note 1.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés, les estimations et les hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte qu'en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- votre société constate le revenu et la marge sur ses contrats de « Vente en l'État Futur d'Achèvement » selon les modalités décrites dans la note 1.22 de l'annexe. Le revenu et la marge comptabilisés sont donc dépendants des estimations à terminaison réalisées par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société ;
- votre société procède, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et de la marque Kaufman & Broad selon les modalités décrites dans les notes 1.6 et 1.7 de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les hypothèses utilisées par votre société, et nous avons vérifié que la note 14 de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit

Gilles Cohen

4.4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société KAUFMAN & BROAD S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 de l'annexe qui décrit les nouvelles règles comptables applicables aux plans d'attribution d'actions gratuites.

II. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 30 novembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques du secteur de la promotion immobilière. Comme précisé à la note 1.2 de l'annexe aux comptes, les estimations et hypothèses retenues pourraient se révéler sensiblement différentes de la réalité en cas de prolongement de la crise économique et financière. C'est dans ce contexte, qu'en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 1.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly sur Seine et Paris-La Défense, le 26 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit

Gilles Cohen

4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 30 novembre 2009

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Objet : Avenants à la convention de crédit senior

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de crédit senior en langue anglaise intitulée « Senior Facilities Agreement » (la Convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 SAS en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Crédit Senior en qualité d'Emprunteur (Borrower). Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA (a) une ouverture de crédit à terme B d'un montant maximum de 200 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme C d'un montant maximum de 202 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (d) une ouverture de crédit revolving (Revolving Facility) d'un montant maximum de 175 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de Crédit d'Acquisition Capex (Capex Acquisition Facility) et Crédit Revolver (Revolving Facility), sans pour autant que la Société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

Cette convention qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009 a été modifiée depuis la clôture de l'exercice 2008 par la signature des trois avenants suivants.

1.1 Avenant n°2

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STEVENIN, Dominique MEGRET. Andràs BOROS, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., Financière Daunou 10 S.a.r.l.

L'avenant n°2 à la convention de crédit senior, signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.

La signature de l'avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 22 janvier 2009.

1.2 Avenant n°3

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STEVENIN, Dominique MEGRET. Andràs BOROS, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., Financière Daunou 10 S.a.r.l.

L'avenant n°3 au contrat de Crédit Senior a été signé le 30 juin 2009 pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre Financière Gaillon 8, actionnaire principal de Kaufman & Broad SA et ses banques, Kaufman & Broad ayant l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 l'ensemble de l'information dont Financière Gaillon 8 peut avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière.

La signature de cet avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 juin 2009.

1.3 Avenant n°4

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Frédéric STEVENIN, Andràs BOROS, Lionel ZINSOU, Olivier de VREGILLE, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., Financière Daunou 10 S.a.r.l.

L'avenant n°4 au contrat de Crédit Senior, signé le 25 novembre 2009, prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des Cash Flows par des niveaux de Cash Flows minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad S.A., d'une partie de sa dette au titre du Contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximum de 25 millions d'euros.

La signature de cet avenant à la convention de crédit senior a été autorisée par le Conseil d'administration du 24 novembre 2009.

2. Objet : Convention de subordination

Administrateurs concernés : Sophie LOMBARD, Bertrand MEUNIER, Frédéric STEVENIN, Dominique MEGRET, Andràs BOROS, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., Financière Daunou 10 S.a.r.l.

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (*Accession Agreement*) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée *Intercreditor Agreement* (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 SAS et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la Convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Ces conventions, relevant du régime des conventions réglementées, ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007.

Cette convention qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2008 a été modifiée depuis la clôture de l'exercice 2008.

L'avenant à la convention de subordination signé le 23 janvier 2009 reflète certaines dispositions du protocole d'accord en date du 26 décembre 2008, et notamment le fait que la ligne de croissance externe et de liquidité de 75 millions d'euros sera prioritaire par rapport aux autres facilités senior et à la dette de couverture.

La signature de l'avenant à la convention de subordination a été autorisée par le Conseil d'administration du 22 janvier 2009.

3. Objet : Retraite complémentaire accordée à des mandataires sociaux

Personnes concernées : Guy NAFILYAN, Joël MONRIBOT

Monsieur Guy Nafilyan et Monsieur Joël Monribot (directeur général délégué jusqu'au 30 avril 2009) bénéficient depuis 1979 d'un contrat de retraite complémentaire à cotisations définies.

Cet engagement est soumis, pour la première fois, à votre approbation en application de la loi TEPA (Travail, Emploi et Pouvoir d'Achat) du 21 août 2007.

Une charge de 111 milliers d'euros a été constatée au titre de l'exercice 2009.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1. Objet : Convention de prestation de services

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date d'effet au 1er mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 SA, Kaufman & Broad SA, et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des reportings consolidés, des plans

financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des reportings et des outils de pilotage.

Une charge de 19 484,53 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2009.

2. Objet : Contrat d'assistance avec la société Financière de Neuilly

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assure la fourniture à la société Financière de Neuilly SAS, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable, juridique et administrative.

Un produit de 640 euros a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2009.

3. Objet : Contrat d'assistance avec Financière Gaillon 11

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assure la fourniture à Financière Gaillon 11, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable, juridique et administrative.

Aucun produit n'a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2009, Financière Gaillon 11 ayant été dissoute en début d'année.

4. Objet : Convention de prêt d'actionnaire

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions.

Une charge d'intérêts de 524 258 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2009.

5. Objet : Contrat d'assistance administrative avec Financière Gaillon 8 SAS et Financière Gaillon 9 SAS

La convention prévoit que la facturation des prestations d'assistance de nature administrative, financière, comptable et juridique soit effectuée sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Un produit de 20 000 € a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2009.

6. Objet : Contrats de Licence entre Kaufman & Broad Europe et Kaufman & Broad SA

Un accord de licence à titre gratuit a été conclu le 10 juillet 2007 entre Kaufman & Broad Europe SA et Kaufman & Broad SA, aux termes duquel Kaufman & Broad Europe SA consent, pour une durée de trois ans, une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France.

7. Objet : Convention d'intégration fiscale avec plusieurs filiales

En application de cette convention, conformément à l'article 223-A et suivants du Code Général des Impôts, chaque filiale verse à la société Kaufman & Broad SA, société mère, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice si elle avait été imposable directement.

A la clôture d'un exercice déficitaire de la société filiale, cette dernière ne sera titulaire à raison de sa situation d'aucune créance sur la société Kaufman & Broad SA, pas même dans le cas où cette dernière se sera constituée une créance sur le Trésor en optant pour le report en arrière du déficit d'ensemble.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 26 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit

Gilles Cohen

4.4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD S.A., POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad S.A., et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 26 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit

Gilles Cohen

4

4.5. Informations sur les parties liées

La section 3.2.6. « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe » décrit notamment les conventions courantes.

La section 4.1.3.3. note 31 décrit les termes et conditions des transactions avec les parties liées.

4

5

RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE
GÉNÉRAL CONCERNANT LA
SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL**5.1. Renseignements à caractère général concernant la société 194**

5.1.1. Dénomination sociale et siège social	194
5.1.2. Forme juridique et législation applicable	194
5.1.3. Date de constitution et durée de la société	194
5.1.4. Objet social	194
5.1.5. Registre du commerce et des sociétés	195
5.1.6. Consultation des documents	195
5.1.7. Exercice social	195
5.1.8. Répartition des bénéfices	195
5.1.9. Assemblées générales	195
5.1.10. Droit de vote double	196
5.1.11. Franchissements de seuils	196

**5.2. Renseignements à caractère général
concernant le capital 196**

5.2.1. Conditions statutaires auxquelles sont soumises les modifications du capital et des droits attachés aux actions	196
5.2.2. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	197
5.2.3. Acquisition par la société de ses propres actions	197
5.2.4. Capital social	200
5.2.5. Capital autorisé mais non émis	200
5.2.6. Titres non représentatifs du capital	200
5.2.7. Autres titres donnant accès au capital	200
5.2.8. Tableau d'évolution du capital	201

5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote 202

5.3.1. Actionnariat de la société au 30 novembre 2009 et évolution sur trois ans	202
5.3.2. Modifications dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices	203
5.3.3. Personnes morales détenant le contrôle de la société	204
5.3.4. Organigramme du groupe	206

5.4. Marché des titres de la société	207
--------------------------------------	-----

5.5. Marché des instruments financiers de la société	209
--	-----

5.6. Dividendes	209
-----------------	-----

5.6.1. Politique de distribution	209
----------------------------------	-----

5.6.2. Délai de prescription	209
------------------------------	-----

5.1. Renseignements à caractère général concernant la société

5.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE ET SIÈGE SOCIAL

Dénomination sociale : Kaufman & Broad SA

Siège social : 127, avenue Charles de Gaulle

Neuilly-sur-Seine – Hauts-de-Seine.

Téléphone : 01 41 43 43 43

5.1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

La société est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La société a été constituée par acte sous seing privé en date du 28 juin 1968 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés le 29 octobre 1968. La durée de la société expirera le 29 octobre 2067, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

5.1.4. OBJET SOCIAL

L'objet social de la société, tel que défini dans l'article 3 des statuts, consiste directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger en :

- l'acquisition de tout terrain, bâti ou non bâti, avec ou sans démolition, en vue de la construction d'immeubles neufs de toute nature (appartements, maisons individuelles, bureaux, commerces ...) et de leur revente, achevés ou en état futur d'achèvement, en bloc ou par lots, à toute personne physique ou morale ;
- l'étude et la réalisation de tout projet de lotissements et de groupes d'habitations, régis ou non par le statut de la copropriété, de tout projet d'aménagement urbain et de tout programme de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants ;
- la constitution de tous dossiers, l'exécution de toutes démarches administratives et formalités pour son propre compte ou pour celui de propriétaires fonciers, l'obtention de toutes autorisations administratives, la conclusion de toute promesse de vente, ou avant contrat, l'étude et la préparation de tous marchés de travaux et contrats de prestations avec toutes entreprises, architectes, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre, et plus généralement, toutes opérations techniques, juridiques, financières, commerciales et publicitaires pouvant favoriser la mise en œuvre et la vente des opérations immobilières ;

- la réalisation pour le compte de propriétaires fonciers de constructions de toute nature, sous la forme de contrats de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maître d'ouvrage ou de tout autre contrat de prestation de services ;
- la propriété, la prise à bail ou la gestion de tous immeubles, édifiés ou non par la société, pour les besoins de son activité ;
- toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ;
- la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusions, d'alliances, d'acquisitions de parts d'intérêt dans tout type de sociétés ou Groupements d'Intérêt Économique ;
- toutes opérations de partenariat ou autre, avec toutes sociétés, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur ;

- accessoirement, l'acquisition et la vente par tous moyens et notamment par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange ou autrement et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêts, droits mobiliers et immobiliers de toute nature ;
- tous services, études, prestations, mises à disposition, interprétations, assistances techniques ou juridiques, expertises et conseils en découlant ;
- indépendamment, et d'une manière générale, l'assistance sur les plans administratifs, économiques, commerciaux et techniques de tous organismes, entreprises, collectivités, privés ou publics, et particuliers, dans tous les domaines ;
- sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou morales et tous organismes, la prise de participation dans les entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, la fusion de sociétés, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères ;
- et généralement, toutes opérations scientifiques, techniques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur.

5.1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La société est identifiée sous le numéro 702 022 724, RCS Nanterre.

5.1.6. CONSULTATION DES DOCUMENTS

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés et servant de support à la communication du groupe Kaufman & Broad, peuvent être consultés au siège social : 127, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, ou sur le site www.ketb.com.

5.1.7. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} décembre d'une année et finit le 30 novembre de l'année suivante.

5.1.8. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Après l'affectation du résultat 2001, le fonds de réserve légale a atteint 10 % du capital social.

Le solde desdits bénéfices, diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut effectuer sur ce bénéfice distribuable le prélèvement de toutes les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

La distribution des dividendes doit avoir lieu dans un délai de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation du Président du Tribunal de Commerce.

Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.4. note 24.1), la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

5.1.9. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées Générales. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée lorsqu'il y a lieu de modifier les statuts.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration dans les conditions et délais fixés par la loi.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété d'au moins une action, sous la forme et aux lieux indiqués dans l'avis de convocation.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par

visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret. Ces dispositions sont prévues à l'article 18 des statuts de la société.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées. Il peut également voter par correspondance dans les conditions légales.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par le Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un Administrateur désigné par le Conseil. Les fonctions des scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants qui disposent, tant en leur nom personnel que comme mandataires, du plus grand nombre de voix. Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

5.1.10. DROIT DE VOTE DOUBLE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société du 21 janvier 2000 a attribué un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, à toutes les actions anciennes entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire (ainsi qu'à toutes les actions issues de ces mêmes titres). Il convient de rappeler que la suppression des droits de vote double relève de la compétence d'une Assemblée Générale Extraordinaire, seule habilitée à modifier les statuts.

5.1.11. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle

contrôle, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote égale ou supérieure à 2 % ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés dans les statuts.

En outre, en vertu de la loi sur les sociétés commerciales, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital existant et/ou des droits de vote de la société, devra en informer la société par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle détient, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions statutaires et/ou légales identifiées ci-dessus, sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à condition qu'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote en aient formulé la demande, et que celle-ci ait été consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

(Les franchissements de seuil intervenus sont détaillés à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2009 et évolution sur trois ans ».)

5.2. Renseignements à caractère général concernant le capital

5.2.1. CONDITIONS STATUTAIRES AUXQUELLES SONT SOUMISES LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toute modification du capital ou des droits attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

5.2.2. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Le capital social du groupe est composé de 21 584 658 actions bénéficiant toutes des mêmes droits et privilèges (voir sections 5.1.10. « Droits de vote double » et 5.1.8. « Répartition de bénéfices »). Seules les actions détenues par Kaufman & Broad se trouvent privées durant la période d'autodétention de leurs droits de vote et des droits d'avoir une part des bénéfices et de tout boni de liquidation.

5.2.3. ACQUISITION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

La sixième résolution soumise et votée à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 9 mai 2001 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société. Le dernier renouvellement de ce programme a été soumis au vote de l'Assemblée Générale du 9 avril 2009. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 15 avril 2010 de renouveler cette autorisation à hauteur de 5 % du nombre des actions composant le capital social.

5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 avril 2009

L'Assemblée Générale du 9 avril 2009, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration :

- a autorisé le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société soit 2 227 717 actions ;
- a décidé que les actions pourront être achetées en vue de :
 - l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte déontologique de l'AFEI reconnue par l'AMF ;
 - l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opération de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF ;
 - l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions selon les modalités prévues

par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites ou de celui d'un plan d'épargne entreprise ;

- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut-être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera, sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions s'élève à 167 000 000 euros.

Contrat de liquidité

À partir du 5 juin 2006 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société Kaufman & Broad a confié à Rothschild & Cie Banque la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 1^{er} avril 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 4 millions d'euros ont été affectés au compte de liquidité. Le 26 décembre 2007, Kaufman & Broad a procédé à une reprise partielle des moyens affectés au contrat de 3,5 millions d'euros.

5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions

Dans le cadre du contrat de liquidité mis en place début 2006 conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, Kaufman & Broad SA a procédé sur l'exercice 2009 aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

Nombre d'actions achetées :	77 498
Cours moyen des achats :	12,51 euros
Nombre d'actions vendues :	92 248
Cours moyen des ventes :	11,59 euros
Montant total des frais de négociation :	70 424 euros

La société détient 5 000 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité au 30 novembre 2009.

Durant l'exercice 2009, dans le cadre d'une réduction de capital, Kaufman & Broad SA a annulé 692 516 actions propres.

Au 30 novembre 2009, le groupe détient 267 196 actions propres dont 5 000 actions dans le cadre du contrat de liquidité, 162 517 actions destinées à couvrir les attributions d'actions gratuites de décembre 2007, de février 2009 et juillet 2009 et 99 679 actions propres afin d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions au 30 novembre 2009.

5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de la société.

Durant l'exercice 2007, le Conseil d'Administration a attribué le solde de ce plan, soit 108 000 actions gratuites. Durant l'exercice 2009, ces actions ont été livrées à leurs bénéficiaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 92 000 actions de votre société.

Durant l'exercice 2009, le Conseil d'Administration, le 13 juillet 2009, a attribué 51 000 actions gratuites.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2009, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 220 000 actions de la société.

Durant l'exercice 2009, le Conseil d'Administration, le 13 février 2009, a attribué 51 000 actions gratuites et le 8 juillet 2009 a attribué 143 515 actions gratuites.

Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2009 aux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA :

- aucune

Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2009 aux dix salariés de la société dont le nombre d'actions consenties est le plus élevé :

<i>Salariés de la société</i>	<i>Nature de l'option</i>	<i>Nombre</i>	<i>Prix</i>	<i>Date de transfert des actions</i>	<i>Société attributrice</i>
Philippe Misteli	AGRA	4 500 ⁽¹⁾	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Philippe Misteli	AGRA	15 135 ⁽¹⁾	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Jacques Rubio	AGRA	3 500	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Jacques Rubio	AGRA	14 672	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Jean-François Demaris	AGRA	3 000	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Jean-François Demaris	AGRA	14 672	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Patrick Zamo	AGRA	6 000	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Patrick Zamo	AGRA	11 003	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Daniel Raze	AGRA	14 672 ⁽¹⁾	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
William Truchy	AGRA	4 500	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
William Truchy	AGRA	9 781	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Christian Delapierre	AGRA	4 000	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Christian Delapierre	AGRA	9 781	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Marc Nafilyan	AGRA	4 500	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Marc Nafilyan	AGRA	7 336	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Christophe Duretete	AGRA	3 000	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Christophe Duretete	AGRA	7 336	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA
Frédéric Marchal	AGRA	3 000	5,95	13/02/2011	Kaufman & Broad SA
Frédéric Marchal	AGRA	7 336	12,36	08/07/2011	Kaufman & Broad SA

(1) Actions devenues caduques sur le 1^{er} trimestre 2010

La propriété de ces actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de 2 ans suivant

la date d'attribution tel que défini par le règlement établi pour cette attribution. Le cours d'ouverture de l'action le jour de l'attribution était de 5,95 euros le 13 février 2009 et de 12,36 euros le 8 juillet 2009.

5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 15 avril 2010

5.2.3.4.1. État des options de souscription et d'achat (L. 225-184 al. 1) attribuées aux salariés et mandataires sociaux

Désignation du plan	Date de l'autorisation de l'Assemblée	Date de l'attribution par le Conseil	Nature de l'option (S ou A) ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Date d'échéance	Prix d'exercice	Nombre d'options exercées en 2009	Options non exercées au 30/11/09
Plan 2006	19 avril 2006	19 avril 2006	S	95 500	19 avril 2016	44,23 €	0	59 600

(1) S : souscription ou A : Achat.

5.2.3.4.2. Options consenties aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2009 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.4. Options consenties durant l'exercice clos le 30 novembre 2009, aux dix salariés de la société dont le nombre d'options consenties est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.4.3. Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2009 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.5. Options exercées durant l'exercice clos le 30 novembre 2009 par les dix salariés de la société dont le nombre d'actions achetées ou souscrites est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.5. Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice

Nom et prénom

Monsieur Guy NAFILYAN

Fonctions exercées au sein de l'émetteur

Président-Directeur Général

OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR PERSONNE LIÉE À LA PERSONNE CI-DESSUS

Description de l'instrument financier	Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	0
Prix moyen pondéré	0 €
Montant total des cessions	0 €
Nombre total d'instruments financiers acquis	93 506 (attribution actions gratuites)
Prix moyen pondéré	0 €
Montant total des acquisitions	0,00 €

Nom et prénom

Monsieur Joël MONRIBOT

Fonctions exercées au sein de l'émetteur

Directeur Général Délégué (jusqu'au 30 avril 2009)

OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR PERSONNE LIÉE À LA PERSONNE CI-DESSUS

Description de l'instrument financier	Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	Cession de 113 749 bons de souscriptions d'actions KBSA à Financière Daunou 10 le 30 juin 2009 aux termes d'un contrat de cession.
Prix moyen pondéré	
Montant total des cessions	110 944,11 €
Nombre total d'instruments financiers acquis	0
Prix moyen pondéré	0 €
Montant total des acquisitions	0,00 €

5.2.4. CAPITAL SOCIAL

Le capital social, au 30 novembre 2009, s'élève à 5 612 011,08 euros et est divisé en 21 584 658 actions de 0,26 euro de valeur nominale chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

La synthèse des autorisations consenties par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la société par émission d'actions ou de titres donnant accès audit capital figure à la section 7 annexe 5 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité ».

Il est également rappelé l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée pour le 15 avril 2010 est notamment appelée à se prononcer sur :

- une délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution d'un titre de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- une délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution d'un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- une délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- une autorisation à consentir au Conseil d'Administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la société ;
- une délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières ;
- une délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la société ou, sous

réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société ;

- une délégation de compétence au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers ; le pourcentage de détention du capital par le PEE étant inférieur à 3 %, cette résolution sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 15 avril 2010, conformément à la réglementation en vigueur.

5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Par ailleurs, le Conseil d'Administration dispose, à ce jour d'une autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 24 novembre 2008 à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal maximum de 180 millions d'euros. À ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation. Il est prévu de proposer le renouvellement de cette autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2010 dans la limite d'un montant maximum de 160 millions d'euros.

5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

La société a mis en place différents plans d'actions gratuites et d'options sur actions (voir notamment les sections 3.3.3. « Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions – Attribution de bons de souscriptions d'actions » ; 5.2.3.3 « Bilan des attributions gratuites d'actions » et section 7 annexe 5 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »).

Il est également rappelé que l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre 721 086 bons de souscription d'actions de la société susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros, par émission de 721 086 actions de la société (sous réserve des cas d'ajustement).

La société Financière Daunou 10 a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription d'actions.

5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission par action	Montant cumulé de la prime d'émission	Montants successifs du capital	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale
30 novembre 1997				29 992 949 F	19 414 200 F	194 142	100 F
21 janvier 2000							
Division par trente de la valeur nominale des actions	5 630 118	–	–	29 992 949 F	19 414 200 F	5 824 260	3,3333 F
21 janvier 2000							
Conversion du capital en euros ⁽¹⁾	–	10 696,89 €	–	4 572 395,60 €	2 970 372,60 €	5 824 260	0,51 €
7 février 2000							
Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne	5 130 000	2 616 300 €	22,49 €	119 946 095,60 €	5 586 672,60 €	10 954 260	0,51 €
7 février 2000							
Augmentation de capital en faveur du FCPE Kaufman & Broad actionnariat ⁽⁴⁾	18 937	9 657,87 €	21,34 €	120 350 211,18 €	5 596 330,47 €	10 973 197	0,51 €
10 février 2000							
Distribution de prime d'émission ⁽²⁾	–	–	–	34 669 383,34 €	–	10 973 197	0,51 €
8 mars 2000							
Surallocation (Greenshoe) ⁽³⁾	165 390	84 348,90 €	22,49 €	38 389 004,44 €	5 680 679,37 €	11 138 587	0,51 €
8 mars 2000							
Imputation des frais d'émission	–	–	–	35 729 089,28 €	–	11 138 587	0,51 €
19 avril 2006							
Augmentation de capital par prélèvement sur le poste de report à nouveau	–	111 385,87 €	–	–	5 792 065,24 €	11 138 587	0,52 €
Division par deux de la valeur nominale des actions	11 138 587	–	–	–	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €
8 juillet 2009							
Réduction de capital	(692 516)	(180 054,16 €)	–	–	5 612 011,08 €	21 584 658	0,26 €

(1) Conversion de la valeur nominale du capital en euros et arrondissement du montant global par une augmentation du capital avec incorporation de réserves de 10 696,89 euros.

(2) En application de la sixième et de la huitième résolution de l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 janvier 2000, la somme de 85 680 827,84 euros est allouée aux seuls actionnaires de la société existants à la date de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2000 au prorata de leurs participations à cette date.

(3) L'offre aux particuliers et aux investisseurs institutionnels ayant été sursouscrite, l'augmentation de capital du 7 février 2000 a été complétée par une nouvelle augmentation au titre de l'exercice de l'option de surallocation.

(4) Cf. section 3.3.2. « Plan d'épargne d'Entreprise ».

5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.3.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2009 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS

Nous vous rappelons la composition de l'actionnariat de notre société (en parts) :

Actionnariat au 30 novembre 2009

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ⁽¹⁾	19 153 496	88,74 %	94,21 %
Kaufman & Broad SA	267 196	1,24 %	–
Public ⁽²⁾	2 014 679	9,33 %	5,41 %
Employés	149 287	0,69 %	0,38 %
TOTAL	21 584 658	100,0 %	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 représente 87,95 % du capital et 93,8 % des droits de vote.

(2) Les titres détenus par les administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 novembre 2009.

Le nombre total connu au 30 novembre 2009 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 18 167 847 actions.

Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élève à 60 personnes physiques ou morales.

La société Kaufman & Broad détient en auto-contrôle 267 196 titres.

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce représentait 0,69 % du capital social de la société.

Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les Administrateurs

Actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
Guy Nafilyan	57 000	77 000
András Boros	250	250
Yves Galland	600	600
Antoine Jeancourt-Galignani	500	500
Lionel Zinsou	250	250
Olivier de Vregille	250	250
Alain de Pouzilhac	250	250
Frédéric Stévenin	250	250
Michel Paris	250	250
TOTAL	59 600	79 600

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Depuis le 30 novembre 2008, date de clôture de l'exercice 2008, la société a eu connaissance des franchissements de seuils suivants :

- Financière Gaillon 8, agissant pour son compte et pour celui de sa société mère Financière Daunou 10, a déclaré le 11 septembre 2009 à la société avoir franchi à la hausse, au cours des mois de juillet, août et septembre 2009, consécutivement à l'acquisition d'actions, à la réduction de

capital de la société et à la suite du dédoublement des droits de vote relatifs à certains titres détenus depuis plus de 2 ans : les seuils statutaires de 86 % et de 88 % du capital social, le seuil légal et statutaire de 90 % des droits de vote et le seuil statutaire de 92 % des droits de vote.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire que Financière Gaillon 8, détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

La société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire à ce jour.

Évolution de l'actionnariat sur 3 ans

	2009		2008		2007	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ⁽¹⁾	19 153 496	88,74 %	19 080 657	85,65 %	18 151 962	81,48 %
Kaufman & Broad SA	267 196	1,24 %	1 078 811	4,84 %	–	–
Public	2 014 679	9,32 %	1 994 599	8,96 %	4 018 658	18,04 %
Employés	149 287	0,69 %	123 107	0,55 %	106 554	0,48 %
TOTAL	21 584 658	100,0 %	22 277 174	100,0 %	22 277 174	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 SA représente 87,95 % du capital 30 novembre 2009 contre 84,89 % du capital au 30 novembre 2008.

Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture – Au 31 janvier 2010

	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote ⁽¹⁾
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ⁽¹⁾	19 153 496	88,74 %	94,21 %
Kaufman & Broad SA	250 996	1,16 %	–
Public ⁽²⁾	2 030 429	9,41 %	5,41 %
Employés	149 737	0,69 %	0,38 %
TOTAL	21 584 658	100,0 %	100,0 %

(1) Financière Gaillon 8 représente 87,95 % du capital et 93,8 % des droits de vote.

(2) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 31 janvier 2010.

La société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2009.

5.3.2. MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le Conseil d'Administration a décidé de réduire le capital le 8 juillet 2009 de 180 054,16 euros par annulation de 692 516 actions existantes. Le capital a été ainsi ramené de 22 277 174 actions à 21 584 658 actions.

Évolution en % des droits de vote sur trois ans au 30 novembre 2009

	2009	2008 ⁽¹⁾	2007
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ⁽¹⁾	94,21 %	89,29 %	81,2 %
Public	5,41 %	10,96 %	18,3 %
Employés (PEE)	0,38 %	0,58 %	0,5 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL DROITS DE VOTE	39 485 309	22 446 773	22 345 804

(1) Financière Gaillon 8 représente 93,8 % des droits de vote au 30 novembre 2009 contre 88,5 % des droits de vote au 30 novembre 2008.

L'augmentation des droits de vote tient compte des droits de vote double par les sociétés détenues PAI partners.

5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

5.3.3.1. PAI partners

À la date du présent document, Financière Gaillon 8, société anonyme dont le siège social est situé 43, avenue de l'Opéra à Paris et immatriculée sous le numéro 497 658 377 RCS Paris, détenait 87,95 % du capital et 93,8 % des droits de vote la société. Les actions Kaufman & Broad SA détenues par Financière Gaillon 8 ont été acquises :

- le 10 juillet 2007, auprès du groupe KB Home et de M. Guy Nafilyan (Président-Directeur Général) par acquisition et apport d'un bloc d'actions Kaufman & Broad SA ;
- dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée, déposée le 10 juillet 2007 et ouverte du 6 au 31 août 2007, consécutivement à l'acquisition du bloc d'actions Kaufman & Broad SA de KB Home et M. Guy Nafilyan ; et
- pour le solde des actions détenues à ce jour par Financière Gaillon, par achats sur le marché.

À la date du présent document, le capital de Financière Gaillon 8 est détenu de la façon suivante :

- Financière Daunou 10 SARL, société qui regroupe des fonds gérés par le groupe PAI partners, détient 34 % du capital et 68 % des droits de vote de Financière Gaillon 8 ;
- Les banques Calyon et Merrill Lynch, IBK Positions Ink, à hauteur de 25 % du capital chacune et 0 % des droits de vote ;
- Financière de Neuilly, véhicule d'investissement des managers du groupe ayant souhaité investir dans Financière Gaillon 8 au côté du groupe PAI partners dont MM. Guy Nafilyan, précédemment actionnaire de Financière Gaillon 8, détient 16 % du capital et 32 % des droits de vote de Financière Gaillon 8.

Le groupe PAI partners figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity avec des bureaux à Paris, Londres, Madrid, Milan et Munich. PAI gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux LBO pour un montant global en capital de 11 milliards d'euros. PAI partners se caractérise par son approche industrielle et l'expertise sectorielle de ses équipes.

Les risques liés aux contrôles de la société par le groupe PAI partners sont présentés à la section 1.2.2.3 ci-dessus, étant également rappelé que la société se réfère, en matière de gouvernement d'entreprise, au Code AFEP-MEDEF (voir paragraphe 3.1.1.2.).

5.3.3.2. Pacte d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires signé par des sociétés du groupe avec des cocontractants extérieurs au groupe. Dans le cadre des opérations en co-promotion, un protocole d'accord est signé entre les associés afin de préciser la répartition des rôles et les honoraires à facturer correspondant à ces prestataires.

Le 3 décembre 2007, un pacte d'actionnaires, dont certaines stipulations concernent la société Kaufman & Broad, a été signé, en présence de la société Financière Gaillon 8, entre Financière Daunou 10 SARL (véhicule d'investissement de fonds gérés par PAI partners), Financière de Neuilly SAS (véhicule d'investissement de certains managers du groupe Kaufman & Broad qui ont souhaité investir dans Financière Gaillon 8) et certains salariés ou mandataires sociaux du groupe, dont MM. Guy Nafilyan, Joël Monribot et Philippe Misteli et les managers ayant investi dans Financière de Neuilly. L'objet du pacte, dont la durée est de dix ans, est notamment d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10, d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part, ainsi que de prévoir et d'organiser les circonstances et les conditions dans lesquelles les managers du groupe auront le droit ou l'obligation de céder les titres émis par la société Kaufman & Broad qu'ils détiennent. Ce pacte comprend ainsi un certain nombre de clauses visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce et a fait l'objet d'une information de l'Autorité des Marchés Financiers (avis n° 208C0035 du 8 janvier 2008). En outre, Financière Daunou 10 a également pris un certain nombre d'engagements en matière de gouvernance de Kaufman & Broad SA, dont notamment : (i) le maintien d'une structure à Conseil d'Administration, ainsi que le maintien des pouvoirs du Conseil d'Administration, du Président-Directeur Général dans les conditions décrites aux paragraphes 3.1.1. et 3.1.3. ; (ii) le maintien des Comités spécialisés du Conseil d'Administration, étant précisé que le Comité d'Audit devra être composé pour moitié de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés et que le Comité de Nomination et Rémunération devra être composé à hauteur des deux tiers de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés, ainsi que la consultation préalable du Président-Directeur Général sur toute proposition de nomination d'un Administrateur et son accord préalable avant toute nomination d'un Administrateur indépendant ; et (iii) le maintien de la composition et des règles de fonctionnement du Comité de Direction, du Comité Financier et du Comité Foncier dans les conditions décrites aux paragraphes 4.3 II 2.

Dans le cadre de la restructuration de l'endettement de la société Financière Gaillon 8, les parties au pacte d'actionnaire visé ci-dessus, ainsi que la société PAI Partners, ont conclu le 30 juin 2009 un nouveau pacte d'actionnaires annulant et remplaçant le pacte d'actionnaires conclu en 2007. Tout comme le pacte de 2007, l'objet du pacte d'actionnaires conclu le 30 juin 2009 est notamment d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10,

d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part, ainsi que de prévoir et d'organiser les circonstances et les conditions dans lesquelles les managers du groupe auront le droit ou l'obligation de céder certains des titres émis par la société Kaufman & Broad qu'ils détiennent.

Le Conseil d'Administration du 18 février 2010 a amendé la charte du Comité d'Audit précisant que ce dernier est composé de 3 membres au moins sans référence à un nombre minimum de représentants de Financière Daunou 10 ou de ses affiliés.

5.3.3.3. Nantissement

Les 11 201 760 titres Kaufman & Broad SA acquis par Financière Gaillon 8 le 10 juillet 2007 (représentant 50,28 % du

capital social de la société) et les titres Kaufman & Broad SA acquis depuis sur le marché font l'objet d'un nantissement à compter de cette date au bénéfice des banques prêteuses au titre de la convention de Crédit Senior ayant partiellement financé l'acquisition des titres. Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet remboursement des sommes empruntées au titre de la convention de crédit susvisée et de leurs accessoires.

Un nantissement de second rang par Financière Gaillon 8 a été également consenti aux banques prêteuses de la convention de Crédit mezzanine.

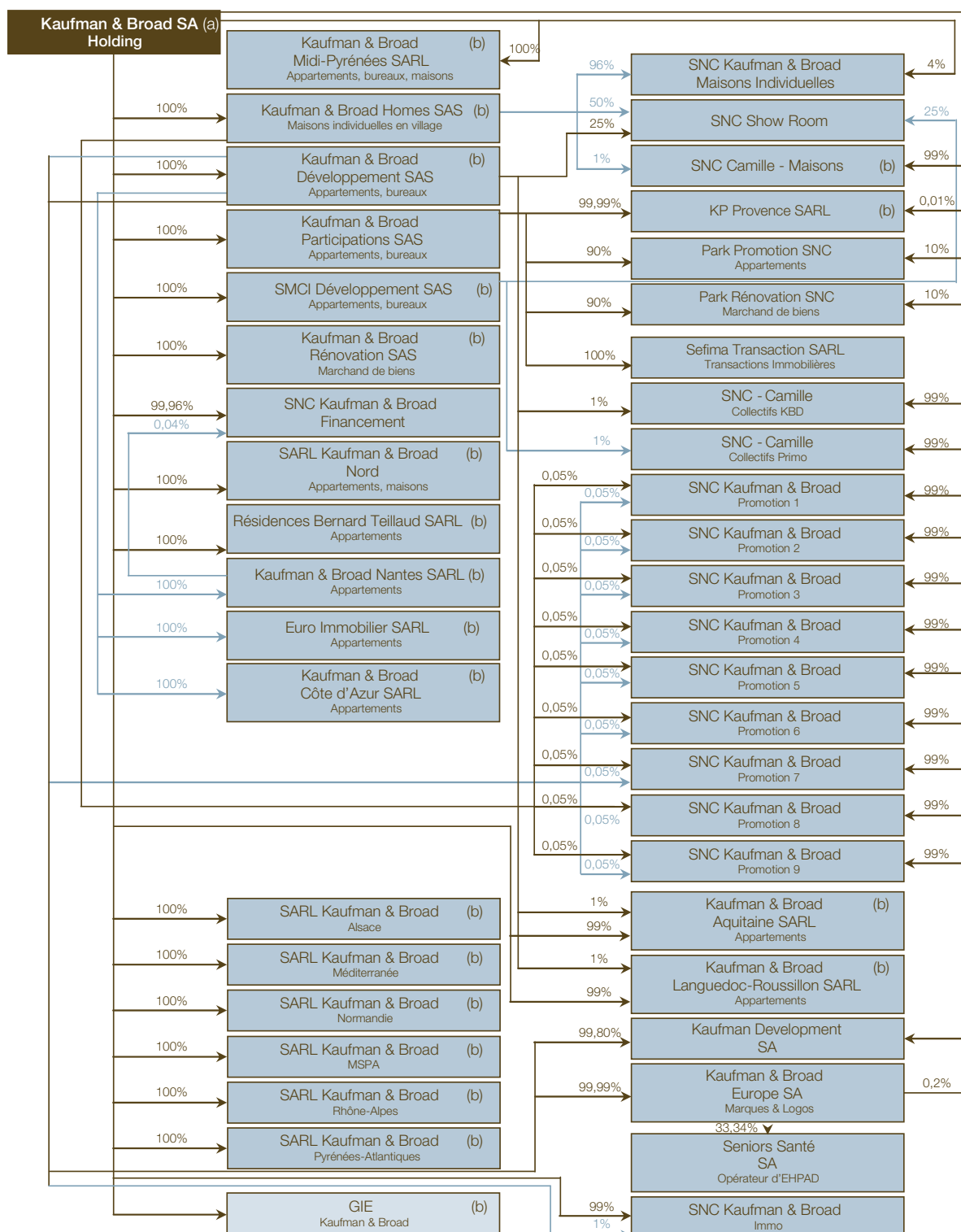
Au 30 novembre 2009, le nombre d'actions Kaufman & Broad SA nanties détenues par Financière Gaillon 8 s'élève à 18 984 551.

<i>Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur</i>	<i>Nombre Bénéficiaire</i>	<i>% de Date de départ du nantissement</i>	<i>Date d'échéance du nantissement</i>	<i>Condition de levée du nantissement</i>	<i>D'actions nanties de l'émetteur</i>	<i>Capital nanti de l'émetteur</i>
Financière Gaillon 8 SAS	Banques prêteuses dans le cadre de la convention de Crédit Senior	10/07/2007	Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet paiement des sommes emprunt au titre de la convention de Crédit Senior et de leurs accessoires		18 984 551	87,95 %
TOTAL					18 984 551	87,95 %

5

5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2009, leur pourcentage de détention du capital et des droits de vote sont indiqués sur le schéma suivant :



(a) L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français à l'exception de Kaufman & Broad Europe et Kaufman Development (Belgique).

(b) Sociétés opérationnelles du groupe adhérant au GIE.

- Kaufman & Broad Europe est une société anonyme (SA) de droit belge au capital de 266 440 548 euros, ayant son siège social Rue de la Presse 4, 1000 Bruxelles (Belgique). Dans le cadre de l'acquisition par Financière Gaillon 8 de la participation majoritaire dans Kaufman & Broad SA, KB Home a apporté à Kaufman & Broad Europe les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse (les « Marques ») ;
- Seniors Santé est la société holding du groupe Seniors Santé, opérateur du secteur des résidences pour personnes

âgées dépendantes dans lequel Kaufman & Broad a réalisé une prise de participation.

5.3.4.1. Conventions intra-groupes

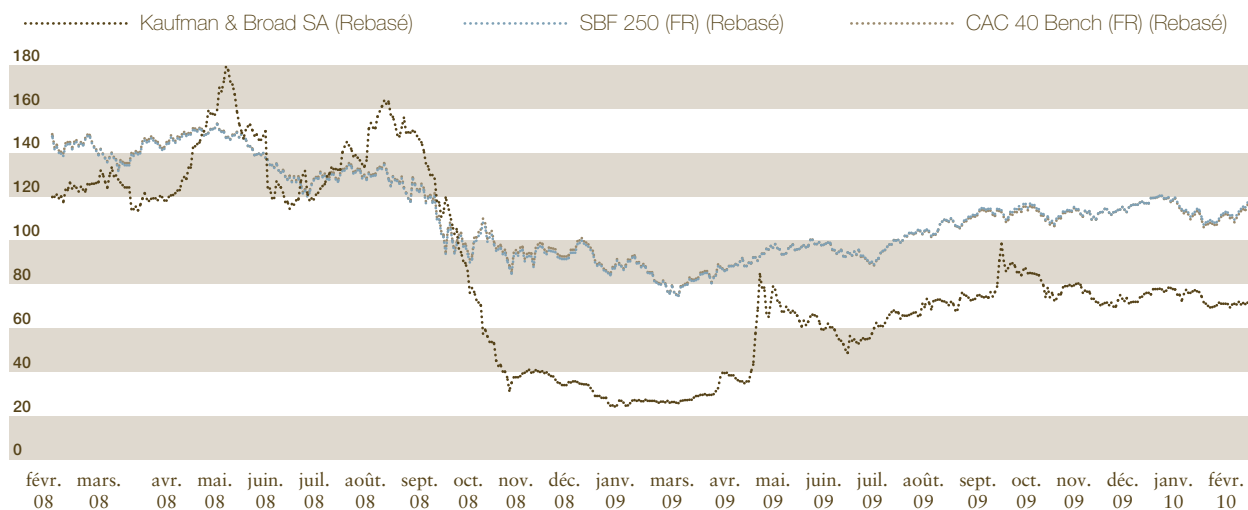
Les caractéristiques et les modalités d'application des conventions conclues entre les différentes entités du groupe sont décrites à la section 3.2.6. « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe » et à la section 4.1.3.3. note 28 « Termes et conditions des transactions avec les parties liées ».

5.4. Marché des titres de la société

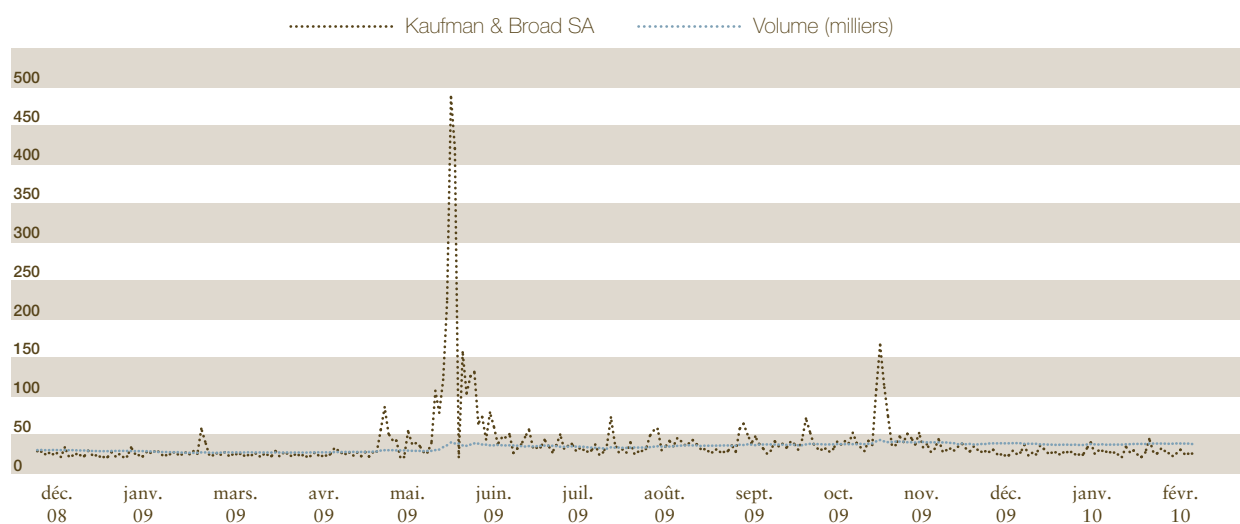
Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris devenu NYSE Euronext, sous le code ISIN FR0004007813. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009, le SFB 250 a augmenté de 23,8 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a augmenté 113,0 %.

2009	Cours moyen	Volume cumulé en titres	Volume moyen en titres	Volume capitaux moyen	Volume cumulé en capitaux
Janvier	06,91	90 267	4 298	29 708	623 865
Février	05,90	93 621	4 681	27 624	552 472
Mars	06,14	126 371	5 744	35 258	775 682
Avril	08,01	146 204	7 310	58 523	1 170 451
Mai	15,53	148 615	7 431	115 407	2 308 132
Juin	13,63	138 389	6 290	85 750	1 886 494
Juillet	12,99	139 012	6 044	78 538	1 806 370
Août	15,31	139 714	6 653	101 857	2 138 988
Septembre	16,30	144 993	6 591	107 395	2 362 694
Octobre	19,09	140 379	6 381	121 837	2 680 409
Novembre	17,41	138 155	6 579	114 564	2 405 838
Décembre	16,99	134 624	6 411	108 942	2 287 775

ÉVOLUTION DE L'ACTION KAUFMAN & BROAD COMPARÉE AU CAC 40 ET SFB 250 (BASE 100)



ÉVOLUTION DU VOLUME DE L'ACTION KAUFMAN & BROAD



5.5. Marché des instruments financiers de la société

Dans le cadre des accords conclus le 22 mai 2007 entre KB Home et Financière Gaillon 8 pour l'acquisition d'un bloc de contrôle, la société a lancé le 7 juin 2007 une offre de rachat de l'intégralité de ses obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire senior de 150 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2009 et portant intérêt à 8-3/4 %, assortie d'une demande de suppression de la quasi-totalité des « Restrictive Covenants ». À la suite de cette offre, la société a racheté le 11 juillet 2007 97,86 % des obligations en circulation, représentant un montant en principal de 146 784 000 euros, pour un prix de 163 104 140,67 euros. Le même jour a été signé un avenant au contrat d'émission des obligations ayant pour objet de supprimer la quasi-totalité des « Restrictive Covenants ». L'offre de rachat a été financée au moyen du nouveau financement mis en place à l'occasion de l'entrée de Financière Gaillon 8 au capital de la société.

En outre, conformément aux termes du contrat d'émission des obligations, qui prévoit l'obligation pour Kaufman & Broad SA de lancer une offre de rachat sur les obligations à 101 % du principal de celles-ci en cas d'acquisition par un tiers autre que KB Home d'une participation dans le capital de la société supérieure à 35 % si certaines conditions minimales de notation des obligations ne sont pas remplies, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad, dans sa séance du 10 juillet 2007, a autorisé la société à lancer une offre de rachat portant sur le solde des obligations non rachetées dans le cadre de l'offre lancée le 7 juin 2007, à 101 % du principal de celles-ci. Le solde de cet emprunt obligataire a été réglé en 2009.

5.6. Dividendes

5.6.1. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La société a distribué, au cours des cinq dernières années, les montants suivants :

<i>Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue</i>	<i>Nature</i>	<i>Distribution par action (en euros) ⁽¹⁾</i>	<i>Montant total ⁽²⁾</i>
2003	Dividende	0,55	12 252 446
2004	Dividende	0,62	13 700 462
2005	Dividende	0,90	20 049 457
2006	Dividende	1,32	29 405 870
2007	Dividende	6,60	147 029 348
2008	Dividende	1,51	33 638 533
2008	Réserves	1,61	35 866 250
2009	Dividende	0	0

(1) Dividendes après multiplication par deux du nombre de titres approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, et sans avoir fiscal pour les dividendes distribués au titre des exercices 2001 à 2003.

(2) Dividendes brut incluant celui rattaché aux actions autodétenues.

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 € par action.

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende 2008 de 0,57 euro par action. Cet acompte a été mis en paiement le 30 mai 2008.

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

Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.3.2. note 20.1),

la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

5.6.2. DÉLAI DE PRESCRIPTION

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

6

ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

6.1. Perspectives d'avenir

211

6.1.1. Marché

211

6.1.2. Orientations

211

6.1. Perspectives d'avenir

6.1.1. MARCHÉ

Le marché du logement devrait en 2010 se stabiliser. Le maintien, pour l'essentiel, des mesures mises en place par le Gouvernement, devrait continuer de soutenir le marché.

L'offre commerciale devrait progressivement remonter en 2010 mais toujours rester à un niveau relativement faible, ce qui devrait permettre aux prix des logements de rester stables.

Le marché des seconds acquéreurs devrait quant à lui s'améliorer progressivement, le marché de l'ancien montrant depuis quelques mois des signes plus positifs.

Les taux d'intérêts devraient rester attractifs en 2010, même s'ils peuvent remonter légèrement au cours du 2^{ème} semestre.

Enfin, le marché des bureaux, dans une situation économique toujours incertaine, est sans visibilité.

6.1.2. ORIENTATIONS

La stratégie de Kaufman & Broad en 2010 devrait rester la même que celle mise en place dès le 4^{ème} trimestre 2008.

Kaufman & Broad développera en 2010 des logements essentiellement destinés aux premiers acquéreurs et aux investisseurs qui bénéficient des mesures de soutien gouvernementales.

Kaufman & Broad continuera par ailleurs de recentrer son activité sur les grandes villes de France, et particulièrement en île-de-France.

Dans un contexte financier et économique toujours incertain, Kaufman & Broad aborde l'année 2010 avec détermination, fort des résultats commerciaux constatés au 2^{ème} semestre 2009, mais toujours avec prudence.



7

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

7.1. Responsable du document de référence	213
7.2. Attestation du responsable du document de référence	213
7.3. Responsables du contrôle des comptes	213
7.3.1. Commissaires aux comptes titulaires	213
7.3.2. Commissaires aux comptes suppléants	213
7.4. Responsable de la communication financière et relations investisseurs	214
7.4.1. Politique d'information	214
7.5. Informations incluses par référence	214
Annexe 1	215
Annexe 2	218
Annexe 3	219
Annexe 4	220
Annexe 5	228
Annexe 6	229
Annexe 7	229
Annexe 8	230

7.1. Responsable du document de référence

Monsieur Guy Nafilyan

Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

7.2. Attestation du responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (annexe 8) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans les comptes consolidés au titre de l'exercice 2007 incorporés par référence, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant à la section 4.4.1 du document de référence n° D.08-0183 déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2008, qui contient une observation sur les changement comptables relatifs à la méthode de consolidation des entreprises sous contrôle conjoint et à la comptabilisation des écarts actuariels des régimes à prestations définies.

Au titre de l'exercice 2009, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels : l'attention est attirée sur la note 4.2.1.3 de l'annexe qui décrit les nouvelles règles applicables aux plans d'actions gratuites.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2010

Le Président-Directeur Général

7.3. Responsables du contrôle des comptes

7.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche
92037 Paris La Défense Cedex

représenté par Monsieur Gilles Cohen,

entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

DELOITTE & ASSOCIÉS

185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

représenté par Monsieur Joël Assayah,

entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

7.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

AUDITEX

Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche
92037 Paris – La Défense Cedex

entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

B.E.A.S.

7-9, villa Houssay
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

7.4. Responsable de la communication financière et relations investisseurs

Monsieur Bruno Coche

Directeur Général Adjoint Finances

Kaufman & Broad SA

127, avenue Charles de Gaulle

92207 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01 41 43 43 43

Télécopie : 01 41 43 46 64

e-mail : infos-invest@ketb.com

Site Internet : www.ketb.com

7.4.1. POLITIQUE D'INFORMATION

Les comptes du groupe sont examinés par les Commissaires aux comptes deux fois par an : audit complet des résultats annuels et examen limité des résultats semestriels. Le groupe communique sur ses données financières estimées chaque trimestre. Le calendrier des publications est le suivant :

- En avril
- Résultats du 1^{er} trimestre
- En juillet
- Résultats du 1^{er} semestre
- En octobre
- Résultats du 3^{ème} trimestre
- En janvier
- Résultats annuels

7.5. Informations incluses par référence

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1., 4.2., 4.4.1. et 4.4.2. du document de référence de l'exercice 2007 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2008 sous le n° D.08-0183 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2007 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2008 sous le n° D.08-0183 ;

- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1., 4.2., 4.4.1. et 4.4.2. du document de référence de l'exercice 2008 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2009 sous le n° D.09-0177 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2008 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2009 sous le n° D.09-0177 ;
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

ANNEXE 1

Table de concordance		
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Personnes responsables des informations contenues dans le document	7.1
1.2	Déclaration des personnes responsables du document	7.2
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	7.3
2.2	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	N/A
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées	2.1
3.2	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent	N/A
4.	FACTEURS DE RISQUE	1.2
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	5.1.1/5.1.2/5.1.4
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	5.1.5
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	5.1.3
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone	5.1.1/5.1.2/1.2.3.4
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1.1
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.4
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours	N/A
5.2.3	Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes	1.4.3
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	5.1
6.1.2	Nouveau produit et/ou service lancé sur le marché	N/A
6.2	Principaux marchés	1.1.2.1
6.3	Événements ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	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
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.2.4.1/1.1.2.1.6
7.	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du groupe et place occupée par l'émetteur	5.3.3.1
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	5.3.4
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	N/A
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1	Situation financière : évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	2.1

Table de concordance		
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	2.1
9.2.2	Évolution et explication de l'évolution du chiffre d'affaires	2.2.3
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.1.2.1.1/1.2/1.1.2.2
10.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	2.4
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	2.4
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.2
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	1.2.3.2
10.5	Informations concernant les sources de financement	1.1.2.11
11.	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	
	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et indication du coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur	1.4.1/1.1.2.13
12.	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	6.1
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.1.2.1.1/1.1.2.1.2/1.1.2.1.3
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.1.2.1.1/1.1.2.1.2/1.1.2.1.3
13.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	N/A
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1	Informations sur les activités, l'absence de condamnation et les mandats sociaux : des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que la société émettrice dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires	3.1.1.1 3.1.4.1
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale : arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1. Concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	3.1.4.1
15.	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES PERSONNES VISÉES AU POINT 14.1	
15.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales	3.2.1/3.2.2/3.2.3
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3.2.1.3/4.1.3
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des membres des organes d'administration, de directoire ou de surveillance	3.1.1.1/3.1.1.2
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou ses filiales	3.2.4/3.2.6
16.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	3.1.2.1
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1.2

Table de concordance

17.	SALARIÉS	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, ou nombre moyen durant chaque exercice, et répartition des salariés	1.6.2
17.2	Participations et stock-options pour chacune des personnes visées au point 14.1, informations concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions	3.3.3
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	3.3.1/3.3.2
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable	5.3.1
18.2	Existence de différences de droits de vote	5.3.1/5.1.10
18.3	Détention ou contrôle de l'émetteur et mesures prises pour éviter un exercice abusif de ce contrôle	5.3
18.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	5.3.3.2
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	5.3.4.1/4.4.3
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques	4.1
20.2	Informations financières pro forma	N/A
20.3	États financiers	4.1/4.2
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	4.4
20.4.2	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux	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
20.5	Date des dernières informations financières	4.1/4.2
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	6.1
20.7	Politique de distribution des dividendes	5.6.1
20.7.1	Dividende par action	5.1.8/5.6.1
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.3
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	4.1.1/6.1
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit :	5.2.4
	nombre d'actions émises	5.2.5
	valeur nominale par action	5.2.5
	rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice	5.3.1
21.1.2	Actions non représentatives du capital	5.2.6
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	5.2.3
21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	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	N/A
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	N/A
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	5.3.1/5.3.2
21.2	Acte constitutif et statuts	

Table de concordance		
21.2.1	Objet social de l'émetteur	5.1.4
21.2.2	Dispositions contenues dans les statuts, une charte ou un règlement concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.1.2/3.1.2/3.1.3
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	5.2.2
21.2.4	Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.10
21.2.5	Convocation et admission aux Assemblées Générales Annuelles et aux Assemblées Générales extraordinaires	5.1.9
21.2.6	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	5.1.11/5.3.3.2
21.2.7	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.11
21.2.8	Conditions imposées par les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	5.2.1
22.	CONTRATS IMPORTANTS	1.1.2.13
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	N/A
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	5.1.6
25.	INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS	
	Informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats	4.2.7

ANNEXE 2

En application des articles 222-3 et 212-13 VI et VIII du règlement général de l'AMF, les documents composant le rapport financier annuel 2009 sont inclus dans le présent document de référence aux sections mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Rapport financier annuel	
Comptes Annuels	4.2
Comptes Consolidés	4.1
Rapport de Gestion (Rapport du Conseil d'Administration)	Annexe 9
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et du groupe qu'elle consolide ainsi que ses principaux risques et incertitudes	2/1.2
Structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	5.2/5.3
Informations relatives au bilan du fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	5.2.3
Attestation des personnes qui en assument la responsabilité	7.2
Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes	4.4

ANNEXE 3

Liste des publications depuis décembre 2008

Nature	Date	Sujet	Support
COMMUNIQUÉ	29/12/2008	Chiffre d'affaires 2008 non audité – Protocole d'Accord avec le Pool Bancaire	Internet
COMMUNIQUÉ	26/01/2009	Résultats annuels 2008	Internet
COMMUNIQUÉ	26/03/2009	Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 9 avril 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	08/04/2009	Résultats du 1 ^{er} trimestre 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	09/04/2009	Assemblée Générale Mixte	Internet
COMMUNIQUÉ	04/05/2009	Communiqué de Presse PAI	Internet
COMMUNIQUÉ	08/07/2009	Résultats du 1 ^{er} Semestre 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	30/07/2009	Communiqué de mise à disposition du Rapport financier semestriel	Internet
COMMUNIQUÉ	30/09/2009	Résultats des 9 premiers mois 2009	Internet
COMMUNIQUÉ	25/11/2009	Avenant au Contrat de Crédit Senior	Internet
COMMUNIQUÉ	22/01/2010	Kaufman & Broad : Résultats Annuels 2009	Internet
PRÉSENTATION	24/11/2008	Présentation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2008	Internet
PRÉSENTATION	26/01/2009	Présentation des résultats annuels 2008	Internet
PRÉSENTATION	09/04/2009	Présentation de l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2009	Internet
PRÉSENTATION	09/07/2009	Présentation des Résultats Financiers 1 ^{er} Semestre 2009	Internet
PRÉSENTATION	22/01/2010	Présentation des Résultats Annuels 2009	Internet
RAPPORT	01/04/2009	Document de Référence – Kaufman & Broad 2008	Internet
RAPPORT	01/04/2009	Rapport financier semestriel au 31 mai 2009	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/12/2008	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	05/01/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/02/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/03/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/04/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	30/04/2009	Descriptif du programme de rachat d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	04/05/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/06/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/07/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/07/2009	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	30/07/2009	Rapport financier semestriel au 31 mai 2009	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	17/08/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/09/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/10/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	02/11/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	10/11/2009	Déclaration d'opérations sur titres de la société	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/12/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	06/01/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	01/02/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
INFORMATIONS LÉGALES	03/03/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
BALO	08/03/2010	Avis de réunion valant avis de convocation	BALO
JOURNAUX D'ANNONCES LÉGALES	26/03/2010	Avis de convocation	Les Petites Affiches
PUBLICITÉ FINANCIÈRE	26/03/2010	Convocation à l'Assemblée Générale du 15 avril 2010	La Tribune

ANNEXE 4

Assemblée Générale du 15 avril 2010

Ordre du jour

Décisions ordinaires

- examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2009 ;
- affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2009 ;
- examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2009 ;
- examen et approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions ;
- ratification de la cooptation de Monsieur Lionel Zinsou en tant qu'administrateur ;
- ratification de la cooptation de Monsieur Olivier de Vregille en tant qu'administrateur ;
- ratification de la cooptation de Monsieur Michel Paris en tant qu'administrateur ;
- renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Yves Galland ;
- renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Guy Nafilyan ;
- renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Lionel Zinsou ;
- renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Andràs Boros.

Décisions extraordinaires

- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la société par suite de rachat de ses propres titres ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution d'un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;

- autorisation à consentir au Conseil d'Administration, en cas d'émission d'actions Ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société ;
- fixation d'un plafond général des délégations de compétence ;
- délégation de compétence à consentir au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du groupe.

Décision ordinaire

- Pouvoirs.

Texte des résolutions

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2009)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport du président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 30 novembre 2009, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant apparaître un bénéfice net de 1 063 987,62 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée par la société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

DEUXIÈME RÉSOLUTION**(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2009)**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de :

l'exercice clos le 30 novembre 2009,	
s'élevant à	1 063 987,62 €
augmenté du report à nouveau égal à	22 996 463,83 €
soit un total de	24 060 451,45 €

Exercice

2006
2007
2008

Dividende

1,32 €
6,60 €
1,51 €

**Éligibilité
à l'abattement**

40 %
40 %
40 %

TROISIÈME RÉSOLUTION**(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2009)**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport du président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés concernant l'exercice clos le 30 novembre 2009, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui font apparaître une perte nette (part du groupe) de – 29 812 milliers d'euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION**(Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les conventions décrites dans ce rapport.

CINQUIÈME RÉSOLUTION**(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce à acheter ou faire acheter des actions de la société notamment en vue de :

- l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un

au poste de report à nouveau qui sera ainsi porté à ce montant.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;

- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- la mise en oeuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire, de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en oeuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et/ou de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation de tout ou partie des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la treizième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera.

L'Assemblée Générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 5 % du capital de la société à la date de la présente Assemblée ce qui correspond à 1 079 232 actions de 0,26 € à la date de la présente Assemblée ajusté en fonction des opérations affectant le capital postérieurement à la présente Assemblée, étant précisé (i) que lorsque les actions de la société sont achetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 5 % susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la période considérée, (ii) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues à quelque moment que ce soit ne pourra excéder 5 % des actions composant le capital social de la société à la date considérée et (iii) que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 35 € par action, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée.

En cas d'opérations sur le capital, notamment en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

En application de l'article R. 225-151 du Code de commerce, l'Assemblée Générale fixe à 38 millions d'euros le montant global maximal affecté au programme de rachat d'actions autorisé par la présente résolution.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation, en préciser les termes, si nécessaire, et en arrêter les modalités ;
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera les actionnaires réunis en Assemblée Ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle prive d'effet, à compter de ce jour et à hauteur de la partie non encore utilisée, l'autorisation antérieurement consentie par la sixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2009.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Ratification de la cooptation de Monsieur Lionel ZINSOU qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2009, de Monsieur Lionel Zinsou en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Dominique Megret, démissionnaire pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Ratification de la cooptation de Monsieur Olivier DE VREGILLE en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2009, de Monsieur Olivier de Vregille en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Bertrand Meunier, démissionnaire pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Ratification de la cooptation de Monsieur Michel PARIS en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration du 20 janvier 2010, de Monsieur Michel Paris en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Sophie Lombard, démissionnaire pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un administrateur)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- prend acte du fait que le mandat d'administrateur de Monsieur Yves Galland arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et

- décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Yves Galland 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 2012.

Monsieur Yves Galland a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- prend acte du fait que le mandat d'administrateur de Monsieur Guy Nafilyan arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Guy Nafilyan 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 2012.

Monsieur Guy Nafilyan a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président du Comité de Rémunération et de Nomination, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un administrateur)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- prend acte du fait que le mandat d'administrateur de Monsieur Lionel Zinsou arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et
- décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Lionel Zinsou 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 2012.

Monsieur Lionel Zinsou a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'un administrateur)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration :

- prend acte du fait que le mandat d'administrateur de Monsieur Andràs Boros arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale ; et

- décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Andràs Boros 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 2012.

Monsieur Andràs Boros a fait savoir par avance, par lettre séparée adressée au Président de la société, qu'il accepterait ces fonctions au cas où son mandat serait renouvelé.

Décisions extraordinaires

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation d'annulation d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 225-209 susvisé et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital par périodes de 24 mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de réserves et primes, procéder aux modifications consécutives des statuts, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie sous la neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 11 avril 2008.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution d'un titre de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-92 :

- 1/ délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en tout autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions Ordinaires et/ou de toutes autres valeurs

mobilières, y compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès au capital de la société ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que le Conseil d'Administration jugera convenables ;

étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2/ fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3/ décide qu'en cas d'usage, par le Conseil d'Administration, de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières ci-dessus visé au 1/ est fixé à un million quatre cent mille euros (1 400 000 euros), étant précisé :
- qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
- au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce.
- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder cent soixante millions d'euros (160 000 000 euros) d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

4/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :

- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, le Conseil ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites.

5/ donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un Directeur Général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

6/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société emportera, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

7/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 24 novembre 2008.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution d'un titre de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants et L. 228-92 :

1/ délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, d'actions Ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès au capital de la société ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que le Conseil d'Administration jugera convenables,

étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

2/ fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

3/ décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en conséquence de

l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à un million quatre cent mille euros (1 400 000 euros), étant précisé :

- qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
 - en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 160 millions d'euros (160 000 000 euros) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
- 4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la société en application de la présente résolution. Les actionnaires auront, pendant un délai et selon les modalités fixées par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ;
- 5/ décide que le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission ;
- 6/ donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un Directeur Général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 7/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital

auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

- 8/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 11 avril 2008.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d'Administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'Administration en vertu des deux précédentes résolutions, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds prévus auxdites résolutions.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, autorise le Conseil d'Administration, en cas de mise en œuvre de la quinzième résolution à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par ladite résolution et à le fixer selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions de la société ne pourra être inférieur, au choix du Conseil d'Administration, (a) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission ou (b) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de la fixation du prix d'émission ou (c) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % (d) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à

l'alinéa qui précède ;

- le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par la vingtième résolution sur lequel il s'impute.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder dans la limite de 10 % du capital actuel de la société, à l'émission d'actions de la société en rémunération des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que les émissions d'actions réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la vingtième résolution ci dessous ;
- prend acte que les actionnaires de la société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;
- donne pouvoir au Conseil d'Administration, de mettre en œuvre la présente autorisation, d'imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et de modifier les statuts en conséquence.

La présente délégation de compétence est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 11 avril 2008.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et

de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux articles, L. 225-148, L. 225-129 et L. 228-92 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration sa compétence de décider en une ou plusieurs fois l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger par la société sur les titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés audit article L. 225-148 ;
- décide que le montant nominal total (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, donnant droit à l'attribution de titres de créances, ne pourra être supérieur à un million quatre cent mille euros (1 400 000 euros), d'euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
- décide que les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la quinzième résolution ci dessus ;
- prend acte que les actionnaires de la société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ;
- prend acte que le prix des actions et valeurs mobilières qui seraient émises dans le cadre de la présente délégation sera défini sur la base de la législation applicable en matière d'offre publique d'échange ;
- donne pouvoir au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, de mettre en œuvre la présente autorisation et d'imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations.

La présente délégation de compétence est consentie pour une

durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente autorisation annule et remplace la délégation accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 11 avril 2008.

VINGTIÈME RÉOLUTION

(Fixation d'un plafond général des délégations de compétence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'Administration résultant des résolutions précédentes :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ne pourra être supérieur à un million quatre cent mille euros (1 400 000 euros), euros, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 160 millions d'euros (160 000 000 euros) d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales extraOrdinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail ;

- 1/ délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social,

en une ou plusieurs fois, dans la limite du montant nominal de 1 % du nombre d'actions composant le capital social à ce jour, par émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne salariale mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail, étant précisé que : (i) ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions Ordinaires de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions Ordinaires émises en vertu de la présente résolution ; et (ii) le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global d'augmentation de capital prévu par la vingtième résolution de la présente Assemblée Générale ;

- 2/ fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;
- 3/ décide que le prix d'émission des actions nouvelles ou des nouvelles valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne sera ni supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action de la société sur le marché réglementé de NYSE Euronext lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un plan d'épargne salariale, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne ;
- 4/ décide de supprimer au profit des bénéficiaires ci-dessus indiqués le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation ;
- 5/ décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment :
 - d'arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises ;
 - de décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un plan d'épargne salariale, ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ;
 - de déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital ;
 - d'arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

- de fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles, d'imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions ;
- de constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- le cas échéant, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital résultant de ces augmentations de capital ;
- de conclure tous accords, d'accomplir directement ou

indirectement par mandataire toutes opérations et formalités en ce compris procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et aux modifications corrélatives des statuts ;

- d'une manière générale, de passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées.

VINGT DEUXIÈME RÉSOLUTION
(Pouvoirs)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités légales.

ANNEXE 5

Tableau et rapport du Conseil d'Administration relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Opération	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal d'augmentation de capital autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Augmentation(s) réalisée(s) depuis la clôture de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS ⁽¹⁾	24 novembre 2008	24 janvier 2011	28 960 326,20 €	Néant	Néant	Néant	
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾	11 avril 2008	11 juin 2010	1 200 000 €	Néant	Néant	Néant	
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS ⁽¹⁾	24 novembre 2008	24 janvier 2011	15 % de l'émission initiale, s'imputant sur le plafond de 28 960 326,20 € (augmentation de capital avec DPS) ou 1 200 000 € (augmentation de capital sans DPS)	Néant	Néant	Néant	

Opération	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal d'augmentation de capital autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Augmentation(s) réalisée(s) depuis la clôture de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital en cas d'opération initiée par la société ⁽¹⁾⁽²⁾	11 avril 2008	11 juin 2010	1 200 000 €	Néant	Néant	Néant	
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'apports en nature ⁽¹⁾	11 avril 2008	11 juin 2010	579 206 €	Néant	Néant	Néant	
Autorisation d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	11 avril 2008	11 juin 2010	15 000 000 €	Néant	Néant	Néant	
Autorisation d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre	3 décembre 2007	9 avril 2009	92 000 actions (représentant 23.920 € de capital)	Néant	Néant ⁽³⁾	Néant	0 action
Autorisation d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre	9 avril 2009	9 juin 2012	220 000 actions (représentant 57 200 € de capital)	Néant	Néant ⁽³⁾	Néant	76 485 actions

(1) Le montant de cette autorisation s'impute sur le montant du plafond général des délégations de compétence de 28 960 326,20 € prévu par l'Assemblée Générale extraordinaire du 24 novembre 2008.

(2) Le montant de cette autorisation s'impute également sur le montant du plafond de 1 200 000 € prévu pour l'autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS.

(3) Du fait de l'affectation des actions auto-détenues à la couverture de ces plans, ces plans ne sont plus susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital.

Les rapports suivants sont inclus par référence dans le présent document de référence 2009 et ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; ces rapports non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

ANNEXE 6

Rapport du Conseil d'Administration relatif aux attributions gratuites d'actions

Voir section 5.2.3.3. « Bilan des attributions gratuites d'actions ».

ANNEXE 7

Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 15 avril 2010)

Voir section 5.2.3.4. « Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 15 avril 2010 ».

ANNEXE 8

Rapport du Conseil d'Administration

1. Activité et situation de la société Kaufman & Broad SA

Voir section 4.2. « Annexes aux comptes sociaux ».

Voir section 5.1. « Renseignements à caractère général concernant la société ».

2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad

Voir chapitre 2. « Commentaires sur l'activité et les résultats du groupe ».

3. Autres informations

3.1. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel » et suivantes.

3.2. Conseil d'Administration

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

3.3. Intérêts des dirigeants

Voir section 3.2. « Intérêts des dirigeants ».

3.4. Informations sur les risques

Voir section 1.2 « Facteurs de risques ».

3.5. Développement durable

Voir section 1.6 « Développement durable » et suivantes :

1.6.1. « Informations environnementales » ;

1.6.2. « Informations sociales ».

Annexes au Rapport du Conseil d'Administration

Annexe 1 « Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice »

Voir section 5.2.3.5.

Filiales et participations

Voir Annexes aux comptes sociaux à la section 4.2.7. « Filiales et participations ».

Annexe 2 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »

Voir annexe 5 ci-avant.

Résultats des cinq derniers exercices

Voir section 4.2.8. « Résultats des cinq derniers exercices ».



127, avenue Charles de Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine Cedex - France
Tél.: 01 41 43 43 43
www.ketb.com

KAUFMAN  BROAD