

KAUFMAN  BROAD

Document de Référence 2006



LE MESSAGE DU PRÉSIDENT	2
-------------------------	---

1**RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE**

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	6
1.2. FACTEURS DE RISQUES	29
1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	39
1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	40
1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	41
1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE	41

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

2.1. INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	48
2.2. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	56
2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	60
2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	63

3**GOVERNEMENT D'ENTREPRISE**

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	68
3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	80
3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	85

4**PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2006**

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS	94
ANNEXES AUX COMPTES IFRS	98
4.2. COMPTES SOCIAUX	153
4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	167
4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	183

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

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	190
5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	193
5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	200
5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	208
5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	209
5.6. DIVIDENDES	212

6**ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

6.1. ÉVOLUTION RÉCENTE	214
6.2. PERSPECTIVES D'AVENIR	218

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

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

ANNEXES**223**

KAUFMAN BROAD

Document de référence **2006**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 mars 2007, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés.



Le message du Président

Chers actionnaires,

Ce qui était hier une vision est devenu aujourd'hui une réalité.

Lorsqu'on regarde attentivement les entreprises qui ont réalisé des croissances très supérieures à celles de leurs concurrents, on observe que toutes avaient remis en cause les règles de leur secteur, et que toutes exprimaient très clairement la direction dans laquelle elles voulaient s'engager.

Plus la vision est forte, plus elle donne d'énergie à l'entreprise. Fini le temps où la réussite future était calquée sur le passé. Il s'agit de découvrir sans cesse de nouveaux axes de développement dans un monde de plus en plus complexe.

Kaufman & Broad, c'est l'histoire d'une ambition devenue réussite, et d'un développeur-constructeur qui est désormais la référence du secteur en matière de qualité et d'innovation.

Les résultats de Kaufman & Broad prouvent la validité de la stratégie de développement annoncée il y a six ans lors de l'introduction en Bourse du groupe.

Elle repose sur plusieurs choix fondamentaux :

1 Un positionnement compétitif

La première clé du succès a consisté à choisir le positionnement le plus compétitif sur le marché de l'immobilier. Kaufman & Broad a centré son activité sur le logement en comprenant le désir des Français de devenir propriétaires. L'offre est essentiellement destinée aux seconds acheteurs dont le taux d'effort est inférieur à celui des primo-accédants car ils financent leur acquisition par la revente de leur bien ancien.

Résultat : Kaufman & Broad a doublé son chiffre d'affaires en cinq ans.

2 Un business model efficace

La pertinence du *business model* du groupe réside dans sa capacité à maîtriser la totalité de la chaîne immobilière depuis la recherche foncière jusqu'à la livraison du produit fini au client. Si le premier talent est de savoir trouver des terrains de qualité, l'exigence des critères de gestion oblige à disposer du permis de construire et d'une pré-commercialisation minimale avant de les acheter. Grâce à des procédures de contrôle strictes tout au

long du processus, Kaufman & Broad parvient ainsi à atteindre ses résultats sans risque inutile.

Résultat : depuis son introduction en Bourse, Kaufman & Broad a maintenu année après année sa rentabilité à un niveau élevé.

3 Un développement régional pertinent

La compréhension des changements sociologiques et de l'évolution de la démographie a permis à Kaufman & Broad d'accompagner l'évolution de la demande. Ainsi, une fois devenu l'un des premiers développeurs-constructeurs en Île-de-France, Kaufman & Broad a pris la mesure des formidables phénomènes de migration qui se produisent en France. Le mouvement vers les périphéries des grands centres urbains se combine à l'attrait spécifique exercé par certaines régions : le rivage méditerranéen mais aussi la côte atlantique cumulent l'attrait du climat et celui du littoral.

Kaufman & Broad a alors développé sa présence en Régions tant par croissance interne que par acquisitions de développeurs-constructeurs régionaux réputés et respectant ses critères d'exigence.

Résultat : Kaufman & Broad est aujourd'hui solidement implanté dans toutes les villes à fort potentiel.

4 Une marque forte

Sur un secteur très atomisé, la force de la marque s'est peu à peu imposée. Elle vient de la capacité de Kaufman & Broad à écouter ses clients pour faire évoluer sans cesse ses produits et services. Par leur volume, leur confort, leur lumière, ses logements sont devenus des références pour le secteur. Le succès des show-rooms de Paris, Lyon, Marseille et Nice démontre la capacité du groupe à répondre à la demande croissante de personnalisation. Pionnier dans l'utilisation d'Internet, Kaufman & Broad a mis en place un Extranet pour rester en contact avec ses clients tout au long de l'évolution de leur chantier.

Résultat : Kaufman & Broad est devenu leader en France par son image de qualité.

Les choix qui ont assuré le succès de Kaufman & Broad démontrent sa capacité d'anticipation et d'innovation. Ils représentent des atouts majeurs face aux évolutions futures du marché.



5 Une demande de logements en plein essor

La demande est forte et durable : au déficit accumulé depuis des années vient s'ajouter la nécessité de logements neufs adaptés aux évolutions démographiques et sociologiques.

L'éclatement de la cellule familiale ouvre la voie à de nouveaux modes de vie. Avec l'augmentation des divorces, le nombre de familles monoparentales ne cesse de croître. Le goût pour l'autonomie se développe tant chez les jeunes qui souhaitent quitter plus tôt le foyer familial que chez les couples qui pratiquent volontiers la double résidence. Les changements de comportement des seniors créent de nouveaux types de mobilité : à leur départ en retraite, certains recherchent le soleil ou la proximité familiale ; d'autres, en anticipation d'une perte éventuelle d'autonomie, vont privilégier des appartements plus adaptés et sécurisés, proches des centres-villes.

Enfin, l'attractivité de la France pour de nombreux Européens du Nord les amène à y acquérir un logement pour leurs loisirs ou leur retraite.

6 Une offre ciblée

Dans un marché où la demande va rester soutenue, la sélectivité du groupe en termes d'implantation géographique, de clientèle et de produits doit lui permettre de conforter son leadership sur son cœur de métier, le logement.

Son savoir-faire et ses innovations permanentes, tant pour les maisons individuelles en village que pour les appartements, lui permettent de répondre à toutes les aspirations de ses clients.

7 Des relais de croissance prometteurs

Le marché de l'immobilier d'entreprise redevient favorable et Kaufman & Broad profite de la reprise de la demande des investisseurs institutionnels qui s'accroît.

Les résidences d'étudiants et de tourisme d'affaires constituent de solides relais de croissance à moyen terme. Toute grande ville a des besoins considérables en logements étudiants qui ne sont pas satisfaits. Kaufman

& Broad en construit à Lyon, Marseille et Toulouse. La décentralisation des entreprises et la plus forte mobilité des personnes ont également fait émerger une demande de résidences hôtelières en périphérie des principales métropoles.

Sur le marché des résidences pour personnes dépendantes, l'implantation du groupe dans les grandes villes de France, sa connaissance de ces marchés et son portefeuille foncier lui donnent une opportunité évidente pour devenir un acteur clé.

Face à ces tendances lourdes, que représentent aujourd'hui dans l'immobilier les enjeux liés à l'environnement et au développement durable ?

S'ils constituent un surcoût que les clients ne sont pas toujours prêts à payer, ils restent un impératif pour tous. À travers sa Charte Verte, Kaufman & Broad s'engage sur le chemin de la Haute Qualité Environnementale. Cela commence par le choix de partenaires capables de respecter ces critères et cela continue, à la livraison des logements, avec les conseils donnés aux clients pour mieux respecter l'environnement.

Chez Kaufman & Broad, la vision de l'avenir va de pair avec le sens du détail et du quotidien, tant pour ses clients qu'à l'intérieur de l'entreprise.

Cette vision s'appuie sur des valeurs : Excellence, Innovation, Confiance. Ce sont elles qui ont mené le groupe au succès et continueront d'orienter son développement futur.

GUY NAFILYAN,
Président-Directeur Général




Cette page est laissée intentionnellement blanche



RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE

1

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	6		
1.1.1. HISTORIQUE	7		
1.1.1.1. Les dates clés	7		
1.1.1.2. Les origines	8		
1.1.1.3. La politique de croissance externe	8		
1.1.2. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ	8		
1.1.2.1. Marchés	8		
1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe	15		
1.1.2.3. Produits et marketing	18		
1.1.2.4. Méthodes de vente	20		
1.1.2.5. Déroulement des opérations	21		
1.1.2.6. Achat de terrains	22		
1.1.2.7. Développement des terrains et suivi de la construction	24		
1.1.2.8. Commercialisation	25		
1.1.2.9. Service clients	25		
1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité	26		
1.1.2.11. Financement des programmes	27		
1.1.2.12. Sous-traitants et fournisseurs	28		
1.1.2.13. Propriété intellectuelle	28		
1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS	29		
1.2. FACTEURS DE RISQUES	29		
1.2.1. RISQUES DE MARCHÉ	29		
1.2.1.1. Risques de taux	29		
1.2.1.2. Risques de change	31		
1.2.1.3. Risques de liquidités	31		
1.2.1.4. Risques sur actions	32		
1.2.2. RISQUES JURIDIQUES	32		
1.2.2.1. Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad	32		
1.2.2.2. Risques liés à la pollution	33		
1.2.2.3. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs	33		
1.2.2.4. Relations avec l'actionnaire majoritaire	34		
1.2.2.5. Nantissements et sûretés	34		
1.2.2.6. Actions judiciaires	35		
1.2.2.7. Responsabilité pénale des personnes morales	35		
1.2.2.8. Évolution de la réglementation fiscale	35		
1.2.2.9. Engagements hors bilan	35		
1.2.3. RISQUES INDUSTRIELS, ÉCONOMIQUES ET LIÉS À L'ENVIRONNEMENT	35		
1.2.3.1. Conditions économiques et variations du marché immobilier	35		
1.2.3.2. Concurrence	36		
1.2.3.3. Dépendance du groupe à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats	36		
1.2.3.4. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises	36		
1.2.3.5. Risques attachés à l'augmentation des coûts de construction	36		
1.2.3.6. Risques attachés à la concentration des fournisseurs	36		
1.2.3.7. Risques liés aux conditions économiques et au niveau des taux d'intérêt	36		
1.2.3.8. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques	37		
1.2.3.9. Risques liés au marché foncier	37		
1.2.3.10. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	37		
1.2.3.11. Risques liés au montage d'opérations en copromotion	37		
1.2.3.12. Croissance future	37		
1.2.3.13. Risques liés au maintien de l'exploitation	37		
1.2.4. ASSURANCES	38		
1.2.4.1. Risques inhérents aux couvertures d'assurances	38		
1.2.4.2. Assurances légalement obligatoires	38		
1.2.4.3. Autres assurances relatives à l'activité du groupe	38		
1.2.5. AUTRES RISQUES PARTICULIERS	39		
1.2.5.1. Croissance externe	39		
1.2.5.2. Dépendance à l'égard des dirigeants	39		
1.2.5.3. Risques liés aux difficultés de recrutement	39		
1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	39		
1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	40		
1.4.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	40		
1.4.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	40		
1.4.3. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS	41		
1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	41		
1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE	41		
1.6.1. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	41		
1.6.1.1. Risques liés à la pollution et à la qualité des sols	42		
1.6.1.2. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques	42		
1.6.1.3. Assurances	42		
1.6.1.4. Nuisances environnementales	42		
1.6.1.5. Procédure de référé préventif	42		
1.6.1.6. Mesures d'amélioration	42		
1.6.1.7. Haute Qualité Environnementale (HQE)	43		
1.6.1.8. Engagement pour l'avenir	43		
1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES	44		
1.6.2.1. Effectifs et embauches	44		
1.6.2.2. Organisation du travail	45		
1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution	45		
1.6.2.4. Bilan des accords collectifs	46		
1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés	46		
1.6.2.6. Œuvres Sociales	46		
1.6.2.7. Impact territorial en matière d'emploi et de développement régional	46		
1.6.2.8. Représentation du personnel et syndicale	46		

1.1. Présentation du groupe Kaufman & Broad

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

Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, depuis sa création en 1968, plus de 57 000 logements et 475 000 m² de bureaux et locaux d'activité.

Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en village et appartements) en France. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. En nombre d'unités, il y réalise actuellement 65 % de ses maisons individuelles et près de 25 % de ses appartements. Les Régions offrent pour le groupe depuis ces cinq dernières années des possibilités importantes de développement et sont également moins sensibles aux cycles économiques. Toujours en nombre d'unités, l'Ouest de la France, à savoir la façade Atlantique jusqu'à la région Midi-Pyrénées contribue à hauteur de 34 % du total des unités. La part de la région Rhône-Alpes s'élève à 12 % du total des unités du groupe ; enfin la troisième région contribuant fortement au total des unités est la région Sud-Est (Languedoc-Roussillon, PACA et Côte d'Azur) qui réalise 17 % des livraisons. Le solde des livraisons est représenté par le Nord et l'Est de la France (Strasbourg, Rouen et Lille) avec 7 % du total des unités. Le groupe ne réalise pas d'opérations de développement-construction à l'étranger.

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

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

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

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

- il favorise un accès privilégié au foncier ;

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

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

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

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

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

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

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

Dans le passé, Kaufman & Broad avait développé une activité importante en matière d'immobilier d'entreprise qui avait renforcé sa notoriété en Île-de-

France. Depuis 1998, le groupe a repris cette activité, soit pour le compte de tiers, soit en respectant une politique stricte d'achat de terrain une fois l'ensemble du programme pré-commercialisé.

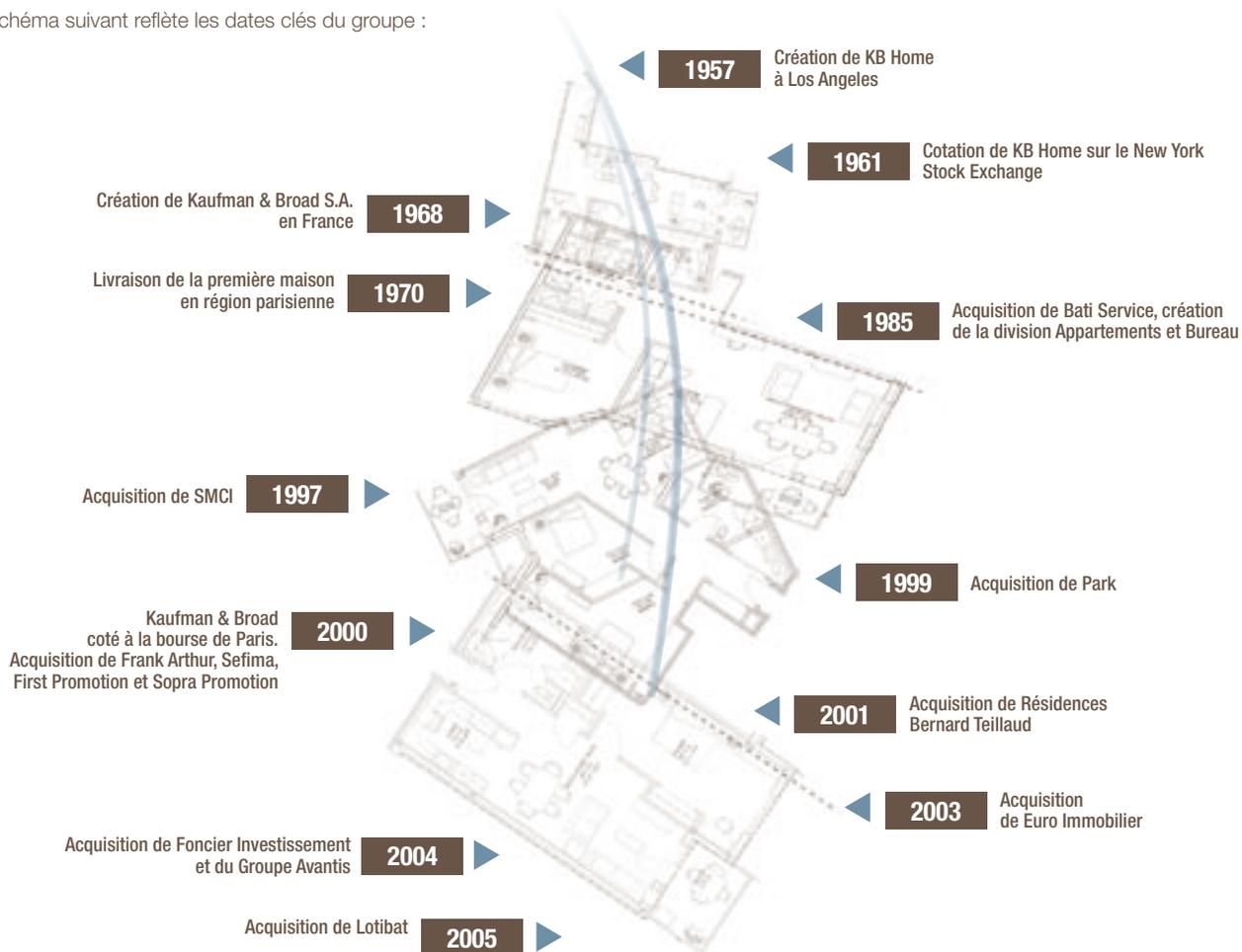
Enfin, depuis quelques années, le groupe développe de plus en plus d'opérations de résidence de tourisme, d'affaires et d'étudiants, notamment dans le Sud-Ouest de la France.

1.1.1. HISTORIQUE

1.1.1.1. Les dates clés

Créée en 1968, et cotée en Bourse à Paris depuis février 2000, Kaufman & Broad SA a pour principal actionnaire KB Home, l'un des premiers développeurs-constructeurs aux États-Unis.

Le schéma suivant reflète les dates clés du groupe :



1.1.1.2. Les origines

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

1.1.1.3. La politique de croissance externe

À partir de la deuxième moitié des années 1980, Kaufman & Broad entame une politique de croissance interne et externe avec l'acquisition, en 1985, de Bati Service, une société qui réalise des maisons individuelles en village 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 village 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 deuxième 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 45,0 millions d'euros.

En août 2001, Kaufman & Broad acquiert Progesti SA (le groupe Résidences Bernard Teillaud), un des premiers développeurs-constructeurs de la région de Grenoble. Le prix global de cet investissement a été de 32,0 millions d'euros incluant une partie variable qui a été calculée en fonction des résultats réels de la société de 2002 à 2005, et s'élève 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 ses 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 est estimée au 30 novembre 2006 à 3,5 millions d'euros.

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

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

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

1.1.2. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'ACTIVITÉ

1.1.2.1. Marchés

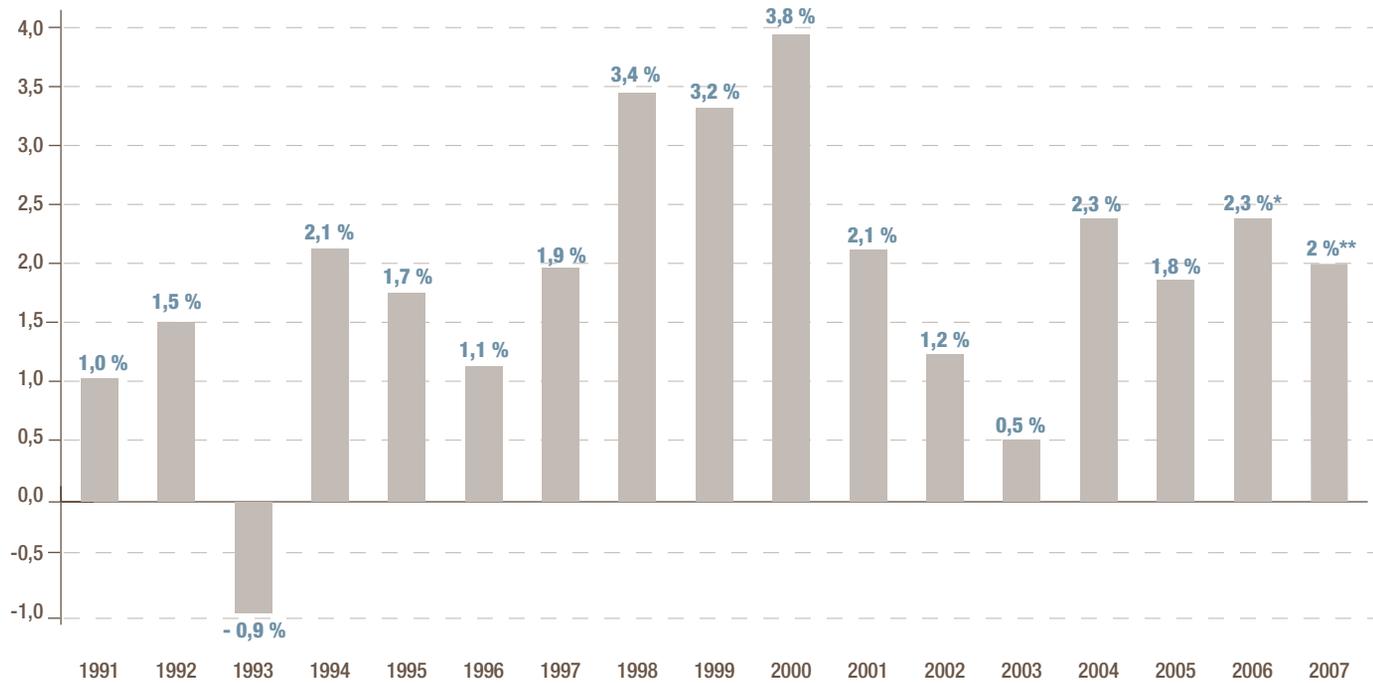
1.1.2.1.1. Indicateurs macroéconomiques et sectoriels

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 et les niveaux des stocks physiques de logements et de l'offre commerciale. Malgré la faible croissance du PIB,

la baisse globale de l'indice de confiance et le niveau important du taux de chômage, le marché est resté soutenu par un niveau des stocks physiques très bas, une offre commerciale faible et des taux d'intérêt très attractifs proches des plus bas niveaux historiques de 1999.

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

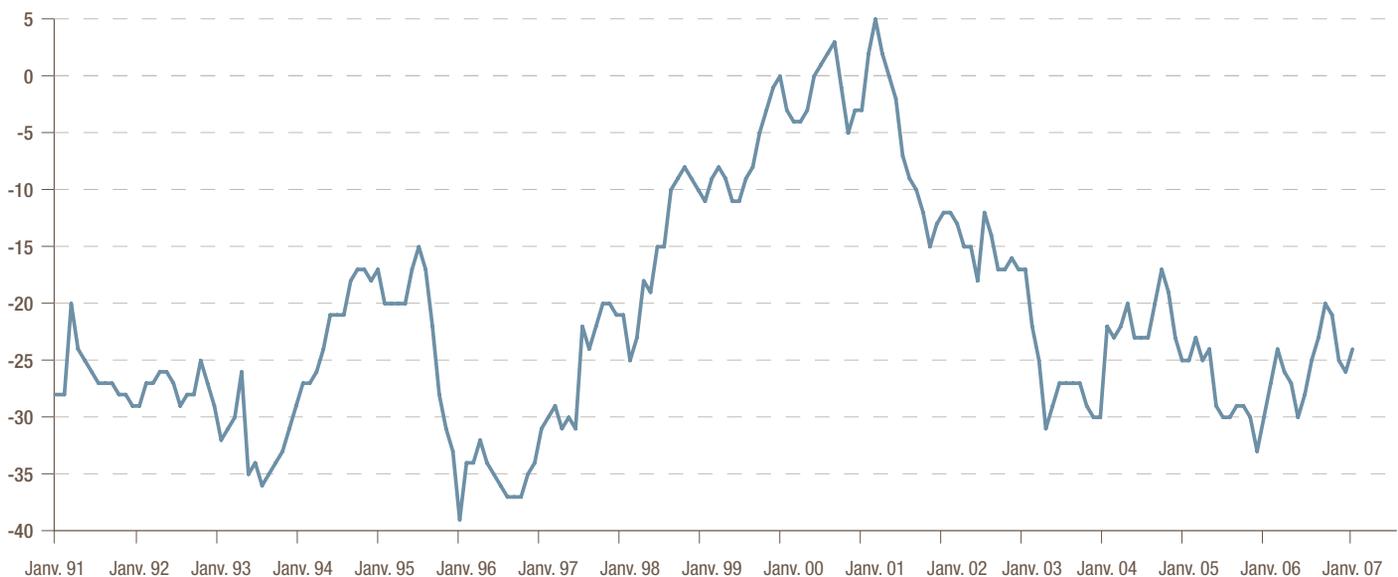
Évolution du taux de croissance du PIB depuis 1991 (en %)



* prévision
** estimation

Source : INSEE.

Évolution mensuelle de l'indice INSEE de confiance des consommateurs depuis 1991 (en %)



Source : INSEE.



Évolution des taux d'intérêt depuis 1991 (en %)



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

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

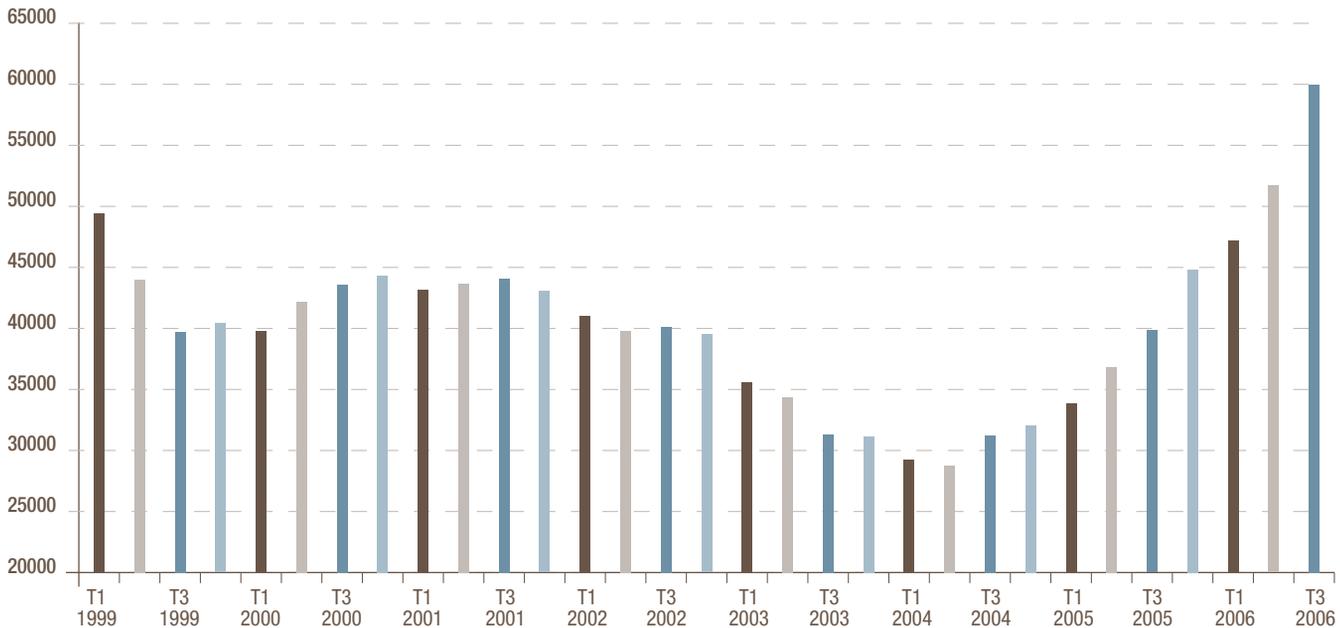
Les graphiques suivants montrent les évolutions respectives du taux de chômage et stocks disponibles d'appartements en France depuis 1999 :

Évolution du taux de chômage en France depuis 1999 (en %)



Source : INSEE.

Stocks disponibles d'appartements en France (en unités)



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

Fin décembre 2006, le stock de logements collectifs disponibles à la vente dépasse de plus de 50 % celui observé en fin décembre 2005. Le niveau du stock s'est accru pour tous les types d'appartements. Il a plus que doublé entre fin 2006 et fin 2004, où il était de 32 000. Le stock de logements en projet et celui des logements en cours de construction sont en hausse respectivement de 58 % et de 47 %. A l'inverse, celui des logements achevés est en repli de 13 %. Ce stock ne représente toutefois que 2,0 % (1 400 unités) du stock total d'appartements. En un an, le délai moyen d'écoulement du stock est passé de cinq à sept mois. Toutefois, les stocks d'appartements restent particulièrement bas comparés aux niveaux atteints au milieu des années 90. Ils ont représenté en 2006 environ 7 mois de vente contre près de 18 mois de vente au milieu des années 90.

1.1.2.1.2. Mesures d'incitations fiscales

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

En janvier 2006, dans le cadre de l'examen du projet de loi « portant engagement national pour le logement », l'Assemblée Nationale a voté le dispositif dit « Borloo populaire ». Le « Borloo populaire » est ainsi nommé parce qu'il impose des contreparties sociales, contrairement au « Robien », institué en 2003, qui venait après le « Besson » (1999), le « Périssol » (1996), le « Méhaignerie » (1986) et le « Quilès » (1984). Il s'adresse aux investisseurs qui achètent un logement neuf et s'engagent à le louer pendant neuf ans à des locataires dont les ressources sont plafonnées, en pratiquant un loyer fixé par décret, inférieur de 30 % à ceux du marché. Ces propriétaires pourront alors déduire des loyers soumis à l'impôt une partie du prix d'achat du logement selon l'échéancier suivant, inspiré du Robien : 6 % par an pendant les sept premières années de location, 4 % les deux années suivantes et 2,5 % les six dernières années, soit 50 % en neuf ans ou 65 % en quinze ans. Celui-ci ne prendra pas la forme d'un amortissement, mais d'un abattement forfaitaire sur les loyers : 30 % si les propriétaires s'engagent sur un loyer dit intermédiaire ; 40 % pour un loyer de niveau social. Cet avantage pourra se cumuler avec ceux accordés lors de la remise en location d'un logement vacant avant le 31 décembre 2007, portant ainsi les abattements à, respectivement, 60 % et 75 % (voir détail section 1.2.2.3 « Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs »).



1.1.2.1.3. Volume des marchés

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

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

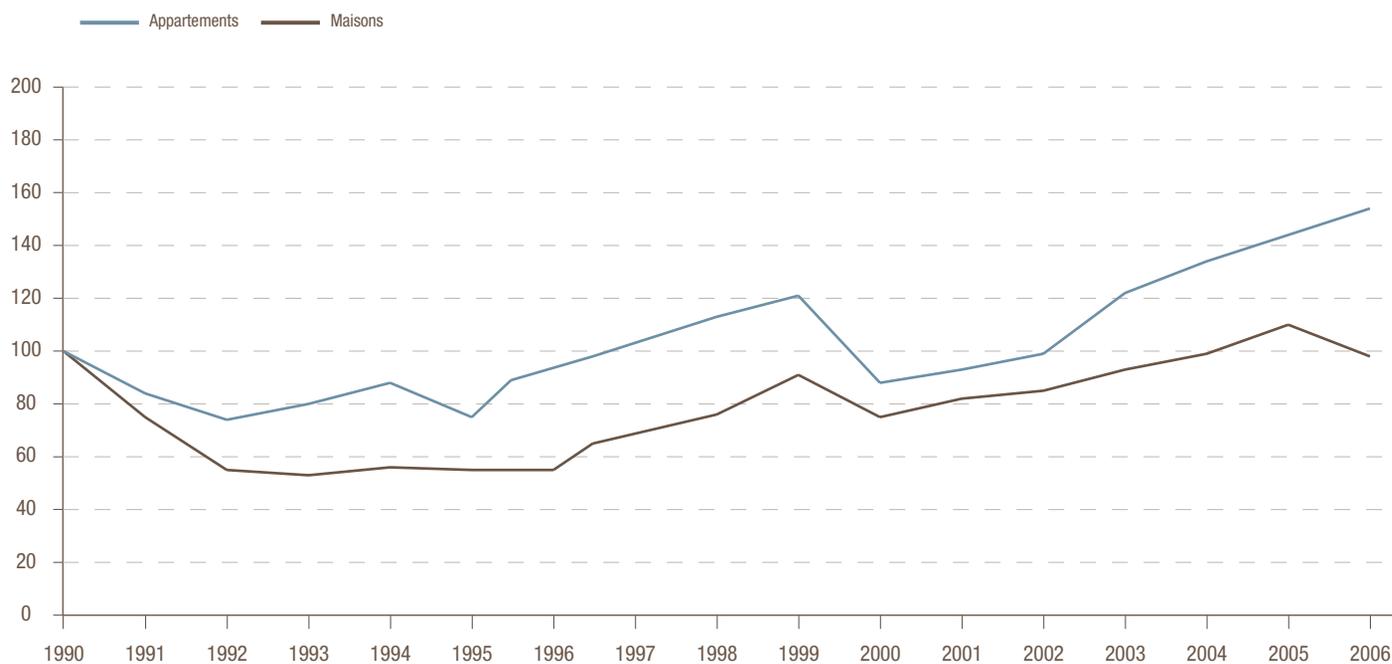
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Maisons individuelles en village	16 796	12 648	9 232	8 971	9 376	9 156	9 172	10 867	12 809	15 276
Appartements	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210
TOTAL	88 285	72 864	62 279	65 829	72 517	62 882	72 611	80 609	93 677	101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

(suite)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Maisons individuelles en village	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 526	16 518
Appartements	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744
TOTAL	75 183	80 154	85 431	103 256	112 223	121 492	126 262

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

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

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



1.1.2.1.4. Maisons individuelles

Le marché français des maisons individuelles en village a représenté 18 526 réservations en 2005 et 16 518 réservations pour 2006.

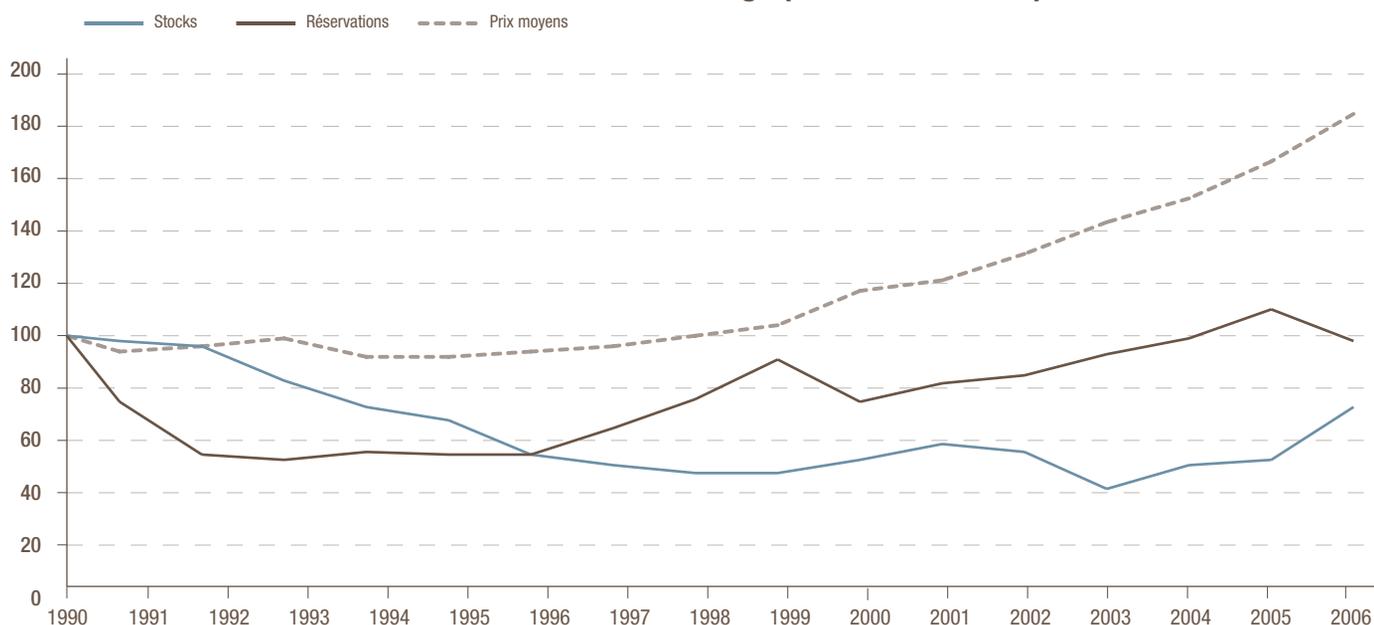
Évolution des réservations, des stocks et du prix moyen des maisons individuelles en village depuis 1990

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

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

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

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



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

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

Réservations	2003	2004	2005	2006
Île-de-France	3 302	2 675	3 035	2 784
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 154	1 092	1 410	1 538
Midi-Pyrénées	1 216	1 025	1 030	849

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 102 966 réservations en 2005 et 109 744 réservations pour 2006.

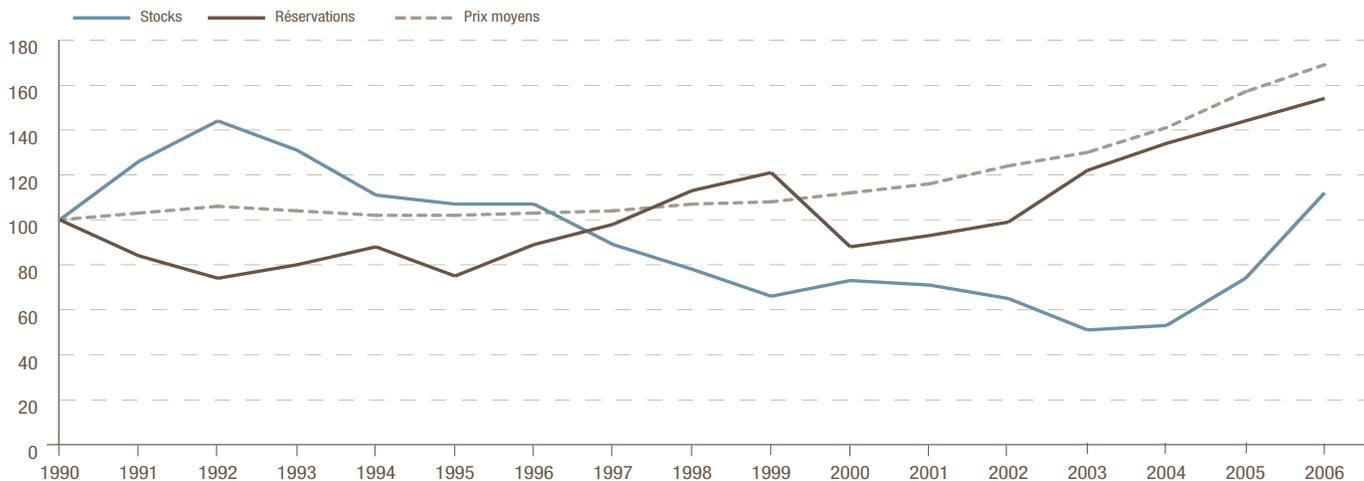
Évolution des réservations, stocks et prix moyen au m² des appartements depuis 1990

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Réservations	71 489	60 216	53 047	56 858	63 141	53 726	63 439	69 742	80 868	86 210
Stocks cumulés	60 725	76 391	87 571	79 522	67 164	65 170	64 934	54 192	47 186	40 109
Prix moyen en euros/m ²	1 815	1 870	1 920	1 885	1 850	1 855	1 875	1 895	1 950	1 965

(suite)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Réservations	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 966	109 744
Stocks cumulés	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076	44 801	67 851
Prix moyen en euros/m ²	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560	2 850	3 073

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

Évolution du marché des appartements (base 100 en 1990)



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

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

Réservations	2003	2004	2005	2006
Île-de-France	18 482	19 113	18 321	17 362
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9 955	9 486	11 120	13 339
Midi-Pyrénées	6 668	7 506	7 421	8 615
Rhône-Alpes	15 058	15 103	15 383	16 080

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

1.1.2.1.6. Principaux acteurs du marché

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

1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe

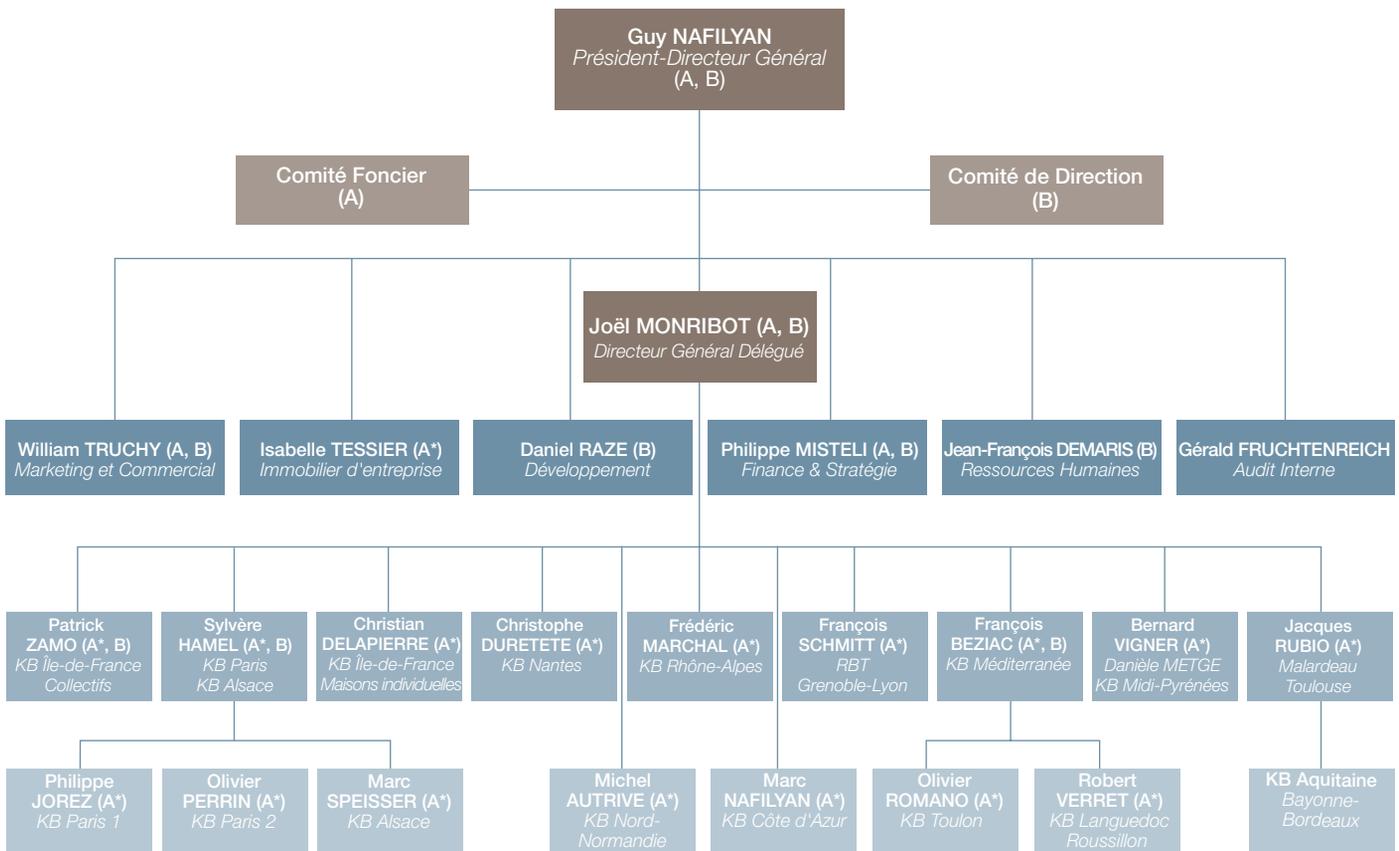
1.1.2.2.1. Connaissance du marché

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

1.1.2.2.2. Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et d'une direction opérationnelle dirigée par Joël Monribot, Directeur Général Délégué. Kaufman & Broad dispose également de 11 directions régionales : la région Île-de-France étant elle-même divisée en trois (« Paris », « Île-de-France Collectifs » et « Île-de-France Maisons Individuelles »), Loire-Atlantique / Bretagne, Nord / Normandie, Alsace, Rhône-Alpes, Côte d'Azur, Méditerranée (Var, Bouches-du-Rhône et Languedoc-Roussillon), Midi-Pyrénées et Aquitaine. Les équipes dirigeantes de chacune de ces directions régionales 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 showroom le cas échéant. Elles bénéficient enfin du soutien des ressources centralisées du groupe, à savoir les directions fonctionnelles, qui sont notamment les directions financière, informatique, juridique, marketing et commercial, communication Internet, ressources humaines et audit interne.

Organisation Kaufman & Broad



A* = Comité Foncier pour leur région.

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

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

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

Les principales filiales de la société (Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, SMCI Développement, Kaufman & Broad Participations, First, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Normandie, 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, Octopussy, Euro Immobilier, Malardeau, 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 % (hors taxes) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises pour les missions de gestion et développement, de 4 % (hors taxes) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises pour la mission de commercialisation et de 2,5 % (hors taxes) du coût technique (toutes taxes comprises) pour la mission d'assistance à maître d'ouvrage.

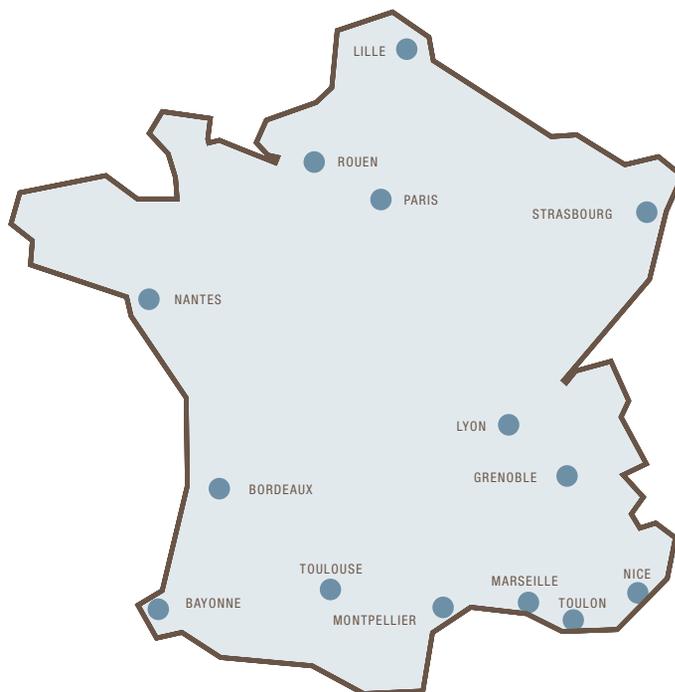
1.1.2.2.3. Présence géographique

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 depuis cinq ans. Actuellement son chiffre d'affaires Logement se décompose à 42 % en Île-de-France et à 58 % en Régions.

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

La répartition de l'activité logement de Kaufman & Broad en Île-de-France et dans les Régions s'est donc considérablement renversée au profit des Régions par rapport à l'Île-de-France depuis l'introduction de Kaufman & Broad en Bourse en 2000 (exercices 2000 à 2006 - 1^{er} décembre - 30 novembre).

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



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

Parts dans le nombre de logements	Équivalent unités livrés	
	2006	2000
Île-de-France	30 %	72 %
Régions	70 %	28 %
TOTAL	100 %	100 %

En terme de chiffre d'affaires, la part des Régions s'élève à 58,3 % des ventes de logements en 2006.

Les parts de marché du groupe en terme de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité pour l'année 2005 ont été les suivantes :

Maisons individuelles	Parts de marché	
	2005	2004
Île-de-France	23,5 %	24,4 %
Région marseillaise ⁽¹⁾	8,7 %	25,2 %
Région toulousaine ⁽¹⁾	22,4 %	6,0 %
TOTAL FRANCE	5,3 %	5,8 %

Appartements	Parts de marché	
	2005	2004
Île-de-France	7,8 %	8,0 %
Région lyonnaise ⁽¹⁾	12,6 %	11,3 %
Région marseillaise ⁽¹⁾	18,7 %	12,4 %
Région toulousaine ⁽¹⁾	38,1 %	18,8 %
TOTAL FRANCE	6,4 %	5,1 %
TOTAL	6,3 %	5,2 %

(1) Source : Kaufman & Broad.

1.1.2.2.4. Île-de-France

Kaufman & Broad représente aujourd'hui environ 10,0 % de part de marché pour l'ensemble des réservations de logement. Il maintient sa position de premier constructeur de maisons individuelles en village en Île-de-France, malgré une très légère diminution de sa part de marché sur ce segment en 2005 (Source : Kaufman & Broad).

Depuis l'acquisition des principaux actifs de SMCI et des groupes Park, Frank Arthur et Sefima, Kaufman & Broad est devenu l'un des tous premiers constructeurs d'appartements dans la région Île-de-France où sa position s'établit à environ 8 % (Source : Kaufman & Broad). La société est parmi les trois premiers constructeurs d'appartements à Paris et en première couronne (Source : Kaufman & Broad).

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

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

1.1.2.2.5. Régions

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

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

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

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

1.1.2.3. Produits et marketing

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

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

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

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

1.1.2.3.1. Clientèle

Conformément à son positionnement sur le marché de l'immobilier, Kaufman & Broad considère avoir réalisé en 2006 la majorité de ses réservations auprès d'accédants à la propriété (primo accédants et seconds acheteurs), la commercialisation de résidences principales constituant le cœur de l'activité du groupe. La part des ventes par l'intermédiaire de réseaux et prescripteurs destinés à l'investissement locatif (dispositif de Robien ou Borloo) est estimée à environ 17 % au titre de l'exercice 2006, et celle aux institutionnels à 5 %.

Il est nécessaire de souligner qu'une part des réservations sur les bureaux de vente de Kaufman & Broad paraît correspondre à des acquisitions par des investisseurs particuliers, sans que ceux-ci n'aient pu être identifiés comme tel, ce qui aurait pour conséquence d'accroître la proportion des investisseurs dans la clientèle du groupe.

1.1.2.3.2. Acquéreurs de résidences principales

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

Le marché des premiers acheteurs est celui des accédants à la propriété qui réalisent leur premier achat immobilier. Le premier acheteur est typiquement un couple âgé de 25 à 35 ans, avec un enfant, qui dispose d'un revenu familial mensuel d'environ 2 600 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 individuelle pour un prix toutes taxes comprises de 190 000 à 230 000 euros. Pour financer son logement, le premier acheteur peut bénéficier du prêt à taux zéro et du prêt 1 % patronal.

Le marché des deuxièmes acheteurs est celui des acheteurs qui sont déjà propriétaires et qui procèdent à la revente de leur premier logement. Il s'agit typiquement de couples âgés de 35 à 55 ans ayant un à deux enfants. Leur revenu familial mensuel est généralement de 4 000 à 6 800 euros. L'achat type du deuxième acheteur porte sur un logement de 80 à 180 m² habitables et son budget d'acquisition varie entre 250 000 et 780 000 euros toutes taxes comprises.

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

De plus, un certain nombre de clients restent 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 2006 des maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre 132 000 et 1 130 000 euros et les surfaces habitables proposées sont de 75 m² à 180 m² habitables, selon les programmes.

Le prix moyen des maisons s'établit en 2006 à 334 400 euros en Île-de-France et à 208 900 euros dans les autres Régions.

Les programmes d'appartements développés par Kaufman & Broad sont destinés essentiellement à une clientèle de cadres moyens et supérieurs à Paris et dans sa proche agglomération. Le prix de vente toutes taxes comprises des appartements varie entre 2 370 et 10 430 euros par m² en Île-de-France et entre 1 910 et 7 214 euros par m² en Régions.

En Île-de-France, le prix moyen de vente des appartements réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 258 700 euros toutes taxes comprises parkings compris en 2006.

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

Prix moyen des maisons individuelles livrées (LEU) par le groupe depuis 1995

(TTC en euros)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Île-de-France	179 000	193 000	183 000	182 000	214 500	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700	306 900
Surface moyenne des maisons en m ²	115	120	106	105	112	125	120	130	128	122	113	111

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

(TTC en euros)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Île-de-France	212 600	211 600	187 000	195 000	206 300	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600	252 600
Régions	–	–	93 000	92 500	108 400	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600	171 600

En Régions, le prix moyen de vente des appartements réservés par Kaufman & Broad s'est élevé à 2 290 euros toutes taxes comprises par m² habitable hors parkings en 2006 et la plupart de ces logements sont éligibles à l'amortissement dans le cadre du nouveau dispositif de Robien.

1.1.2.3.3. Investisseurs particuliers

Même si le groupe ne conçoit pas de programmes spécifiquement et totalement destinés aux investisseurs particuliers, la plupart de ses programmes, notamment en deuxième couronne de l'Île-de-France et en Régions (à l'exception des programmes de centre-ville) sont éligibles à l'amortissement de Robien. En 2006, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 17 % de ses ventes auprès d'investisseurs particuliers par des réseaux. Il existe désormais un département commercial dédié aux prescripteurs et aux réseaux pour répondre aux besoins de cette clientèle.

1.1.2.3.4. Investisseurs institutionnels

Kaufman & Broad a développé depuis 1987 un fort partenariat avec les principaux investisseurs institutionnels français ou étrangers (compagnies d'assurances, caisses de retraite et foncières) et bénéficie dans ce milieu d'une grande notoriété et d'un grand réseau relationnel.

1.1.2.3.5. Produits

La notoriété de Kaufman & Broad ayant été notamment construite sur la qualité de ses réalisations, le groupe s'efforce d'améliorer constamment la qualité de ses réalisations. Dans cette optique, Kaufman & Broad suit avec attention les réalisations des entreprises de construction auxquelles il fait appel ce qui lui permet de pouvoir sélectionner les meilleurs sous-traitants pour les futurs programmes. À cet effet et généralement à l'issue de chaque chantier, les entreprises sont évaluées par les services techniques du groupe.

Kaufman & Broad s'efforce d'effectuer aussi un contrôle continu de la qualité au cours de la réalisation des programmes. Ainsi, à chaque stade de la construction, les conducteurs de travaux pour les programmes de maisons individuelles, les maîtres d'œuvre et les bureaux de contrôle en

relation avec les services de Kaufman & Broad – pour les appartements, vérifient la qualité des réalisations. Cette attention et cette exigence de qualité sont probantes et, par exemple, les clients citent souvent le nom de Kaufman & Broad comme gage de qualité lorsqu'ils mettent plus tard leur logement en vente dans la presse spécialisée.

1.1.2.3.6. Maisons individuelles

Le groupe a développé en France depuis plus de 30 ans le concept de village de maisons individuelles. Un poids tout particulier est attaché au choix des sites. En Île-de-France, les sites sont généralement situés en deuxième couronne et en Régions lyonnaise, marseillaise et toulousaine en proche périphérie.

Chaque village comporte de trois à douze modèles différents de maisons, la taille moyenne d'un programme (ou d'une tranche) étant de 40 à 70 maisons.

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

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

- ▶ la cuisine « Family Room » qui est une véritable pièce à vivre où il est possible de faire la cuisine, de dîner en famille, mais aussi de regarder la télévision ;
- ▶ la maison avec un plafond cathédrale : double hauteur de plafond dans le séjour ;
- ▶ la « suite parentale » qui est composée d'une chambre, d'une salle de bains avec coiffeuse, double vasque, baignoire et douche et d'un dressing-room ;
- ▶ les vastes baies vitrées surmontées de cintres vitrés en façade pour favoriser l'entrée de la lumière dans les pièces à vivre ;
- ▶ les séjours et salles à manger agrémentés de *bow windows* en façade arrière ;
- ▶ la lingerie ;

- le double garage intégré à la maison ;
- les combles aménageables ou extensions ;
- et l'extra-room, consacrée par exemple aux activités Internet.

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

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

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

- soit des maisons individuelles ou jumelées en village d'une surface de 83 à 130 m² habitables pour un prix toutes taxes comprises variant entre 224 000 et 326 000 euros et destinées principalement au marché des premiers acheteurs ;
- soit des maisons individuelles en village d'une architecture et d'une conception intérieure d'inspiration plus américaine, d'une surface de 120 à 180 m² habitables dont le prix toutes taxes comprises varie entre 330 000 et 698 000 euros et qui sont principalement destinées au marché des deuxièmes acheteurs.

En Régions, le groupe développe son activité de maisons individuelles en village avec des produits destinés à la fois aux premiers et deuxièmes acheteurs pour des prix variant généralement entre 190 000 et 670 000 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) et à l'optimisation de l'espace.

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

En Régions, le groupe réalise ses programmes d'appartements sous les marques Kaufman & Broad, Résidences Bernard Teillaud (en Rhône-Alpes) et le cas échéant, sous la marque Malardeau à Toulouse.

1.1.2.3.8. Immobilier d'entreprise

Jusqu'en 1991, Kaufman & Broad avait développé en Île-de-France une activité importante en matière de bureaux et locaux d'activité avec, entre autres, une opération de 76 000 m² à Montparnasse (Atlantic Montparnasse),

une opération de 54 000 m² rue Washington (Washington Plaza) et une opération de 20 000 m² à Roissy – Charles-De-Gaulle (Le Dôme).

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

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

L'année 2006 a vu l'activité immobilière d'entreprise redémarrer grâce à plusieurs opérations réalisées en Île-de-France, un programme de bureaux situé dans la ZAC de Saint-Maur – La Louvière, un autre situé à Rueil-Malmaison et enfin une troisième opération de bureau située à Maurepas. L'ensemble de ces opérations en Île-de-France a été réservé à 100 % et signée, à l'exception d'un plateau sur les cinq de l'opération de Saint-Maur.

Enfin, deux contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ont été signés avec une foncière : l'un concerne la restructuration lourde de l'ancien siège du Figaro (10 000 m²), 27, rue du Louvre, Paris 2^e, et l'autre concerne la démolition et la reconstruction d'un immeuble de 6 000 m² situé 34-36, avenue de Friedland, Paris 8^e.

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

1.1.2.4. Méthodes de vente

1.1.2.4.1. Équipe de vente

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

Au 30 novembre 2006, les équipes commerciales étaient composées de 206 personnes dont 154 vendeurs ayant en moyenne une ancienneté de 4-5 années dans le groupe. Les vendeurs ont le plus souvent une rémunération fixe à laquelle s'ajoute un intéressement lié aux ventes qu'ils réalisent, versé mensuellement. Kaufman & Broad estime que son équipe de vente, composée de professionnels de l'immobilier qui bénéficient d'une formation continue et qui connaissent les produits et l'éthique du groupe, est particulièrement performante. L'existence de cette force de vente assure en outre au groupe la propriété des fichiers clients et notamment des clients prospectés.

Des équipes de vente distinctes sont affectées à la commercialisation en bureau de vente des maisons individuelles et des appartements. Pour ses programmes d'appartements destinés aux investisseurs institutionnels, le groupe s'appuie sur 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 équipes de vente dédiées aux investisseurs particuliers (produits Borloo, de Robien).

Kaufman & Broad fait aussi appel à des réseaux spécialisés : banques, conseils financiers, sociétés spécialisées, pour vendre certains produits et plus particulièrement pour vendre des programmes qui peuvent bénéficier d'avantages fiscaux (type de Robien ou Borloo). Le groupe conclut avec ces réseaux spécialisés des mandats de commercialisation par programme qui prévoient le paiement d'une commission à la signature de l'acte de vente dont le montant est généralement de 4 % à 12 % (HT) du chiffre d'affaires toutes taxes comprises.

En outre, ponctuellement, Kaufman & Broad organise des opérations de commercialisation de ses produits auprès d'acheteurs étrangers. Ces opérations sont effectuées en partenariat avec des agents immobiliers internationaux, pour des programmes donnés, les partenaires recevant une commission de l'ordre de 4 % à 8 % sur le chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé. Kaufman & Broad participe également à des salons immobiliers organisés à l'étranger.

1.1.2.4.2. Bureaux de vente

Il est porté une très grande attention à la conception des bureaux de vente car Kaufman & Broad estime que les clients potentiels associent souvent la qualité de la présentation des bureaux de vente à celle des programmes immobiliers. Afin de profiter de la bonne identification et notoriété de la marque, Kaufman & Broad conçoit ses bureaux de vente de façon très semblable sur ses différents programmes. À cet égard, les agences régionales dispose 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 le cas d'opérations de petites tailles (moins de 20 logements) la commercialisation est effectuée par des vendeurs debout, 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 toute l'année et tous les jours (hors jours fériés).

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

1.1.2.4.3. Showroom

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

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 témoin en trois dimensions, de leur disponibilité, de leur prix de vente et des services proposés). En 2006, 1 100 000 visites ont été enregistrées et environ 1 100 ventes ont été initiées sur le site. Ce site fournit également l'information financière et réglementée du groupe en français et en anglais.

1.1.2.4.5. Publicité

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

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

Par ailleurs, en 2006 Kaufman & Broad a lancé un magazine périodique, envoyé à ses 20 000 clients et réservataires les plus récents.

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 village 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 village est en moyenne de 12 mois. Il est d'environ 24 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 2006, le groupe avait 304 programmes en cours de commercialisation.

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

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 vend le projet à un prix forfaitaire incluant ses honoraires). Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, le groupe conçoit le projet immobilier avec le concours d'architectes extérieurs, signe une promesse

de vente, recherche aussitôt un locataire ou un utilisateur et trouve un investisseur final. L'acquisition du terrain ou de l'immeuble n'est réalisée que si cette dernière recherche a abouti.

1.1.2.6. Achat de terrains

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 267 millions pour l'exercice 2006, 237 millions d'euros pour l'exercice 2005 et 144 millions d'euros pour l'exercice 2004.

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

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

- ▶ leur situation géographique (près d'une ville dynamique bénéficiant d'une bonne image pour ce qui concerne les maisons individuelles et en centre-ville ou à proximité d'une agglomération attractive ayant une bonne image pour ce qui concerne les appartements) ;
- ▶ leur environnement (proximité des transports en commun, des équipements publics type crèches et écoles, des commerces et cinémas, d'espaces verts, d'infrastructures sportives : golf, piscine...) ;
- ▶ leur qualité (sol, exposition) ;
- ▶ les critères d'investissement du groupe : terrains permettant de réaliser, pour les maisons individuelles, des programmes de 15 à 150 maisons et pour les appartements des opérations de 10 à 300 logements en respectant un taux de marge brute prévisionnel minimal de 20,0 % et un taux de retour sur capitaux investis d'environ 25 %.

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

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

1.1.2.6.2. Validation des projets par le Comité Foncier

Le Comité Foncier est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial du groupe. Après la réalisation des études de faisabilité et l'établissement des bilans technique et financier du projet, le dossier est présenté au Directeur Général délégué ou au Comité Foncier pour les promesses synallagmatiques préalablement à la signature avec le cédant d'une promesse de vente sous conditions suspensives.

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

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

1.1.2.6.3. Maîtrise du foncier et des coûts de développement

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

Dans cette promesse figure :

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

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

Une fois la promesse de vente signée, une demande de permis de construire est déposée auprès de la mairie de la commune dans laquelle sont réalisés les travaux. Les équipes de Kaufman & Broad suivent l'instruction des dossiers avec les services techniques des villes concernées. Le délai normal d'instruction du dossier de permis de construire est généralement de 3 à 5 mois. À ce délai, il faut ajouter le délai de recours des tiers, qui est de deux mois à compter de l'affichage du permis de construire sur le chantier et tenir compte du délai de retrait par le Maire du permis de construire illégal de quatre mois, ramené à 3 mois par la loi ENL qui entrera en vigueur sur ce point à compter du 1^{er} octobre 2007. Les tiers (associations, riverains) peuvent en effet contester les autorisations de construire et de démolir en fondant leur recours sur la non-conformité desdites autorisations avec les règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de ZAC...) et le Code de l'urbanisme.

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

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

1.1.2.6.4. Décision définitive d'achat de terrain

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

Dans la plupart des cas, les responsables opérationnels présentent leur demande d'acquisition de terrain lorsque leur projet a atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 20 à 30 %. Des exceptions, tel que le respect de l'échéance de la promesse, peuvent conduire le groupe à acquérir un terrain avant que ce taux de commercialisation n'ait été atteint.

Dans le cas des ventes effectuées par un réseau de vente externe, le permis de construire doit souvent être obtenu avant le lancement du programme de vente et dans ce cas le terrain peut être acheté par Kaufman & Broad avant d'avoir enregistré des réservations. De même, les terrains destinés à être développés sous forme de lotissement sont acquis après obtention définitive des autorisations administratives correspondantes (arrêtés de lotir purgés des recours des tiers) ; en revanche, aucun taux de commercialisation n'est exigé pour procéder à l'achat de ces terrains destinés à être vendus à des particuliers sous forme de lots appelés « terrains à bâtir ».

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

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

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

Maîtrise des coûts de construction

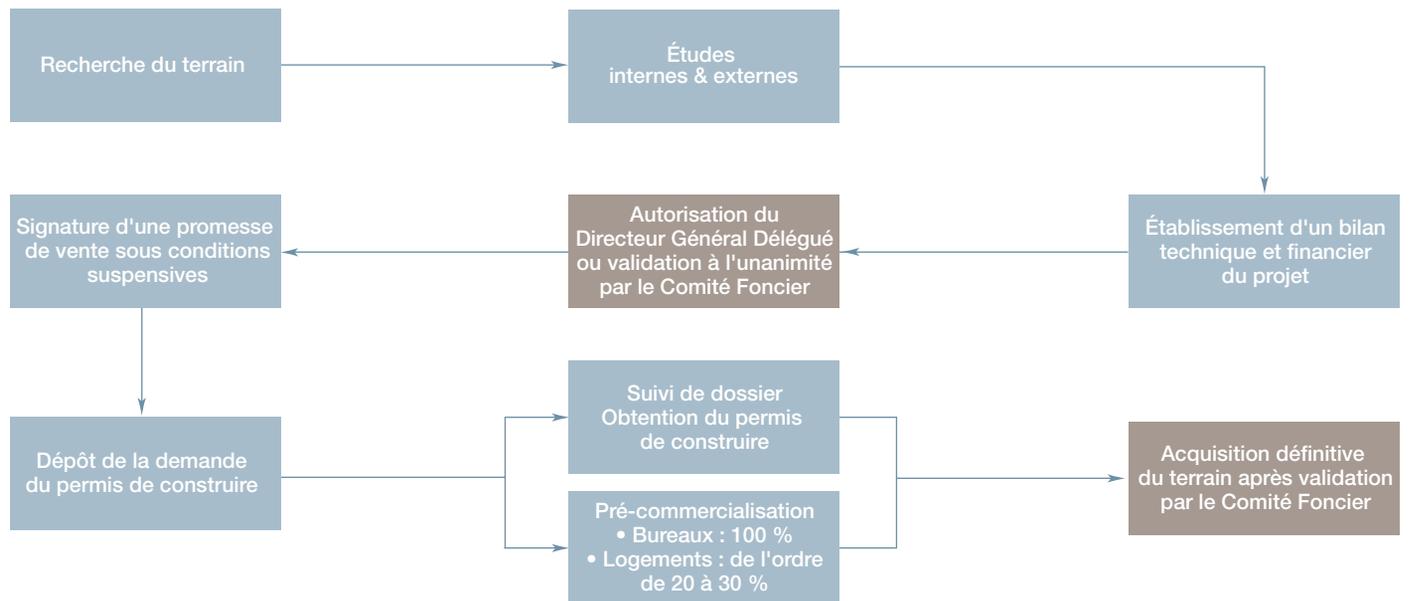
Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, les principaux marchés de construction des programmes sont en général négociés préalablement à l'acquisition définitive des terrains.

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

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

Centralisation de l'analyse et du contrôle des risques

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



1.1.2.7. Développement des terrains et suivi de la construction

1.1.2.7.1. Maisons individuelles en village

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

Généralement, les travaux de construction ne sont entamés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 20 à 30 % en valeur de la tranche de maisons à construire, chaque programme comprenant généralement au moins deux tranches.

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

La livraison par tranches des programmes de maisons individuelles donne une très grande sécurité en permettant le démarrage des travaux de la première tranche et des tranches suivantes en fonction du rythme de

commercialisation. La livraison par tranches offre également une grande souplesse car elle permet de modifier la répartition des types de maisons prévues en fonction du choix préférentiel des acquéreurs. Si une telle modification est décidée, le groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par un dépôt de permis de construire modificatif.

1.1.2.7.2. Appartements et bureaux

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

En revanche, les travaux de construction des bureaux ne sont généralement commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de 100 %.

Pour ses programmes d'appartements et d'immobilier d'entreprise, Kaufman & Broad n'agit pas en qualité de maître d'œuvre (sauf exception régionale), mais a recours à des architectes extérieurs et/ou à des maîtres d'œuvre qui préparent en accord avec le groupe le projet architectural, le planning du programme et contrôlent la qualité et la bonne exécution des prestations.

1.1.2.7.3. Suivi des budgets

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

1.1.2.8. Commercialisation

Afin de limiter ses engagements financiers, Kaufman & Broad entame le plus souvent le processus de commercialisation de ses programmes avant l'achat définitif des terrains et se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation de l'ordre de 20 à 30 % en valeur (hormis les cas spécifiques décrits section 1.1.2.6 « Achat de terrains »).

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

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

1.1.2.8.1. Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

S'ils le souhaitent, les équipes de vente aident les clients à monter un projet de financement en fonction de leur pouvoir d'achat. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de mise en jeu de la condition résolutoire liée à la non-obtention du financement. Grâce à ce dispositif, le groupe enregistre en règle générale un taux de désistement inférieur à 20 % (décrit à la section 2.1.3 « Suivi des indicateurs »).

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

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

1.1.2.8.2. Forme des ventes et calendrier des paiements

Depuis le 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 programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

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

Pour les programmes d'appartements, les échéances suivent dans la plupart des cas le schéma suivant : 5 % de dépôt de garantie à la réservation sur un compte séquestre, si l'acte authentique est passé dans l'année qui suit la réservation, 25 % à l'ouverture du chantier, 5 % à l'achèvement des fondations, 10 % au plancher bas du rez-de-chaussée, 10 % au plancher bas du 2^e étage, 10 % au plancher bas du 4^e étage, 5 % à la mise hors d'eau, 10 % aux menuiseries extérieures, 10 % au cloisonnement intérieur, 5 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la remise des clefs du logement. Kaufman & Broad est susceptible d'aménager cet échéancier en faveur des clients dans le cadre d'opérations promotionnelles ponctuelles destinées à accroître le rythme de commercialisation de certains programmes.

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

1.1.2.9. Service clients

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

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



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

Afin de s'assurer de la satisfaction de ses clients et dans un souci d'amélioration constante de cette dernière, Kaufman & Broad a mis progressivement en place un système de questionnaire de satisfaction transmis aux clients postérieurement à la livraison des logements. Ce questionnaire lui permet de connaître l'avis de ses clients tant sur la qualité générale des constructions que sur les différents services du groupe (équipe

de vente, service technique, conseiller au showroom et service clients). Il lui permet ainsi de mieux cerner leurs exigences et d'améliorer les produits et les services qu'il leur propose.

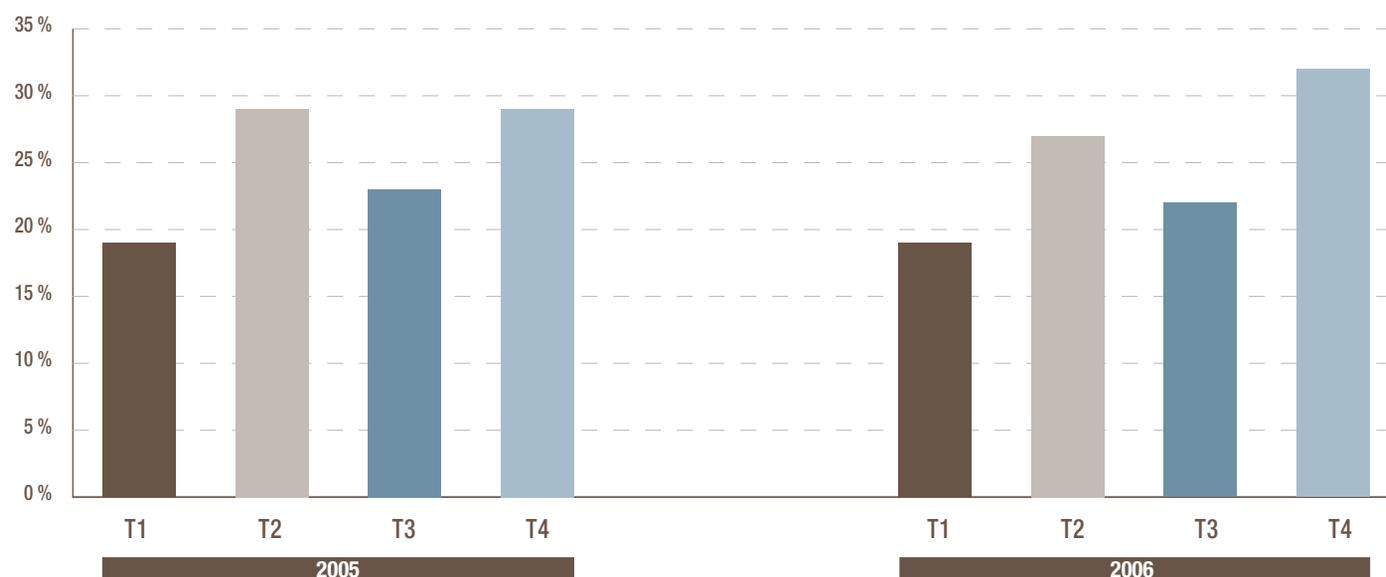
1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité

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

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

1.1.2.10.1. Activité logement

Répartition des réservations par trimestre (en %)



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

au cours du premier trimestre (décembre, janvier et février) et du troisième trimestre (juin, juillet et août) de l'exercice.

1.1.2.10.2. Répartition et saisonnalité des besoins de financement

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

1.1.2.11. Financement des programmes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Répartition des coûts	2006	2005	2004
Maisons individuelles en village			
Terrain ⁽¹⁾	29 %	29 %	26 %
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	13 %	16 %	15 %
Construction	46 %	47 %	53 %
Publicité	5 %	2 %	1 %
Divers	7 %	6 %	5 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %



Répartition des coûts	2006	2005	2004
Appartements (Île-de-France)			
Terrain ⁽¹⁾	37 %	30 %	30 %
Construction	49 %	59 %	60 %
Publicité	5 %	2 %	2 %
Divers	9 %	9 %	8 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

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

Répartition des coûts	2006
Appartements (autres Régions)	
Terrain	25 %
Construction	58 %
Publicité	5 %
Divers	12 %
TOTAL	100 %

1.1.2.12. Sous-traitants et fournisseurs

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

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

Le groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entreprises et fournisseurs et travaille avec plusieurs milliers d'entreprises et de fournisseurs (entre 1 200 et 2 900). Toutefois, il entretient des relations privilégiées avec certains entreprises et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du groupe en les consultant systématiquement lors de ses appels d'offres.

Pour ses programmes de maisons individuelles, le groupe a essentiellement recours à des 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.

Lors d'opérations d'appartements ou de bureaux significatives, le groupe s'efforce d'avoir recours à des entreprises générales, ces dernières offrant une plus grande sécurité en termes de maîtrise des coûts, de délais et d'exposition financière (risque de faillite). En Île-de-France, 25 % des programmes d'appartements et de bureaux sont réalisés par des entreprises générales et 75 % par des entreprises retenues en corps d'état séparés.

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

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

1.1.2.13. Propriété intellectuelle

1.1.2.13.1. Contrat de licence

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

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

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

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

compter du 1^{er} décembre 2004. À la demande de KB Home, Kaufman & Broad SA avait accepté le principe d'un paiement en dollar américain du montant libératoire.

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, Bati Service, Frank Arthur, Sefima, First, Sopra, Résidences Bernard Teillaud, Avantis, Malardeau.

1.1.3. PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS

Le groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux à Neuilly-sur-Seine, Lyon, Marseille, Toulon, Rouen, Strasbourg, Lille, Toulouse, Montpellier, Nice, Grenoble, Bordeaux, Nantes et Bayonne. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux d'une durée de généralement

neuf ans. La société TEC (Grenoble) est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2006, la charge de loyers et charges locatives annuelle est de 7,7 millions d'euros (HT) contre 7,1 millions d'euros (HT) en 2005.

1.2. Facteurs de risques

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

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

1.2.1. RISQUES DE MARCHÉ

La société Kaufman & Broad a initié la mise en place courant 2002 des outils nécessaires au suivi et au contrôle des risques financiers tels que le risque de taux et le risque de liquidité. Cette adaptation s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006, afin de prendre notamment en compte l'application des normes IAS/IFRS.

1.2.1.1. Risques de taux

Comme mentionné dans les annexes aux états financiers, une proportion importante de la dette financière est à taux fixe. Il s'agit des 150 millions

d'euros de l'emprunt obligataire. La partie restante est à taux variable, généralement indexée sur l'Euribor à 1 ou 3 mois. La politique de couverture contre la hausse des taux d'intérêt est décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (section 4.1.3.3. bilan note 24.1 « Exposition aux risques de marché et instruments financiers »).



Sensibilité des actifs et passifs à l'évolution des taux

Types d'instruments (en milliers d'euros)	variable/fixe	< à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans
Obligations	fixe	150 000	150 000	0
Ligne de crédit syndiqué	variable	0	0	0
Autres	variable	6 519	0	0
Passifs financiers		156 519	150 000	0
Disponibilités	variable	61 767	0	0
Valeurs mobilières de placement	variable	6 189	0	0
Actifs financiers		67 956	0	0
Position nette à taux variable avant gestion		88 563	150 000	0
Achat Cap		100 000	60 000	0
Hors bilan		100 000	60 000	0
Position nette après gestion		- 11 437	90 000	0

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

	Variation +/- 1 %				Variation +/- 10 %			
	Gain/pertes comptables	Gain/pertes comptables	Gains comptables	Pertes comptables	Gain/pertes comptables	Gain/pertes comptables	Gains comptables	Pertes opportunité
	Hausse 1 %	Baisse 1 %	Hausse 1 %	Baisse 1 %	Hausse 10 %	Baisse 10 %	Hausse 10 %	Baisse 10 %
Obligation	0	0	1 500	- 1 500	0	0	7 125	5 250
Ligne de crédit syndiqué	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	- 62	62	0	0	- 616	216	0	0
Disponibilités	618	- 618	0	0	6 177	- 2 162	0	0
Valeurs mobilières de placement	62	- 62	0	0	619	- 217	0	0
Achat Cap	0	0	0	0	9 400	0	0	0
Vente Cap	0	0	0	0	0	0	0	0
Vente Floor	0	0	0	0	0	0	0	0
Achat Floor	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	618	-618	1 500	- 1 500	15 580	- 2 163	7 125	- 5 250
Impact résultat pro forma 2006	84 590	83 798	85 154	83 234	94 165	82 810	88 754	80 834
Impact en % sur le résultat	0,47 %	- 0,47 %	- 1,14 %	1,14 %	11,84 %	- 1,64 %	5,42 %	- 3,99 %

Hypothèses : Taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 3,5 % et résultat 2006 après impôt.

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

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

1.2.1.2. Risques de change

L'activité s'exerçant exclusivement en France, la quasi-totalité des transactions commerciales et financières est faite en euros. A ce jour, le groupe n'est pas exposé aux fluctuations des devises.

1.2.1.3. Risques de liquidités

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

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

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

Échéancier et cas de défaut

Caractéristique des titres émis ou des emprunts	Taux fixe ou variable	Montant global des lignes en M euros	Échéances	Couvertures	Ratios
Obligations	Fixe	150	29/07/2009	-	oui ⁽²⁾
Crédit syndiqué	Variable	300	29/02/2011	oui	oui ⁽¹⁾
TOTAL		300			

(1) Ratios crédit syndiqué.

(2) Ratio emprunt obligataire.

Ratios crédit syndiqué

Définition	Limite	Ratio au 30 nov. 2006
Dette financière nette/Fonds propres	1,35 <	0,30
Dette financière nette/EBITDA ^(*)	3,2 <	0,51
EBITDA/intérêt net	> 2,5	8,91

Nos contrats (obligations et ligne de crédit syndiqué) comportent des clauses financières et engagements restrictifs, notamment en terme d'obligation de communication financière de nos résultats. En cas de non-respect de ces clauses, les détenteurs des titres de créances correspondants pourraient demander l'exigibilité anticipée de la dette avant sa date d'échéance.

Le non-respect des ratios ci-dessus, calculés dans les 90 jours qui suivent les 30 novembre et 31 mai des années 2007, 2008, 2009 et 2010 constitue un cas de défaut, sous réserve que l'agent ait notifié l'emprunteur dans les formes requises et que le dit emprunteur n'ait pas remédié à la situation dans les 60 jours qui suivent.

Ratio emprunt obligataire

Définition	Limite	Ratio au 30 nov. 2006
EBITDA ^(*) /intérêt net	> 2,5	8,91

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



Le non-respect de ce ratio, calculé dans les 135 jours qui suivent les dates de publication des comptes des années 2007 à 2008 constitue un cas de défaut, sous réserve que l'agent ait notifié l'emprunteur dans les formes requises et que ledit emprunteur n'ait pas remédié à la situation dans les 30 jours qui suivent.

Au 30 novembre 2006, l'ensemble de ces ratios étaient respectés.

Le montant de l'endettement peut avoir pour le groupe des conséquences importantes et peut notamment :

- limiter à l'avenir sa capacité à obtenir le financement de notre besoin en fonds de roulement, de nos investissements, des éventuelles acquisitions et des besoins de remboursement de la dette ;
- imposer à Kaufman & Broad de consacrer une partie importante de nos flux de trésorerie d'exploitation au règlement de notre dette et réduire notre capacité à utiliser nos flux de trésorerie à d'autres fins ;
- influencer son aptitude à planifier avec souplesse l'évolution de notre activité ou à réagir aux changements affectant celle-ci ;
- placer le groupe dans une situation de désavantage concurrentiel liée au fait que notre endettement est plus important que celui de nos concurrents ;
- rendre Kaufman & Broad plus vulnérables en cas d'évolution négative de notre niveau d'activité ou de la conjoncture générale.

La capacité de Kaufman & Broad à remplir nos obligations de remboursement de la dette dépendra de nos performances futures. Son activité peut être affectée de manière significative par les fluctuations de la conjoncture économique. Les produits d'exploitation du groupe et ses résultats peuvent donc varier en fonction de cette dernière, mais aussi du fait de l'intensité de la concurrence. Son activité peut également être affectée par des facteurs financiers, politiques et autres, dont beaucoup échappent à l'emprise de Kaufman & Broad.

1.2.1.4. Risques sur actions

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

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des Sicav monétaires bénéficiant des meilleures notations et souscrites auprès d'établissements reconnus ;
- les actions propres sont détenues pour couvrir les plans de stock-options, d'action gratuites et dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions, les fluctuations du cours et de l'impact sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés (section 4.1.3.2. bilan, Passif note 16.2 « Actions propres », note 16.4 « Gains et pertes enregistrés directement dans les capitaux propres » et note 17 « Paiement en actions »).

1.2.2. RISQUES JURIDIQUES

1.2.2.1. Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad

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

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

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

devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

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

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

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

En vertu des articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de

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

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

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

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

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

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

1.2.2.2. Risques liés à la pollution

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

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

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

1.2.2.3. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédés depuis la fin des années 90, qui ont eu selon leurs modalités d'application et la souplesse de leurs dispositifs fiscaux plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements. Les plus récents sont rappelés pour mémoire ci-après :

1.2.2.3.1. Le dispositif Robien depuis 2006

L'amortissement Robien est ramené à 9 ans, réparti à 6 % pendant les sept premières années et à 4 % les deux années suivantes, soit un amortissement de 50 % en neuf ans. Cet amortissement diffère du Robien initial qui était de 8 % les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. Dans ce système, même révisé, il n'y a pas de plafond de ressources des locataires mais des plafonds de loyers correspondant à quatre zones (zone A à 20,45 euros/m², zone B1 à 14,21 euros/m², zone B2 à 11,62 euros/m², zone C à 8,52 euros/m² après le 1^{er} juillet 2006). L'abattement forfaitaire sur les revenus fonciers est supprimé et remplacé par la déductibilité totale des frais réels.



1.2.2.3.2. Le dispositif Borloo

Avec la loi « portant engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006, Jean-Louis Borloo a fait de la relance du logement neuf « intermédiaire » un des objectifs principaux de son ministère afin de contenir la hausse des loyers et d'élargir l'offre locative. Pour attirer les investisseurs, un dispositif fiscal attractif est de mise. L'amortissement est de 6 % pendant sept ans, 4 % pendant deux ans et 2,5 % pendant six ans, soit 65 % sur 15 ans. En contrepartie de cet avantage cumulé avec une déduction forfaitaire de 30 %, au lieu de 6 % dans le dispositif Robien 2005, plusieurs contraintes sont demandées à l'investisseur :

- louer obligatoirement et au minimum pendant neuf ans le logement à titre de résidence 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 16,37 euros/m² zone B1 à 11,37 euros/m², zone B2 à 9,30 euros/m² et zone C à 6,82 euros/m² après le 1^{er} juillet 2006) et non plus 3 zones comme actuellement ;
- prendre en compte des plafonds de ressources des locataires, calqués sur ceux des prêts locatifs intermédiaires (PLI) : un salaire mensuel imposable de 5 483 euros pour un couple avec deux enfants vivant en 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.

1.2.2.4. Relations avec l'actionnaire majoritaire

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

1.2.2.5. Nantissements et sûretés

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

Type de nantissements/ hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti	Total poste du bilan	% total du bilan Kaufman & Broad SA
Comptes courants ⁽¹⁾					
Kaufman & Broad Homes SAS	30/11/2004	28/02/2011	-	-	- %
Kaufman & Broad Développement SAS	30/11/2004	28/02/2011	-	-	- %
Kaufman & Broad Financement SNC	30/11/2004	28/02/2011	98 486 158	98 486 158	24,68 %
SMCI Développement SAS	30/11/2004	28/02/2011	-	-	- %
Kaufman & Broad Participation SAS	30/11/2004	28/02/2011	-	-	- %
TOTAL				98 486 158	24,68 %

(1) Actes de cessions de créances professionnelles.

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

1.2.2.6. Actions judiciaires

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

1.2.2.7. Responsabilité pénale des personnes morales

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

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

1.2.2.8. Évolution de la réglementation fiscale

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

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

1.2.2.9. Engagements hors bilan

Compte tenu de son activité, le groupe dispose d'engagements hors bilan significatifs susceptibles de représenter globalement une charge importante. Il s'agit notamment des garanties financières d'achèvement présentées à la note 23 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés du groupe (voir section 4.1.3.8 « Informations complémentaires »).

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

1.2.3.1. Conditions économiques et variations du marché immobilier

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

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

Ces facteurs sont notamment les suivants :

- ▶ les taux d'intérêts à court et à long terme ;
- ▶ les possibilités de financement offertes aux acquéreurs potentiels de logements ;
- ▶ la confiance générale des consommateurs et des acquéreurs de logements en particulier ;

- ▶ les dispositions fiscales relatives à la déductibilité de certaines dépenses ;
- ▶ la demande de logements ;
- ▶ l'offre de maisons et appartements disponibles, neufs ou existants ;
- ▶ le niveau de l'emploi, de la croissance des revenus ;
- ▶ le niveau et l'évolution de la fiscalité immobilière.

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

Les circonstances climatiques et catastrophes naturelles, comme les tremblements de terre, cyclones, inondations, sécheresses, incendies et autres facteurs liés à l'environnement peuvent également porter préjudice à nos activités de construction de logements. Des troubles civils ou actes de terrorisme pourraient aussi avoir un effet négatif sur nos activités.

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

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

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

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

1.2.3.2. Concurrence

L'activité de développeur-constructeur est fortement concurrentielle. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants que des financements. Elle est le fait de promoteurs nationaux et régionaux. Le marché de revente des maisons et appartements anciens constitue aussi une source de concurrence additionnelle (voir section 1.1.2.1.4 « 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 nos marges bénéficiaires ;
- amener Kaufman & Broad à offrir des remises ou concessions de prix, ou à les augmenter ;
- réduire les ventes de logements ou augmenter le taux de désistement des acquéreurs.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2006, les 3 premiers clients ont représenté 5,0 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les 8 premiers clients moins de 6,9 % ; le premier fournisseur a représenté 2,7 % des coûts et les 10 premiers 13,6 %.

1.2.3.4. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

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

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

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

1.2.3.6. Risques attachés à la concentration des fournisseurs

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

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

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

1.2.3.8. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques

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

1.2.3.9. Risques liés au marché foncier

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

1.2.3.10. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

1.2.3.11. Risques liés au montage d'opérations en copromotion

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

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

1.2.3.12. Croissance future

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

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

1.2.3.13. Risques liés au maintien de l'exploitation

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

1.2.4. ASSURANCES

1.2.4.1. Risques inhérents aux couvertures d'assurances

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

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.

1.2.4.2. Assurances légalement obligatoires

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

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

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

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

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

Les sociétés du groupe sont couvertes par une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateurs dite assurance « CNR »,

avec un volet couvrant l'activité de maîtrise d'œuvre pour celles réalisant l'activité maisons individuelles. Un contrat d'assurances professionnelles BTP Ingénierie spécifique couvrant la responsabilité professionnelle et décennale maître d'œuvre est souscrit auprès de SAGENA pour l'activité logements collectifs des sociétés du groupe.

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 pour l'activité appartements et SAGENA pour l'activité maisons individuelles.

Ils ont représenté un coût 17,8 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2006.

1.2.4.3. Autres assurances relatives à l'activité du groupe

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

1.2.4.3.1. Responsabilité Civile Promoteur

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

Ils ont représenté un coût de 1,43 million d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2006.

Le montant des garanties souscrites pour l'activité logement collectif et maisons individuelles, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels s'élèvent à 35 millions d'euros depuis janvier 2006.

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

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

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

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

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

1.2.4.3.3. Responsabilité Civile Mandataires Sociaux

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

1.2.5. AUTRES RISQUES PARTICULIERS

1.2.5.1. Croissance externe

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

1.2.5.2. Dépendance à l'égard des dirigeants

Le groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante, qui a une ancienneté moyenne d'environ 15 ans, bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce

qui pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Le groupe a souscrit une assurance « hommes clés » pour l'un des dirigeants dans le cadre d'une opération de financement.

1.2.5.3. Risques liés aux difficultés de recrutement

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

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

1.3. Procédures contentieuses en cours

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

Le groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. Les procédures contentieuses sont provisionnées

en fonction de l'appréciation du risque effectuée par le service juridique du groupe et par sa direction générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers.

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



1.4. Politique d'investissement

1.4.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

Cependant, Kaufman & Broad dispose d'une équipe intégrée d'architectes qui étudient en permanence de nouveaux produits susceptibles d'être développés ainsi que d'une équipe d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration

de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité). Enfin, le groupe dispose d'une équipe achats qui recherche de nouvelles prestations ou les nouveaux produits qui pourraient être développés par le groupe.

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

1.4.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

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

En octobre 2003, Kaufman & Broad a acquis la société Euro Immobilier, promoteur immobilier installé à Toulouse et développant des opérations dans la région Midi-Pyrénées et en Gironde. Le montant d'acquisition des titres s'élève à 3,7 millions d'euros, accompagné d'une partie variable plafonnée à hauteur de 3,5 millions d'euros.

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2004, Kaufman & Broad a réalisé deux acquisitions de promoteurs de taille significative, implantés principalement dans le Sud-Ouest de la France et plus particulièrement en

région Midi-Pyrénées et Aquitaine. La première de ces acquisitions a été effectuée durant le premier semestre 2004 et portait sur le groupe Avantis. Les titres de cette société ont été acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros, en mai 2004 avec prise de contrôle au 1^{er} mars 2004. Puis, en juin 2004, la Société de Développement et de Participation a été acquise par le groupe Kaufman & Broad au prix de 15,6 millions d'euros.

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

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

Date d'acquisition	Acquisition	Activité principale	Situation	Prix d'acquisition (en millions d'euros)
Mai 2004	Avantis SAS	Appartements et Maisons	Toulouse/Bordeaux	9,7
Juin 2004	Société de Développement et de Participation SA	Appartements	Toulouse/Bordeaux	15,6
Septembre 2005	15 programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat	Appartements	Toulouse	4,6

Le total des paiements différés variables sur les acquisitions (Euro Immobilier en 2003) s'élève à 2,5 millions d'euros au 30 novembre 2006. Aucune opération de croissance externe n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

1.4.3. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS

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

1.5. Principales filiales et sociétés affiliées

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

1.6. Développement durable

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

1.6.1. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les informations relatives à l'environnement sont exprimées dans cette section, conformément aux recommandations de la COB de janvier 2003 relatives à la nécessité de communiquer vis-à-vis du marché sur les risques. Il ressort de cette section qu'il n'existe pas, en matière environnementale pour l'activité du groupe Kaufman & Broad, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société et donc sur son cours de bourse.

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

Toutes ces prescriptions, qu'elles concernent les règles d'urbanisme, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les aspects architecturaux des constructions, la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'Eau et la

réglementation applicable aux installations classées, sont décrites de façon détaillée à la section 1.2.2.1 « Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad ».

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

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



Dans ce cadre, les consommations d'eau et d'énergie estimées ont été les suivantes au 30 novembre 2006 :

Émission de CO ₂	N/A
Émission de SO ₂	N/A
Consommation totale d'eau	1 119 687 m ³
Consommation totale d'énergie	27 211 MWh
Électricité	27 211 MWh
Gaz	N/S
Fuel	N/A
Déchets	N/A
Déchets valorisés	N/A
Valorisation des déchets	N/A

N/A : non applicable.

N/S : non significatif.

Dans le cadre de ces consommations d'eau, le montant en données annuelles au 30 novembre 2006 acquitté au titre de la réglementation sur la préservation de l'environnement se décompose comme suit :

Préservation des ressources en eau	67 183 €
Collecte et Traitement des eaux usées	1 044 176 €
Lutte contre la pollution	536 829 €

L'activité du groupe pour la partie construction est essentiellement celle pour laquelle la problématique environnementale se pose de façon plus sensible. Il convient cependant de souligner qu'avant de lancer la construction, l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, limite, par un contrôle a priori fort, les impacts qui pourraient porter atteinte à l'équilibre biologique ou aux milieux naturels. Par ailleurs, la maîtrise d'œuvre est généralement confiée à un maître d'œuvre extérieur au groupe et l'exécution des travaux à une entreprise générale. À ce titre, ils sont responsables en premier lieu des impacts environnementaux et devraient garantir le groupe de toute réclamation en cas de difficulté.

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 ses sous-traitants mènent une campagne de sensibilisation de ceux-ci à la réduction de l'impact de leurs activités sur la nature. Celle-ci passe avant tout par le choix lors de la passation des marchés de travaux, de partenaires qui ont la même approche du respect éthique que nous. Un strict contrôle des dépenses de construction dans le cadre des marchés passés permet également une efficacité sur la protection de l'environnement. Enfin, une procédure, dite de « *Backcharge* », donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux sous-traitants les réparations des désordres qu'ils auraient fait subir, y compris en matière d'environnement.

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 :

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

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

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

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

- informer et renseigner ses clients de sa démarche.

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

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

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 village, d'appartements et des résidences de tourisme, d'affaires, d'étudiant, respectant nos exigences en matière d'urbanisme et de situation géographique, afin de garantir à nos clients un environnement agréable. La recherche de cette matière première de qualité a été et demeurera pour nous un engagement fort.

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

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

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

Le groupe croit à la nécessité d'harmoniser développement économique et protection de l'environnement, de répondre aux besoins du présent sans

compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le rêve doit être porteur d'avenir.

Pour 2007, l'ambition du groupe est de renforcer le déploiement des meilleures pratiques environnementales au plus près de notre métier,

de continuer à développer et à normer nos pratiques au travers de nos partenaires et sous-traitants.

1.6.2. INFORMATIONS SOCIALES

Au 30 novembre 2006, le groupe employait 803 personnes, par l'intermédiaire d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant toutes les entités du groupe (à l'exception des salariés de Résidences Bernard Teillaud). Les salariés sont mis à la disposition de chaque société du groupe en fonction de leurs besoins. Ces salariés sont répartis dans plusieurs équipes en charge de l'achat des terrains, de la conception

des programmes, des appels d'offres, de l'ingénierie, de la direction et la surveillance des travaux, du marketing, de la commercialisation, du service clients, du financement et de l'administration du groupe. Les frais de mise à disposition du personnel sont répartis par entité juridique selon le volume d'activité généré par chaque entité juridique du groupe.

Répartition des effectifs moyens sur les trois derniers exercices

Effectifs moyens	2006	2005	2004
Divisions opérationnelles	673	624	534
Foncier/Programmes	141	136	107
Technique	205	185	149
Commerciaux	206	178	166
Autres	121	125	112
Fonctions centrales	65	60	69
TOTAL	738	684	602

En outre, en 2006, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 44 postes (soit 5,9 % des effectifs opérationnels moyens).

Au cours de l'année 2006, le groupe a poursuivi sa politique de recrutement visant à proposer en majorité des contrats à durée indéterminée et a effectué 188 embauches en contrats à durée indéterminée et 19 embauches en contrats à durée déterminée. Parmi ces personnes embauchées, 28 avaient moins de 25 ans.

1.6.2.1. Effectifs et embauches

1.6.2.1.1. Analyse des difficultés éventuelles de recrutement

Kaufman & Broad a rencontré en 2006 quelques difficultés en matière de recrutement notamment pour les emplois de cadres en charge de recherche foncière et de cadres techniques expérimentés. Toutefois, le groupe bénéficie toujours d'une forte notoriété qui se traduit par une grande attractivité tant auprès des jeunes diplômés que des personnes ayant acquis une expérience dans les métiers de ce secteur d'activité.

1.6.2.1.2. Licenciements

En 2006, le groupe n'a pas été amené à effectuer de licenciement à caractère économique.

Le nombre de licenciements pour des motifs inhérents à la personne a été, pour tout l'ensemble, de 32 personnes, sur un effectif moyen de 738 personnes.

1.6.2.1.3. Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 65 % de l'effectif du groupe. En 2006, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour leurs activités.

1.6.2.1.4. Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 5,9 % de l'effectif pour un équivalent de 44 personnes à l'année avec des missions dont la durée moyenne a été de 14 jours.

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

Il n'y a pas eu en 2006 au sein du groupe Kaufman & Broad de plan de réduction d'effectifs.

1.6.2.2. Organisation du travail

1.6.2.2.1. Horaires

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

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

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

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

Les cadres dirigeants, c'est-à-dire ceux auxquels sont confiés 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, 27 personnes sont employées à temps partiel, 25 employés et 2 cadres. Ces personnes travaillent en grande majorité à 4/5, et majoritairement dans le cadre de congés parentaux.

1.6.2.2.3. Absentéisme

Absentéisme par motifs

Motif ⁽¹⁾	
Absences	0,11 %
Maladie	1,97 %
Accidents trajet-travail	0,05 %
Maternité	0,71 %
Événements familiaux	0,10 %
TOTAL	2,94 %

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

1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution

1.6.2.3.1. Rémunération moyenne des personnes présentes dans l'année

Les rémunérations comprennent une part fixe (salaire de base) et une part variable liée notamment aux activités.

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

Rémunération annuelle moyenne

(en euros)	2005			2006		
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble
Employés	54 231	39 447	42 468	49 139	40 018	41 815
• dont salaire de base	20 870	22 534	22 198	19 942	22 050	21 635
Cadres	90 585	57 934	82 962	92 458	55 086	82 679
• dont salaire de base	61 732	45 050	57 885	55 373	41 594	51 767

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

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

1.6.2.3.3. Égalité professionnelle

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

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

1.6.2.3.4. Relations professionnelles et bilans des accords collectifs

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

1.6.2.4. Bilan des accords collectifs

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

1.6.2.4.1. Conditions d'hygiène et de sécurité

En 2006, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 13 entraînant 132 jours d'absence.

1.6.2.4.2. Formation

En 2006, le montant consacré à la formation s'élève à 862 437 euros, soit 1,69 % de la masse salariale.

En 2006, 483 personnes ont bénéficié d'une formation et le nombre de stages enregistrés s'élève à 868.

1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2006, le groupe n'employait pas de travailleurs handicapés dans ses différentes entités.

1.6.2.6. Œuvres Sociales

Les contributions du groupe Kaufman & Broad en 2006 se sont élevées à :

- ▶ prestations complémentaires de prévoyance et de santé : 1 045 milliers d'euros ;
- ▶ frais de restauration : 691 milliers d'euros ;
- ▶ versement aux Comités d'Entreprises : 317 milliers d'euros.

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

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

Entre fin novembre 2005 et fin novembre 2006, les effectifs du groupe sont passés de 731 à 803 avec un fort développement en Régions où, en fin d'exercice 2006, 448 collaborateurs sont employés. Par son activité de promoteur-constructeur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des Régions où il est implanté.

1.6.2.8. Représentation du personnel et syndicale

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

2

COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ
ET LES RÉSULTATS DU GROUPE

2.1. INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	48	2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	60
2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES	48	2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2006 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2005	60
2.1.2. INDICATEURS D'ACTIVITÉ	49	2.3.1.1. Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute	60
2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS	50	2.3.1.2. Marge brute	61
2.1.3.1. Volume des réservations et backlog	52	2.3.1.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle	62
2.1.3.2. Visibilité sur l'activité	54	2.3.1.4. Charges commerciales	62
		2.3.1.5. Charges administratives	62
		2.3.1.6. Autres charges et produits	62
		2.3.1.7. Coût de l'endettement financier net et autres produits et charges financiers	62
		2.3.1.8. Charge d'impôt	62
		2.3.1.9. Intérêts minoritaires	63
		2.3.1.10. Résultat net	63
		2.3.1.11. Engagements hors bilan	63
2.2. ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	56	2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	63
2.2.1. CHIFFRES CLÉS	56	2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE	63
2.2.2. ORIGINES DU RÉSULTAT NET	56	2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation	64
2.2.2.1. Croissance externe	57	2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement	64
2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing	57	2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement	64
2.2.2.3. Livraisons par Régions	58	2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT	65
2.2.3. VENTILATION PAR CATÉGORIE D'ACTIVITÉ ET MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES ET DE LA MARGE BRUTE DES DEUX DERNIERS EXERCICES	59	2.4.2.1. Évolution de l'endettement net	66
		2.4.2.2. Structure financière	66

1

2

3

4

5

6

7

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, de résidences d'affaires, de tourisms, d'étudiants, et « l'immobilier d'entreprise ».

Au cours de l'exercice 2006, les fondamentaux du marché du logement neuf sont restés solides et bénéficient toujours d'un environnement favorable : les besoins de logement sont soutenus par des facteurs sociologiques durables, les conditions de financement restent attrayantes et « l'investissement Pierre » joue toujours le rôle de valeur refuge.

Dans ce contexte, la bonne progression du chiffre d'affaires entre 2005 et 2006 (+ 22,3 %) et des réservations (+ 16,3 %) traduit cette situation. L'activité Logement a continué de progresser aussi bien en Île-de-France qu'en Régions, confirmant la pertinence de la stratégie poursuivie par le groupe depuis plusieurs années. Les principales spécificités de cette stratégie se caractérisent par la consolidation des parts de marché dans le logement neuf des principales grandes agglomérations françaises, la capacité de Kaufman & Broad à générer une croissance rentable dans la durée ainsi que le renforcement de sa structure financière. Ces choix ont permis à Kaufman & Broad depuis 5 ans de voir son chiffre

d'affaires progresser de 102 % et de maintenir sa rentabilité à des niveaux particulièrement élevés.

La politique de répartition géographique de l'activité entre l'Île-de-France et les Régions a continué à porter ses fruits en 2006. Les réservations en Régions ont progressé à un rythme rapide et représentent désormais les deux tiers des réservations totales. Le groupe estime que les Régions hors Île-de-France offrent des possibilités importantes de développement et sont moins sensibles aux cycles économiques. Le groupe considère aussi que son positionnement commercial est peu sensible aux évolutions des dispositifs fiscaux accordés aux investisseurs locatifs dans la mesure où la part de ses réservations par l'intermédiaire de réseaux n'excède pas 17 % en 2006, les accédants à la propriété (primo accédants et seconds acheteurs) demeurant sa principale source de clientèle.

Par ailleurs, la politique de croissance externe menée depuis ces dernières années par notre groupe a également contribué à développer de nouvelles compétences dans les domaines des résidences d'affaires, des résidences de tourisme et des résidences d'étudiants. Ces nouvelles activités contribuent à soutenir la croissance de l'activité du groupe.

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

2.1.1. DONNÉES SIGNIFICATIVES

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

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2006	2005
Chiffre d'affaires	1 282 828	1 048 662
dont Logement	1 239 371	1 019 415
Marge brute	301 377	248 809
Résultat opérationnel courant	167 121	129 752
Résultat opérationnel	163 830	128 217
Résultat net de l'ensemble consolidé	97 719	76 904
Résultat net part du Groupe	84 194	61 487
Résultat net par action (en euros)	3,78 €	2,76 €
Réservations totales (TTC en valeur)	1 791 806	1 540 444
Backlog (en valeur)	1 173 856	964 790

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2006	2005
Actif		
Actif non courant	164 658	175 508
Actif courant	1 014 875	839 025
TOTAL ACTIF	1 179 533	1 014 533
Passif		
Fonds propres	295 326	230 772
Passif non courant	202 372	240 720
Passif courant	681 835	543 041
TOTAL PASSIF	1 179 533	1 014 533

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 s'établit à 1 282,8 millions d'euros en hausse de 22,3 % par rapport à 2005. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en progression de 21,6 % s'établissant à 1 239,4 millions d'euros contre 1 019,4 millions d'euros au titre de 2005. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 96,6 % en 2006.

Bien que la croissance de l'activité Logement entre les exercices 2005 et 2006 s'explique aussi par la maturité de certains programmes immobiliers issus des opérations de croissance externe réalisées au cours des précédents exercices, elle repose surtout sur la bonne tenue des activités au niveau national. Les Régions représentent désormais 58 % de l'activité logement contre 42 % pour l'Île-de-France.

Le chiffre d'affaires 2006 du pôle Appartements ressort à 969,4 millions d'euros, en hausse de 20,4 % par rapport à 2005. Il représente 78 % du total de l'activité Logement. Le chiffre d'affaires du pôle Maisons Individuelles en Village ressort à 270 millions d'euros, en hausse de 25,9 %. Il représente 22 % de l'activité Logement. Conformément à la stratégie mise en œuvre, les ventes de logements en Régions sont restées élevées : elles représentent 58,3 % des ventes de logements contre 58,6 % en 2005 et 53,2 % en 2004.

Le chiffre d'affaires 2006 de l'activité Immobilier d'Entreprise s'établit à 17,4 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros en 2005.

Le chiffre d'affaires Showroom s'élève à 14,8 millions d'euros, à comparer à 10,2 millions d'euros en 2005.

Le niveau de la marge brute logement demeure élevé en 2006 par rapport à 2005 s'établissant à 23,5 %, consacrant la bonne maîtrise de nos opérations ; elle s'inscrit en forte hausse en Île-de-France et connaît un léger tassement en Régions, dont le niveau des années précédentes était particulièrement élevé. Les réservations totales du groupe en valeur ont progressé de 16,3% pour s'établir à 1 791,8 millions d'euros (TTC) contre un montant de 1 544,4 millions d'euros (TTC) pour l'ensemble de l'année 2005. Au 30 novembre 2006, Kaufman & Broad enregistrait 1 173,9 millions d'euros de backlog, soit une progression de 21,7% comparé à 964,8 millions d'euros à fin 2005.

Au 30 novembre 2006, le total du bilan de Kaufman & Broad représente un montant de 1 179,6 millions d'euros contre 1 014,5 millions d'euros au 30 novembre 2005. Les capitaux propres du groupe progressent de 64,6 millions d'euros, passant de 230,8 à 295,3 millions d'euros entre 2005 et 2006. L'endettement net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2006 s'élève à 88,2 millions d'euros contre 156,3 millions d'euros au 30 novembre 2005, en baisse principalement en raison de l'augmentation de la trésorerie en provenance des opérations. Cet excédent de trésorerie a permis de financer l'activité courante et de réduire l'endettement du groupe. De fait, le *gearing* ou ratio d'endettement net sur capitaux propres part du groupe s'élève à 30 % au 30 novembre 2006 contre 68 % en 2005.

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 Équivalent 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.

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 de mesurer le chiffre d'affaires à venir dans les prochains mois et ainsi de conforter les prévisions du groupe.

2.1.3. SUIVI DES INDICATEURS

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

	Stock commercial fin de période ⁽¹⁾	Réservations nettes ⁽²⁾	Logements ouverts à la vente ⁽³⁾	Programmes en commercialisation ⁽⁴⁾	Effectifs moyens
Exercice 2006	7 058	8 374	11 463	216	738 (dont 206 vendeurs, 141 fonciers, 205 membres du département technique et 186 administratifs et membres des fonctions centralisées)
Exercice 2005	3 969	7 605	8 419	189	684 (dont 166 vendeurs, 107 fonciers, 149 membres du département technique et 180 administratifs et membres des fonctions centralisées)
Exercice 2004	3 155	5 797	6 519	147	602 (dont 166 vendeurs, 107 fonciers, 149 membres du département technique et 180 administratifs et membres des fonctions centralisées)

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

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

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

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

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

	Surface habitable (hors parking)	Fourchette du prix de vente (TTC) ⁽¹⁾	Prix moyen ⁽¹⁾
Île-de-France			
Maisons individuelles	62 à 225 m ²	162 700 à 1 130 000 €	334 400 €
Appartements	25 à 195 m ²	2 370 à 10 430 €/m ²	3 210 €/m ²
Régions			
Maisons individuelles	50 à 180 m ²	132 000 à 782 940 €	208 900 €
Appartements	30 à 167 m ²	1 910 à 7 214 €/m ²	2 290 €/m ²

(1) Sur la base de l'activité de l'exercice 2006 (atypiques exclus).

Au 30 novembre 2006, le groupe avait 304 programmes en cours de commercialisation dont 58 programmes de maisons individuelles et 246 programmes d'appartements, se répartissant en 79 en Île-de-France et 225 en Régions, représentant un total de 7 058 logements disponibles à la vente.

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 2005 et 2006.

	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 village						
Exercice clos au 30 novembre 2005						
1 ^{er} trimestre	156	50 444	168	403	98 922	6,8
2 ^e trimestre	288	99 119	235	458	117 984	6,8
3 ^e trimestre	212	69 734	180	477	131 147	6,2
4 ^e trimestre	319	92 884	264	515	148 440	7,2
EXERCICE 2005	975	312 181	847	515	148 440	7,2
Exercice clos au 30 novembre 2006						
1 ^{er} trimestre	276	73 734	217	546	149 195	7,4
2 ^e trimestre	255	78 596	301	509	152 394	5,6
3 ^e trimestre	178	51 866	228	459	128 040	4,5
4 ^e trimestre	299	81 830	306	505	131 327	5,5
EXERCICE 2006	1 008	286 026	1 052	505	131 327	5,5

	Nombre de réservations net ⁽¹⁾	Réservations En valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ⁽²⁾	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ⁽³⁾
Appartements						
Exercice clos au 30 novembre 2005						
1 ^{er} trimestre	1 378	240 541	883	4 183	632 773	9,6
2 ^e trimestre	1 814	336 146	1 167	4 840	731 523	8,9
3 ^e trimestre	1 487	282 439	1 414	4 945	788 251	9,2
4 ^e trimestre	1 950	369 137	2 062	5 075	816 350	11,4
EXERCICE 2005	6 630	1 228 263	5 526	5 075	816 350	11,4
Exercice clos au 30 novembre 2006						
1 ^{er} trimestre	1 491	292 957	1 281	5 278	866 192	10,5
2 ^e trimestre	2 190	425 288	1 414	6 137	1 037 954	10,1
3 ^e trimestre	1 659	351 190	1 441	6 357	1 088 481	10,7
4 ^e trimestre	2 026	383 466	1 935	6 395	1 015 527	12,6
EXERCICE 2006	7 366	1 452 901	6 071	6 395	1 015 527	12,6

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

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

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

	M ² shon réservés	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)
Immobilier d'entreprise			
Exercice clos au 30 novembre 2005			
1 ^{er} trimestre	-	-	-
2 ^e trimestre	-	-	-
3 ^e trimestre	-	-	-
4 ^e trimestre	-	-	-
EXERCICE 2005	-	-	-
Exercice clos au 30 novembre 2006			
1 ^{er} trimestre	-	-	-
2 ^e trimestre	-	-	-
3 ^e trimestre	-	45 316	33 991
4 ^e trimestre	-	7 562	27 002
EXERCICE 2006	0	52 878	27 002

2.1.3.1. Volume des réservations et backlog

2.1.3.1.1. Réservations

Activité Logement

L'évolution des réservations de logements reflète la pertinence des choix du groupe dans sa politique sectorielle et d'implantation dans les grandes agglomérations en Régions. Les réservations de logements en nombre progressent de 10,1 % entre 2005 et 2006. En Régions, ce chiffre s'élève à + 22,2 % grâce à la dynamique de ces marchés et à l'effet des récentes implantations de Kaufman & Broad, par exemple à Nantes et Bayonne.

L'Île-de-France connaît un recul mineur de 0,9 % (appartements et maisons individuelles confondus), pour l'essentiel imputable aux Maisons individuelles au titre du quatrième trimestre. Cet effet a été compensé par une forte progression de l'activité Appartements en deuxième couronne (+ 47,2 %), un niveau d'activité comparable en première couronne (- 0,4 %), et un léger recul à Paris intra-muros (- 8,7 %).

La proportion des réservations d'appartements se renforce pour atteindre 81 % du total des réservations de logements en valeur et 88 % en nombre. La proportion de l'Île-de-France dans l'activité Appartements s'établit à 29,0 % en 2006, identique à celle de 2005.

Les réservations en nombre de maisons individuelles en village progressent de 3,4 % entre 2005 et 2006. En valeur, ces réservations de maisons individuelles en village ralentissent de - 8,4 % sur cette période. Cette évolution masque une disparité régionale affirmée. En effet, l'Île-de-France a connu un recul de 15,6 % par rapport à l'année 2005 qui avait été marquée par des lancements de programmes de grandes tailles en deuxième couronne. *A contrario*, en Régions le rythme de croissance est soutenu en 2006 avec + 54,8 %.

La part des Régions dans le total des réservations en valeur est passée de 38 % en 2002 à 64,6 % en 2006. Cette évolution confirme la réussite de la stratégie de développement en Régions entamée par le groupe en 2000, notamment grâce aux acquisitions des sociétés Euro-Immobilier (octobre 2003 avec un plein effet sur les réservations 2004), du groupe Avantis (mai 2004), de Malardeau (ex-Société de Développement et de Participation) (juin 2004) et enfin des programmes de logements antérieurement développés sous la marque Lotibat (juin 2005). Il convient également de souligner les bonnes performances des dernières implantations régionales où Kaufman & Broad n'était pas ou peu présent, comme Nantes, la Côte d'Azur, Bordeaux et Bayonne.

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 2005 et 2006 (1^{er} décembre-30 novembre).

	Réservations de maisons individuelles				Réservations d'appartements			
	2006		2005		2006		2005	
	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
Île-de-France	601	60 %	712	73 %	1 604	22 %	1 435	22 %
Régions	407	40 %	263	27 %	5 762	78 %	5 195	78 %
TOTAL	1 008	100 %	975	100 %	7 366	100 %	6 630	100 %

L'évolution des prix moyens des réservations de logement enregistrées par Kaufman & Broad est modérée entre 2005 et 2006, avec une progression de 2,5 %. Les Régions contribuent sensiblement à cette progression, avec une hausse entre ces deux périodes de 8,1 %, alors que dans le même temps l'Île-de-France a connu un recul de 3,5 %. En terme de produits, le prix moyen des appartements a progressé de 6,5 % alors que celui des maisons individuelles recule de 11,4 %.

Le prix des appartements en Île-de-France recule de - 3,5 %, l'évolution étant essentiellement imputable à Paris intra-muros. En revanche, en Régions, les principales agglomérations (à l'exception de l'Alsace et du Nord) connaissent une hausse de leurs prix moyens.

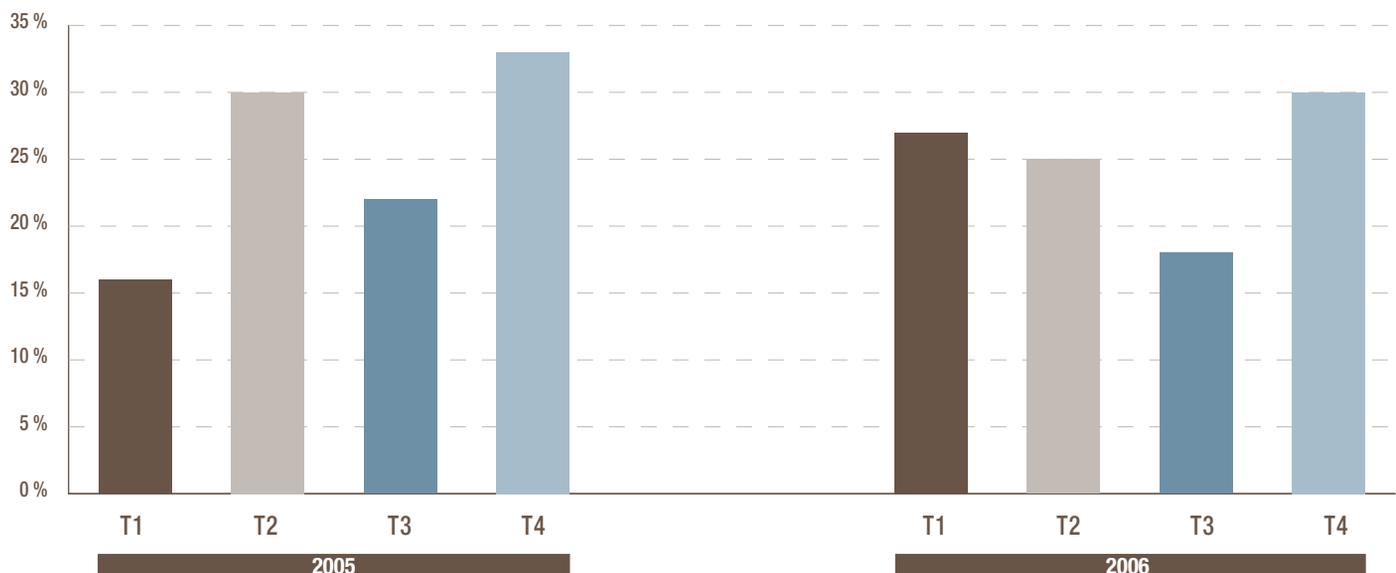
Le phénomène suit la même tendance en ce qui concerne les maisons individuelles en village, où l'ensemble des Régions connaît une augmentation du prix moyen de leurs réservations à l'exception de l'agglomération marseillaise.

Le taux de désistement des contrats de réservation enregistré par le groupe en 2006 s'est établi à 19,5 % par rapport à l'année dernière où il s'élevait à 19 %. Le taux de désistement n'a eu qu'un effet limité ces dernières années sur les rythmes de commercialisation du groupe en raison de la demande élevée et de l'absence de stocks physiques.

Cycles et saisonnalité des réservations de logement par type de produits

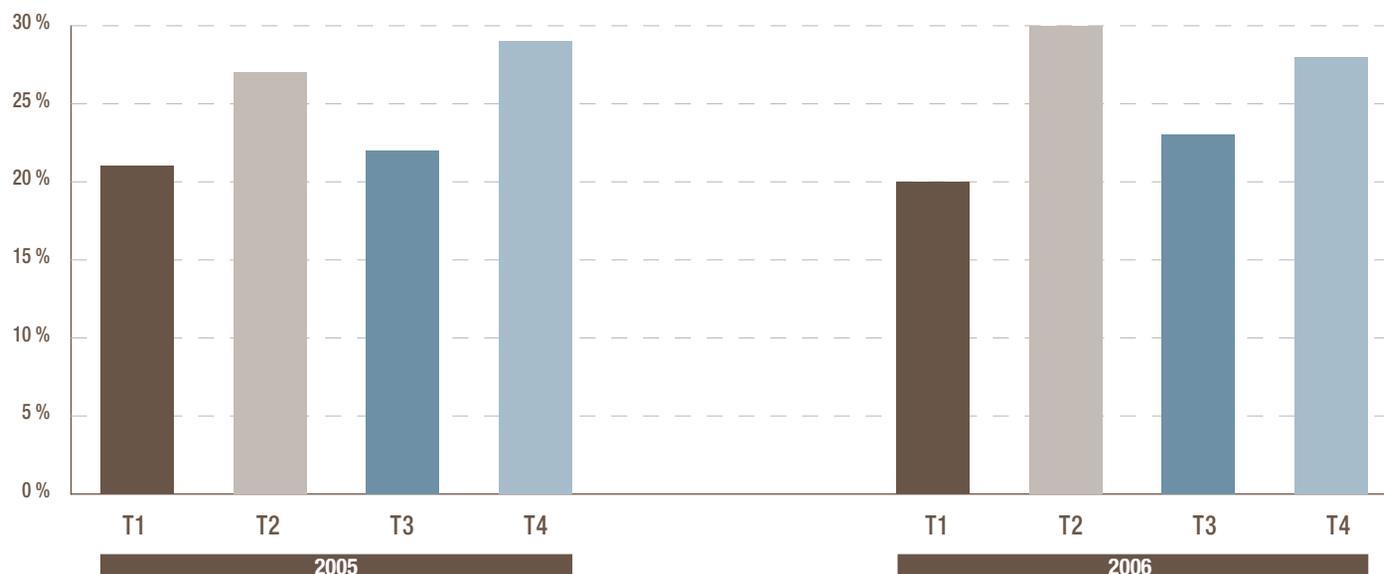
Maisons individuelles

Répartition des réservations par trimestre (en %)



Appartements

Répartition des réservations par trimestre (en %)



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

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

Immobilier d'entreprise

En ce qui concerne l'activité d'Immobilier d'Entreprise, des réservations concernant trois opérations ont été enregistrées au cours de l'exercice 2006 : un programme de bureaux situé dans la ZAC de Saint-Maur – La Louvière, un autre situé à Rueil-Malmaison et enfin une troisième opération de bureau située à Maurepas. L'ensemble de ces opérations en Île-de-France a été réservé à 100 % et signée, à l'exception d'un plateau sur les cinq de l'opération de Saint-Maur. Les réservations de cette activité ont contribué à hauteur de 3 % du total des réservations du groupe en 2006, pour un montant de 52,8 millions d'euros.

Deux contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ont été signés avec une foncière : l'un concerne la restructuration lourde de l'ancien siège du *Figaro* (10 000 m²), 27, rue du Louvre, Paris 2^e, et l'autre concerne la démolition et la reconstruction d'un immeuble de 6 000 m² situé 34-36, avenue de Friedland, Paris 8^e.

Par ailleurs, un contrat de promotion immobilière relatif à la réalisation de 20 000 m² de bureaux à Saint-Denis a été signé avec GECINA, sous condition suspensive d'obtention des autorisations administratives.

2.1.3.1.2. Backlog ou carnet de commandes

Le backlog total (carnet de commandes) s'élève à 1 173,9 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2006, contre 964,8 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2005, soit une progression de 21,7 %.

Entre le 30 novembre 2005 et le 30 novembre 2006, le backlog Logement connaît une hausse de 23,4 % en volume et de 18,9 % en valeur. En variation annuelle entre 2005 et 2006, la progression en volume du backlog appartements est de 26 %, alors que celle du backlog Maisons individuelles marque un léger recul de - 1,9 %. Conformément à la croissance des réservations en Régions, la progression du backlog (en volume) a été de 32,6 % par rapport à 2005 et de 3,7 % pour l'Île-de-France, cette dernière représentant 35,4 % du backlog Logement contre 64,6 % en Régions.

Les perspectives de l'activité Logement se présentent favorablement pour 2007. Le backlog Logement (carnet de commandes) s'élève à 1 146,9 millions d'euros (HT), à comparer à 964,8 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2005, en hausse de 18,9 %. Il représente 11,5 mois d'activité Logements à venir, niveau historiquement élevé.

2.1.3.2. Visibilité sur l'activité

Au 1^{er} trimestre 2007, 42ancements de programmes sont prévus : 9ancements en Île-de-France représentant 399 logements et 33ancements en Régions représentant 1 932 logements.



2.1.3.2.1. Achat de terrains et réserve foncière

Les terrains achetés par le groupe au cours de ses trois derniers exercices (y compris les terrains achetés par les sociétés acquises au cours de l'exercice dans lequel est intervenue l'acquisition) ont représenté un montant total de 267 millions pour l'exercice 2006, 237 millions d'euros pour l'exercice 2005 et 144 millions d'euros pour l'exercice 2004.

Compte tenu 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 considère qu'il dispose d'une visibilité de son activité (voir sections 2.1.2 « Indicateurs d'activité » et 2.1.3 « Suivi des indicateurs »).

Réserve foncière au 30 novembre 2006

Logements pouvant être développés d'ici à 2009	En unités	En m ² estimés ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾
Terrains à développer ⁽¹⁾		
Maisons individuelles	3 314	332 775
Appartements	19 220	1 429 298
Immobilier d'entreprise	8	7 842
Terrains en cours d'étude ⁽²⁾		
Maisons individuelles	2 686	271 098
Appartements	12 244	902 653
Immobilier d'entreprise	1	20 000
TOTAL - FRANCE	37 473	2 963 666

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

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

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

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

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

La visibilité foncière du groupe représente en fonction de ces prévisions plus de 4 années d'activité.

L'année 2007 se présente dans d'excellentes conditions. Le groupe estime qu'il peut continuer à gagner des parts de marché en France grâce à son expérience, sa solidité financière, sa capacité d'innovation, sa stratégie marketing et sa notoriété. Le chiffre d'affaires 2007, dans un environnement économique et financier comparable, devrait progresser de l'ordre de

10 %, le taux de marge brute devant demeurer à un niveau élevé. Dans ce contexte, le groupe reste aussi à l'écoute d'opportunités de croissance externe.

Le groupe poursuivra le développement des nouveaux produits de croissance que sont les résidences de tourisme et d'étudiants, et espère concrétiser un investissement dans le marché prometteur des résidences pour personnes âgées dépendantes.

1

2

3

4

5

6

7

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)	2006	2005
Chiffre d'affaires	1 282 828	1 048 662
Marge brute	301 377	248 809
Résultat opérationnel courant	167 183	129 752
Résultat opérationnel	163 830	128 217
Résultat net de l'ensemble consolidé	97 719	76 904
Résultat net part du Groupe	84 194	61 487
Résultat net par action (en euros)	3,78 €	2,76 €

2.2.2. ORIGINES DU RÉSULTAT NET

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

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

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué du prix des terrains, des coûts fonciers qui y sont rattachés (taxes...), des commissions versées aux développeurs et aux commerciaux de Kaufman & Broad, des honoraires et commissions

inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers, et des coûts de construction.

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

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

provisions, les frais des départements techniques et du service clients pour l'après-vente (salaires, frais de déplacement...).

Le résultat opérationnel correspond au résultat opérationnel courant corrigé :

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

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

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

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

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

Contrat de vente avec les clients : les contrats de vente du groupe sont élaborés sous la forme de la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) : le client, lors de la signature du contrat de réservation dans un bureau de vente, verse sur un compte-séquestre 5 % du prix du bien et devient propriétaire de son bien à compter de la signature de l'acte de vente et ce,

au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il répond à des appels de fonds selon un échéancier prévu dans le contrat de vente.

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

2.2.2.1. Croissance externe

Au cours de l'exercice 2006, le groupe Kaufman & Broad n'a procédé à aucune opération de croissance externe significative de société. Seules trois sociétés ont été acquises en vue de réaliser l'acquisition du terrain qu'elles détenaient afin de réaliser un programme immobilier sur celui-ci. La totalité des titres de ces sociétés a été acquise après que toutes les activités et patrimoines aient été liquidés par le cédant hormis le terrain. Enfin, après le transfert du terrain dans une structure *ad hoc* (société de construction-vente) ou SNC de promotion immobilière, ces sociétés ont été dissoutes.

Il est précisé, conformément aux articles de la loi (L. 233-6 al. 1 ; L. 247.1), qu'au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006, le groupe Kaufman & Broad n'a pas pris le contrôle de société ou pris d'autre participation de plus de 5 %, 10 %, 20 %, 33,33 %, 50 % et 66,66 % en capital.

2.2.2.2. Dépenses commerciales, publicité et marketing

2.2.2.2.1. Rémunérations des forces commerciales

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

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2006	2005
Salaires et charges sociales	7 669	7 206
Commissions versées aux vendeurs	14 271	14 523
<i>En pourcentage du chiffre d'affaires total</i>	1,7 %	2,1 %

Commissions sur ventes

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2006	2005
Commissions versées aux salariés (vendeurs K&B)	14 271	14 523
Commissions externes	43 362	45 872
TOTAL COMMISSIONS SUR VENTES	57 633	60 395
<i>En pourcentage du chiffre d'affaires total</i>	4,5 %	5,8 %
<i>En pourcentage de la marge brute Logement</i>	19,6 %	25,0 %



L'évolution du taux de commissions sur ventes rapportée au chiffre d'affaires en 2005 provenait du mode de commercialisation des sociétés acquises par le groupe depuis cette date. En effet, celles-ci privilégiaient le recours à des réseaux externes de vente. Les programmes lancés antérieurement par ces sociétés, avec des produits tournés vers les investisseurs et commercialisés avec le recours aux réseaux extérieurs, malgré un léger recul ont continué de peser sur le taux de commissions externes.

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 représentant entre 1,5 % et 1,8 % de son chiffre d'affaires.

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

Exercice clos le 30 novembre (en milliers d'euros)	2006	2005
Dépenses de publicité	23 453	14 661
Pourcentage du chiffre d'affaires	1,8 %	1,4 %

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles provient essentiellement de campagnes de publicité faites au niveau national ainsi que des dépenses Corporate faites pour une meilleure implantation des agences en Régions.

2.2.2.3. Livraisons par Régions

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

Logements Équivalent Unités livrés

Exercice clos au 30 novembre	Logements Équivalent Unité livrés Maisons individuelles		Logements Équivalent Unité livrés Appartements	
	2006	2005	2006	2005
Île-de-France	686	531	1 454	1 244
Régions	366	316	4 617	4 282
TOTAL LOGEMENT	1 052	847	6 071	5 526

Ce tableau montre l'évolution significative de l'activité de Kaufman & Broad dans les principales Régions, tout en maintenant sa présence marquée en Île-de-France.

Au cours de l'année 2006, 7 123 logements (LEU) ont été livrés contre 6 373 au cours de l'année 2005, en progression de 11,8 %. Le détail des commentaires sur les livraisons est décrit aux sections 2.3 « Commentaires sur les résultats ».

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 2005 et 2006 :

Exercice clos au 30 novembre (en milliers d'euros)	2006			2005		
	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Appartements						
Île-de-France	1 454	307 080	74 085	1 244	258 553	54 872
Régions	4 617	662 335	157 690	4 282	546 449	135 499
TOTAL APPARTEMENTS	6 071	969 415	231 775	5 526	805 002	190 371
Maisons individuelles						
Île-de-France	686	209 390	54 039	531	163 076	40 181
Régions	366	60 566	8 508	316	51 337	10 786
TOTAL MAISONS INDIVIDUELLES	1 052	269 956	62 547	847	214 413	50 967
TOTAL LOGEMENT	7 123	1 239 371	294 322	6 373	1 019 415	241 338
Immobilier d'entreprise		17 433	2 619	0	4 067	1 717
Autres ⁽¹⁾	120	11 246	1 674	159	14 940	3 324
Showroom		14 778	2 762	0	10 240	2 430
TOTAL	7 243	1 282 828	301 377	6 532	1 048 662	248 809

(1) Correspond essentiellement aux ventes de lots nus et honoraires extérieurs (maîtrise d'ouvrage déléguée).

2.3. Commentaires sur les résultats

2.3.1. COMPARAISON DE L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2006 AVEC L'EXERCICE CLOS LE 30 NOVEMBRE 2005

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 2005 et 2006, tels que certifiés par les Commissaires aux comptes.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Chiffre d'affaires	1 282 828	1 048 662
Coût des ventes	- 981 451	- 799 853
Marge brute	301 377	248 809
Charges commerciales	- 35 572	- 27 877
Charges administratives	- 67 448	- 56 652
Autres charges et produits	- 31 236	- 34 528
Résultat opérationnel courant	167 121	129 752
Autres charges & produits non récurrents		- 1 535
Pertes de valeurs	- 3 291	
Résultat opérationnel	163 830	128 217
Charges et produits financiers	- 19 608	- 19 217
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	144 222	109 000
Impôts sur les résultats	- 48 463	- 34 270
Résultat net des entreprises intégrées	95 759	74 730
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	1 960	2 174
Résultat net de l'ensemble consolidé	97 719	76 904
Intérêts minoritaires	- 13 525	- 15 417
Résultat net (part du Groupe)	84 194	61 487
Nombre d'actions ⁽¹⁾	22 277 174	22 277 174
Résultat par action	3,78 €	2,76 €
Résultat dilué par action	3,75 €	2,76 €

(1) Au 30 novembre 2005 le nombre d'action a été multiplié par deux afin de donner une information comparable à celle du 30 novembre 2006 sur le résultat par action.

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

La décomposition du nombre de Logements Équivalents Unités (LEU), le chiffre d'affaires et la marge brute par ligne de produits et par marché géographique pour les exercices 2006 et 2005 est présentée à la section 2.2.3 « Ventilation par catégorie d'activité et marché géographique du chiffre d'affaires hors taxes et de la marge brute des deux derniers exercices ».

2.3.1.1.1. Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Équivalent Unité livrés (LEU) a augmenté de 10,9 % entre 2005 et 2006, passant de 6 532 équivalent logements en 2005 à 7 243 équivalent logements en 2006.

En nombre d'unités, le groupe réalise 70 % de son activité logement en Régions et 30 % en Île-de-France. La part des appartements s'élève à 84 % du total des unités contre 15 % pour les maisons individuelles. En Île-de-France, Kaufman & Broad réalise actuellement 78 % de ses maisons individuelles et 32 % 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 32 % de son activité logement, avec 35 % de ses appartements et 4 % de ses maisons individuelles. Dans le Sud-Est (Bouches-du-Rhône, Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon) le groupe réalise 17 % du total logement (avec 18 % de ses appartements et 9 % de ses maisons individuelles quasi exclusivement à Marseille). La région Rhône-Alpes quant à elle représente 12 % de ses appartements.

Enfin, l'activité lotissements malgré un recul de 25 % par rapport à 2005, reste stable dans la part du chiffre d'affaires total avec 2,0 % en 2006 comme en 2005.

2.3.1.1.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe a augmenté de 22,3 % entre 2005 et 2006, passant de 1 048,7 millions d'euros hors taxes en 2005 à 1 282,8 millions d'euros hors taxes en 2006. Cette croissance a été essentiellement générée par la croissance de l'activité logement du groupe. En effet, le chiffre d'affaires de l'activité logement est en progression de 21,6 % s'établissant à 1 239,4 millions d'euros contre 1 019,4 millions d'euros en 2005.

2.3.1.1.3. Activité appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité appartements a progressé de 20,4 % passant de 805,0 millions d'euros en 2005 à 965,4 millions d'euros en 2006. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total représente 75,6 % à comparer à 76,8 % en 2005. La progression de l'activité appartements est réalisée pour 70 % par les Régions, en hausse de 115,8 millions d'euros, soit une progression de 21,2 % entre 2005 et 2006. L'Île-de-France quant à elle progresse de 18,8 % sur la même période, en hausse de 48,5 millions d'euros contribuant à hauteur de 30 % à l'accroissement de cette activité. Cette hausse en Île-de-France est imputable aux deux tiers à la deuxième couronne, le solde provenant de la première couronne. Le chiffre d'affaires appartements en Régions est passé de 546,5 millions d'euros en 2005 à 662,3 millions d'euros au 30 novembre 2006. L'essentiel de cette progression a été réalisé par les agglomérations de Marseille/Nice et Toulon, qui contribuent pour 49,7 % à la hausse en Régions. Ensuite, Toulouse/Montpellier et Bordeaux contribuent également de façon significative avec + 38,6 % de la hausse de l'activité appartement en Régions entre 2005 et 2006.

2.3.1.1.4. Activité maisons individuelles

Le chiffre d'affaires de l'activité maisons individuelles a progressé de 25,9 % passant de 214,4 millions d'euros en 2005 à 270,0 millions d'euros en 2006. La part des maisons individuelles dans le chiffre d'affaires total

représente 21,0 % à comparer au 20,4 % en 2005. La progression de l'activité maisons individuelles est due pour 83,4 % à l'Île-de-France, en hausse de 46,3 millions d'euros, soit une progression de 28,4 % entre 2005 et 2006. La deuxième couronne de l'Île-de-France est le marché le plus important et historique de la maison individuelle pour notre groupe, et sa croissance se poursuit, notamment par l'extension de son implantation vers la troisième couronne parisienne. Le chiffre d'affaires maisons individuelles en Régions est passé de 51,3 millions d'euros en 2005 à 60,6 millions d'euros au 30 novembre 2006, en progression de 18,0 % entre 2005 et 2006, contribuant à hauteur de 16,6 % à l'accroissement de cette activité. Les Régions de Toulouse et de Bordeaux contribuent seules à l'accroissement de cette activité en Régions, les autres Régions marquent un recul de leurs chiffres d'affaires entre 2005 et 2006.

2.3.1.1.5. Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité immobilier de bureau s'élève à 17,4 millions d'euros, son activité ayant été multipliée par trois par rapport à 2005. Cette variation s'explique par trois nouvelles opérations de bureaux réalisées au cours de l'exercice à Saint-Maur-des-Fossés, Rueil-Malmaison et Maurepas. L'opération de Rueil-Malmaison a contribué pour l'essentiel à ce chiffre d'affaires avec plus de 14 millions d'euros, le reste étant réparti pratiquement pour moitié entre Maurepas et Saint-Maur-des-Fossés. L'activité 2005 s'était établie à 4,1 millions d'euros de chiffre d'affaires qui provenaient essentiellement du reliquat sur l'avancement de l'opération de bureaux à Neuilly-sur-Seine, pour 2,2 millions d'euros, et à la vente du siège de la société Sopra à Toulouse pour 1,9 million d'euros.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs (au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée) est en recul, passant de 14,9 millions d'euros en 2005 à 11,3 millions d'euros en 2006. Ces ventes concernent essentiellement des opérations en région toulousaine (7,5 millions d'euros), le solde soit 2,9 millions d'euros étant réalisé en deuxième couronne parisienne. Les honoraires au cours de l'exercice 2006 se sont élevés à 0,9 million d'euros.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité *showroom* est en hausse de 44,3 %, passant de 10,2 millions d'euros hors taxes à 14,8 millions d'euros hors taxes.

2.3.1.2. Marge brute

La marge brute du groupe est en forte hausse, passant de 248,8 millions d'euros à 301,4 millions d'euros en 2006. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est stable, passant de 23,7 % en 2005 à 23,5 % en 2006.

2.3.1.2.1. Activité appartements

L'activité appartements dégage un taux de marge brute de 23,9 % contre 23,6 % en 2005. Cette hausse est principalement la résultante du redressement des taux de marge brute en Île-de-France qui passent de 21,2 % en 2005 à 24,1 % du chiffre d'affaires en 2006. Cette hausse s'explique par une bonne maîtrise de nos processus de construction. En Régions, la marge brute marque un léger recul en passant de 24,8 % en 2005 à 23,8 % en 2006. Il convient de souligner que le niveau des marges en 2005 était supérieur aux chiffres attendus dans ce segment d'activité. En revanche, la contribution en volume des Régions reste élevée, avec 53,6 %



de la hausse de la marge brute appartement. Enfin, la part de contribution de l'Île-de-France a représenté 46,4 % de l'accroissement de la marge brute entre 2005 et 2006.

2.3.1.2.2. Activité maisons individuelles en village

Le taux de marge brute de cette activité passe de 23,8 % en 2005 à 23,2 % en 2006, en baisse de 0,6 point de taux sur cette période. En Île-de-France, la marge brute s'établit à 25,8 % en 2006 contre 24,6 % en 2005. Cette hausse s'explique par la réalisation de programmes de taille importante et à forte rentabilité en deuxième couronne.

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

2.3.1.2.3. Autres activités

La marge brute de l'activité immobilier d'entreprise est en forte augmentation en 2006 du fait du redémarrage de l'activité de bureaux.

La marge brute des autres activités est en recul de moitié par rapport à 2006 en raison de coûts supplémentaires après livraisons.

La marge brute de l'activité showroom s'élève à 18,7 % du chiffre d'affaires en 2006, et augmente de 14 % en volume de marge.

2.3.1.3. Résultat opérationnel courant – Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe est en progression de 28,8 % passant de 129,8 millions d'euros en 2004 à 167,2 millions d'euros en 2006. La marge opérationnelle passe de 12,4 % à 13,0 %, soit une progression nette de 0,6 point, reflétant la maîtrise des charges opérationnelles qui passe de 11,4 % à 10,5 % du chiffre d'affaires soit une baisse de (0,9 point). Cette amélioration vient compenser la stabilité du taux de marge brute (- 0,2 point).

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

2.3.1.4. Charges commerciales

Les charges commerciales sont en hausse de 27,6 % passant de 27,9 millions d'euros à 35,6 millions d'euros, soit une hausse légèrement supérieure à la hausse de l'activité + 22,3 %. Cette progression est principalement due à l'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles. Celle-ci provient de campagnes de publicité faites au niveau national ainsi que des dépenses au niveau du siège, mais également de dépenses faites en Régions pour une meilleure implantation de la marque Kaufman & Broad dans les agences.

2.3.1.5. Charges administratives

Les charges administratives sont en hausse de 19,1 % passant de 56,7 millions d'euros en 2005 à 67,4 millions d'euros en 2006. Cette progression s'explique essentiellement par l'augmentation des salaires et charges sociales qui ont augmenté de 5,2 millions d'euros et représentent 56,7 % des charges administratives contre 58,4 % en 2005. La hausse de la masse salariale s'élève à 15,6 % entre les deux exercices et s'analyse essentiellement par l'impact de la partie variable incluse dans la masse salariale (notamment liée aux primes sur le résultat).

L'autre poste ayant eu un impact significatif sur les charges administratives sont les loyers, qui augmentent de 8,7 % entre 2005 et 2006. La raison en est le transfert du siège de Kaufman et Broad à Neuilly-sur-Seine en 2005 qui ne représentait que 3 trimestres en 2005 contre une année pleine en 2006, de l'impact de la vacance de plusieurs étages de son siège et enfin de l'augmentation du nombre de baux (ventes de l'immeuble de SOPRA, à Toulouse, courant 2005, ouverture d'établissement à Bayonne).

2.3.1.6. Autres charges et produits

Ce poste est en baisse de 9,7 %, principalement en raison de la baisse de 50,0 % des dépenses de nouveaux projets passées en charges au cours de l'exercice 2006. Elles représentent 3,0 millions d'euros en 2006 contre 6,0 millions d'euros. Par ailleurs, le poste des dotations sur amortissements et aux provisions est en baisse de 53 %, cette diminution des dotations s'explique essentiellement par la constitution en 2005 de 2,6 millions d'euros de provisions pour couvrir les risques sur les créances clients et de 1,5 million d'euros lié au changement de siège. Cependant, les amortissements quant à eux restent stables. Enfin, l'augmentation de la masse salariale de 17,7 % provient de l'accroissement des effectifs de 8 % et d'une augmentation des rémunérations de 9 %.

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

Le coût de l'endettement financier net est en légère progression de 2,0 % passant de - 19,2 millions d'euros en 2005 à - 19,6 millions d'euros en 2006. Les charges financières sont générées par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, la commission de non-utilisation de la ligne de crédit syndiqué de 300 millions d'euros, les lignes de crédit Corporate, les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire pour un montant de 1,7 million d'euros. Les produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie sont constitués des plus values de cession sur SICAV monétaires, billets de trésorerie et certificats de dépôt pour 0,6 million d'euros.

2.3.1.8. Charge d'impôt

L'impôt sur les résultats est en hausse de 41,4 %, passant de 34,3 millions d'euros en 2005 à 48,5 millions d'euros en 2006.

1

2

3

4

5

6

7

Le taux d'imposition effectif au titre de l'exercice 2006 ressort à 36,5 % pour un taux d'impôt en vigueur de 34,4 %. L'écart est dû aux différences permanentes générées par la non-déductibilité des pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 1,1 million d'euros, pour 0,4 million d'euros à l'impact des *earn-out* inscrits en stock (pour un montant net d'impôt) et déstockés sur l'exercice, pour 0,8 million d'euros de différences permanentes non constatées sur l'exercice 2005, pour 0,3 million d'euros aux reprises sur provisions d'impôts constatées en 2006 et pour 0,3 million d'euros au titre des plans de stock-options et attribution d'actions gratuites.

2.3.1.9. Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont en baisse de 12,3 % passant de 15,4 millions d'euros en 2005 à 13,5 millions d'euros en 2006. Cette baisse s'explique par la fin d'un certain nombre de programmes réalisés avec des associés minoritaires. Les opérations concernées ont été engagées principalement par Euro Immobilier (Toulouse) et Résidences Bernard Teillaud (Grenoble).

2.3.1.10. Résultat net

Le résultat net est en hausse de 37,0 %, de 61,5 millions d'euros en 2005 à 84,2 millions d'euros en 2006. La marge nette s'établit donc à 6,6 % en 2006, contre 5,9 % en 2005.

2.3.1.11. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 449,0 millions d'euros en 2005 à 738,0 millions d'euros en 2006, en raison d'une augmentation des Garanties Financières d'Achèvement de travaux en liaison avec l'augmentation de l'activité. Bien que ces dernières ne constituent pas les seuls engagements hors bilan de Kaufman & Broad, elles représentent les montants les plus significatifs (la description par nature des engagements hors bilan du groupe est exposée dans les annexes aux comptes consolidés section 4.1.3.3. « Informations complémentaires » note 23 « engagements hors bilan »).

2.4. Liquidités et ressources en capital

2.4.1. FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Opérations courantes		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	175 790	133 526
Impôt payé	- 31 977	- 23 048
Variation du besoin en fonds de roulement	- 24 138	- 36 163
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)	119 675	74 315
Opérations d'investissement		
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	2 395	- 19 530
Cash-flow libre	122 070	54 785
Opérations de financement		
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	- 109 005	- 95 587
VARIATION DE TRÉSORERIE (A+B+C)	13 065	- 40 802
Trésorerie à l'ouverture	45 155	85 956
Trésorerie à la clôture	58 220	45 155
VARIATION DE TRÉSORERIE	13 065	- 40 802

La trésorerie du groupe (hors part des minoritaires) s'élève à 58,2 millions d'euros au 30 novembre 2006 en progression de 13,0 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2006 (45,2 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

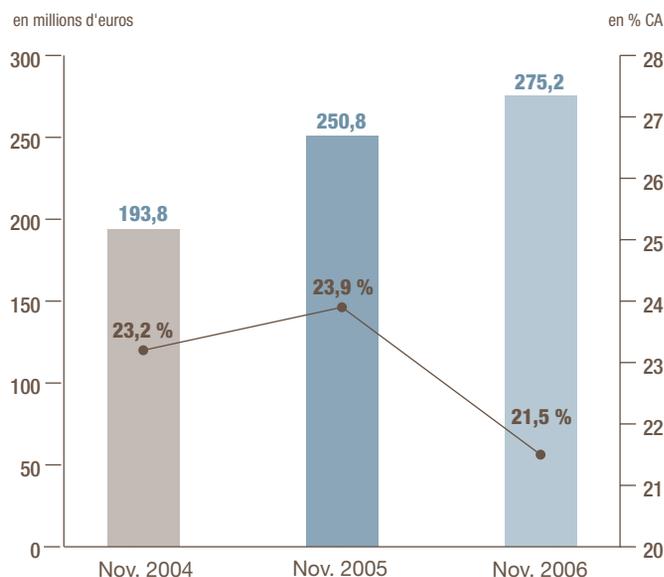
2.4.1.1. Trésorerie provenant de l'exploitation

La trésorerie en provenance des opérations s'améliore de 45,4 millions d'euros. Cette progression s'explique par une hausse de la capacité d'autofinancement de 42,3 millions d'euros s'établissant à 175,8 millions d'euros. Par ailleurs, cette amélioration a été accompagnée par une hausse du besoin en fonds de roulement inférieure à la progression de l'activité. La variation du besoin en fonds de roulement (BFR) s'est établie à + 5 % contre + 22 % pour la progression du chiffre d'affaires. Cette tendance reflète principalement la conjoncture favorable dont ont bénéficié nos opérations en 2006.

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

- ▶ les stocks ont augmenté de 137,7 millions d'euros ;
- ▶ les créances clients sont en hausse de 19,2 millions d'euros ;
- ▶ les dettes fournisseurs progressent de 129,1 millions d'euros.

BFR brut rapporté au chiffre d'affaires sur 12 mois glissants (%) (selon le bilan consolidé)



2.4.1.2. Trésorerie provenant des opérations d'investissement

La trésorerie provenant des opérations d'investissement s'élève à 2,4 millions d'euros et s'améliore de 21,9 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. La constitution de la trésorerie provenant des opérations d'investissement s'explique principalement par les éléments suivants :

- ▶ des encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières pour 3,1 millions d'euros ;
- ▶ des décaissements provenant de l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles pour - 5,7 millions d'euros ;
- ▶ les dividendes reçus des sociétés mises en équivalence pour 4,7 millions d'euros.

2.4.1.3. Trésorerie provenant des opérations de financement

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

- ▶ les intérêts financiers nets versés au cours de la période, soit un montant de 23,2 millions d'euros ;
- ▶ le coût des opérations d'achat-revente de nos propres titres pour servir le deuxième plan de stock-options autorisé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001, soit 4,8 millions d'euros ;
- ▶ le montant des dividendes payés au titre de l'exercice 2005 (13,2 millions d'euros) et le montant de l'acompte sur le dividende 2006 (9,9 millions d'euros) ;
- ▶ le montant des distributions versés aux minoritaires (16,0 millions d'euros).

Et 55,4 millions d'euros de montant net sur les encaissements proviennent de nouveaux emprunts.



2.4.2. SITUATION DE L'ENDETTEMENT

La dette de Kaufman & Broad est principalement constituée d'une ligne de crédit syndiqué, de lignes bilatérales et d'un emprunt obligataire.

La ligne de crédit syndiqué a été mise en place en avril 2002 pour un montant de 122 millions d'euros, a été renégociée le 30 septembre 2004 pour être portée à hauteur de 150 millions d'euros. Enfin, le 28 février 2006, Kaufman & Broad a signé le réaménagement de son crédit syndiqué avec

13 établissements, pour 300 millions d'euros et pour une durée de 5 ans à des conditions de financement plus favorables.

Le 29 juillet 2002, Kaufman & Broad a réalisé l'émission d'un emprunt obligataire de 150 millions d'euros pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an, soit une échéance en juillet 2009.

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

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 590	48 640
Trésorerie part des minoritaires	14 366	11 121
Disponibilités (dont la part des minoritaires)	67 956	59 761
Emprunt obligataire	150 000	150 000
Ligne de crédit syndiqué (part utilisée)		50 000
Autres emprunts	1 220	6 134
Facilités de crédit utilisées	10 090	14 606
Frais d'émission	- 5 151	- 4 653
Endettement financier brut	156 159	216 087
ENDETTEMENT NET	88 203	156 326
<i>Dont :</i>		
<i>Dettes financières (part à moins d'un an)</i>	<i>10 090</i>	<i>14 606</i>
<i>Dettes financières (part à moins d'un an)</i>	<i>146 069</i>	<i>201 481</i>

Les dettes financières brutes s'élèvent à 156,2 millions d'euros contre 216,1 millions d'euros à fin 2005. L'endettement net s'élève à 88,2 millions d'euros à fin novembre 2006 contre 156,3 millions d'euros à fin novembre 2005.

1

2

3

4

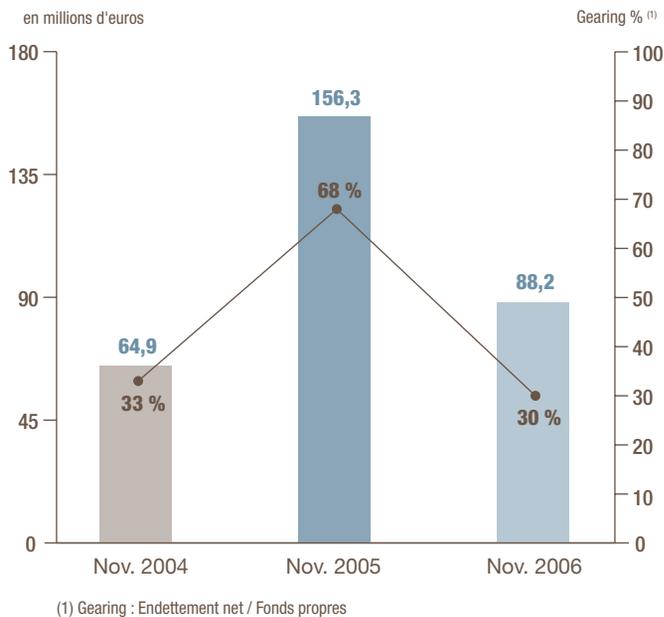
5

6

7

2.4.2.1. Évolution de l'endettement net

Dette financière nette



L'amélioration du *gearing* au cours de l'exercice 2006 est la traduction des excellentes conditions opérationnelles du groupe (traduit par l'amélioration sensible du résultat de l'exercice ainsi que par la maîtrise du besoin en fonds de roulement).

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

2.4.2.2. Structure financière

(en millions d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Capitaux propres	295,4	230,8	196,9
Dettes financières*	156,2	216,1	153,7
Dettes financières < à 1 an	10,1	14,6	3,6
Dettes financières > 1 an et < à 5 ans	146,1	201,5	150,1
Dettes financières > à 5 ans	-	-	-
Maturité	2,6 ans	3,3 ans	4,6 ans
* dont :			
Lignes bilatérales	6,2	16,1	4,5
Ligne de crédit syndiqué (1)	0,0	50,0	0,0
Obligations	150,0	150,0	150,0
ENGAGEMENTS HORS BILAN	738,0	449,0	347,2

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

La structure de la dette à fin novembre 2006 reste saine avec une maturité résiduelle inférieure à 3 ans. La quote-part exigible à mois d'un an représente 6,5 % du total de la dette.

3

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	68		
3.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION	68		
3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration	68		
3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration	70		
3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	73		
3.1.2.1. Comité Exécutif	73		
3.1.2.2. Comité d'Audit	74		
3.1.2.3. Comité de Rémunération et de Nomination	75		
3.1.3. MISSIONS ET POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ	76		
3.1.4. CADRES DIRIGEANTS	76		
3.1.4.1. Comité de Direction	76		
3.1.4.2. Directions régionales	78		
3.1.4.3. Mandats exercés par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Délégué	79		
3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	80		
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	80		
3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration	80		
3.2.1.2. Rémunération des mandataires sociaux	81		
3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction	82		
3.2.2. NOMBRE TOTAL D'OPTIONS QUI ONT ÉTÉ CONFÉRÉES SUR LES ACTIONS DU GROUPE	82		
3.2.3. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE SUR OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS	82		
3.2.4. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS CONCLUES AVEC LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	83		
3.2.5. PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	83		
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	83		
3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	85		
3.3.1. CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION	85		
3.3.2. PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE	85		
3.3.3. OPTIONS	86		
3.3.3.1. Plans d'options d'achat d'actions	86		
3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006	88		
3.3.3.3. Tableaux récapitulatifs	89		

1

2

3

4

5

6

7

3.1. Membres des organes d'administration et de direction

3.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration

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

Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
Président-Directeur Général						
Guy Nafilyan Kaufman & Broad SA 127, avenue Charles- de-Gaulle 92207 Neuilly-sur- Seine Cedex	11/01/1983	2010 ⁽¹⁾	319 866			Guy Nafilyan est entré dans le groupe en janvier 1977 en qualité de Directeur Général, après une carrière d'avocat à la cour d'appel de Paris. Il est nommé Président de Kaufman & Broad SA en 1983. Il est également Administrateur de la Chambre de Commerce Franco-Américaine.
Vice-Président						
Jeffrey T. Mezger KB Home 10990 Wilshire Blvd. Los Angeles, CA 90024 U.S.A.	13/12/2006	2010 ⁽¹⁾	250	Administrateur <i>President and Chief Executive Officer</i> de KB Home.		Jeffrey T. Mezger est entré dans le groupe KB Home en 1993 et il y a assumé de nombreuses responsabilités régionales opérationnelles jusqu'en 1999, date à laquelle il a été promu <i>Executive Vice President</i> et <i>Chief Operating Officer</i> . Il en a été nommé <i>President</i> et <i>Chief Executive Officer</i> en novembre 2006. M. Mezger est membre de l'"executive board of the SC Lusk Center for Real Estate" et du "Policy Advisory Board for the Harvard Joint Center for Housing Studies". Il appartient également au "NAHB High Production Builders Council" et a été administrateur de plusieurs conseils du NAHB.

(1) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007.



Nom Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions détenues dans la société	Fonction principale exercée hors de la société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société	Autres informations
Administrateurs						
Ronald W. Burkle The Yucaipa Companies 9130 West Sunset Blvd. Los Angeles, CA 90069 U.S.A	21/01/2000	2009	500	Fondateur <i>Managing Partner</i> de la société The Yucaipa Companies.	Administrateur de la société KB Home depuis 1995. Administrateur de la société Occidental Petroleum Corporation et de la société Yahoo! Inc.	
Antoine Jeancourt-Galignani AGF 87, rue de Richelieu 75002 Paris	21/01/2000	2009	3 860	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA.	Administrateur de Total, de la Société Générale et des AGF depuis 1994. Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Administrateur de Gecina depuis 2000 et de la société des Immeubles de France depuis 2002. Président du Conseil d'Administration du groupe SNA depuis 1998. Membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG depuis 2004 et de Oddo & Cie SCA depuis 2003.	Antoine Jeancourt-Galignani a été Administrateur de KB Home Corporation de 1989 à 1997 et Président de Gecina de 2001 à 2005.
Luis G. Nogales Nogales Investors LLC9229 West Sunset Blvd., Suite 900 Los Angeles, CA 90069 U.S.A.	21/01/2000	2009	750	<i>Managing Partner</i> de la société Nogales Investors, LLC.	Administrateur de la société KB Home depuis 1995, de la société Edison International depuis 1993, de la société Arbitron Inc. depuis 2001, de <i>The Spanish Institute</i> depuis 2003 et du <i>Pacific Council on International Policy</i> depuis 1994.	Luis Nogales a notamment exercé les fonctions de <i>Chairman</i> et CEO de la société United Press International de 1982 à 1986 et de Président de la société Univision de 1986 à 1988. Il a aussi été membre de plusieurs Conseils d'Administration tels que ceux des sociétés Golden West Broadcasters, Levi Strauss & Co, Lucky Stores, The Bank of California et Coors Brewing Company. Luis Nogales a par ailleurs été nommé membre de « l'Inter-American Fondation » par le Président Jimmy Carter en 1980 et membre de la « White-House Commission to study capital budgeting » en 1996 par le Président Bill Clinton.



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
Alain de Pouzilhac France 24 5, rue de Nations-Unies 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex	30/04/2003	2009	1 570	Président du Directoire de France 24.	Président du Conseil de Surveillance de Mollifror Loisir Développement depuis mars 2006. Administrateur d'UGC depuis juin 2006.	En 1982, Alain de Pouzilhac devient Président-Directeur Général d'Havas et développe Havas Conseil en Europe. Au début des années 1990, il réalise la fusion entre Eurocom et RSCG pour devenir Euro RSCG Worldwide, dont il a été nommé Président-Directeur Général. Il crée en 1996 la société mère Havas Advertising qui deviendra Havas en 2002. En décembre 2005, Alain de Pouzilhac est nommé Président du Directoire de la Chaîne Française d'Information Internationale (France 24).
Yves Galland The Boeing Company 75, rue du Faubourg-Saint-Honoré 75008 Paris	28/04/2004	2010 ⁽¹⁾	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.	M. Galland est membre du Conseil de Paris. M. Galland a été Ministre délégué chargé des collectivités locales de 1986 à 1988, Ministre de l'Industrie en 1995 et Ministre délégué, chargé des Finances et du Commerce extérieur de 1995 à 1997.
Dr. Ray R. Irani Occidental Petroleum Corporation 10889 Wilshire Boulevard Los Angeles, CA 90024 U.S.A.	28/04/2004	2009	500	<i>Chairman, President et Chief Executive Officer</i> d'Occidental Petroleum Corporation depuis décembre 1990.	Administrateur de la société KB Home et de l'American Petroleum Institute.	Ray R. Irani est membre de la Société américaine de chimie, et de l'Association américaine des chimistes. Il est également membre du « President's Export Council » américain depuis 1994, nommé par le Président Clinton.

(1) Renouvellement proposé à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007.

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

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

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

3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

3.1.1.2.1. Règles de composition du Conseil d'Administration

La société Kaufman & Broad SA est administrée par un Conseil d'Administration de 3 membres au moins, et de 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Les mandats des Administrateurs sortants sont renouvelables. En application de la recommandation du rapport Viénot II, les renouvellements des mandats sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des Administrateurs. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement 8 membres.

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

3.1.1.2.2. Dispositions statutaires et règlement intérieur

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

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

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA dispose d'un règlement intérieur élaboré au cours de l'exercice 2003 et approuvé le 29 juillet 2003 par ses membres. Il a successivement été mis à jour le 18 mars 2005 afin d'intégrer la réglementation de l'AMF concernant la déclaration de transactions par les mandataires sociaux et le 6 mars 2007 pour notamment tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration et de la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination décidée par le Conseil le même jour.

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

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

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

Article 1 - Compétences

Article 2 - Composition du Conseil d'Administration

Article 3 - Président et Vice-Président

Article 4 - Convocation du Conseil d'Administration

Article 5 - Règles relatives au quorum, au mode de représentation et à l'adoption des décisions du Conseil

Article 6 - Validité des délibérations en visioconférence

Article 7 - Tenue des procès-verbaux

Article 8 - Les Comités du Conseil

Article 9 - Informations du Conseil d'Administration

Article 10 - Obligation de discrétion

Article 11 - Évaluation du Conseil d'Administration

Article 12 - Mandats des Administrateurs

Article 13 - Conventions réglementées

Article 14 - Actions possédées à titre personnel

Article 15 - Déontologie des opérations de Bourse

Article 16 - Intervention sur les titres de la société

Article 17 - Conflits d'intérêts

Article 18 - Rémunération des Administrateurs

Article 19 - Assiduité

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

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

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

3.1.1.2.3. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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



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

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

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

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

3.1.1.2.4. Missions du Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil d'Administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (individuels et/ou consolidés), ainsi qu'à l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales et à l'examen du rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne ; il arrête également le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle et examine l'état des engagements hors bilan souscrits par le groupe.

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

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

3.1.1.2.5. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est contrôlée majoritairement par la société américaine KB Home, comprend actuellement trois membres indépendants sur huit au sens du rapport AFEP-MEDEF « Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » d'octobre 2003. Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

Les critères d'indépendance sont examinés lors de la nomination des Administrateurs concernés par l'ensemble du Conseil d'Administration, conformément aux recommandations du rapport Bouton. Il est toutefois

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

3.1.1.2.6. Jetons de présence alloués aux Administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration. Les jetons de présence sont versés aux Administrateurs non rémunérés par le groupe ou par KB Home. En sont donc exclus le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA et le *President Chief & Executive Officer* de KB Home. La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

3.1.1.2.7. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

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

3.1.1.2.8. Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2005/2006

- Le 14 décembre 2005, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a examiné les informations comptables et financières qui devaient être rendues publiques lors du communiqué de presse de la société sur les données financières estimées consolidées du groupe Kaufman & Broad SA au titre de l'exercice 2005 et sur l'impact du passage aux IFRS sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres du groupe. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2006.
- Le 2 mars 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 et les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations à soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale telles que le renouvellement du programme de rachat d'actions, le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet d'attribution d'actions gratuites, le projet de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, le renouvellement de l'autorisation d'annulation d'actions et une augmentation de capital réservée aux salariés. Il a également décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2005 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2005,

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

- ▶ Le 19 avril 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a procédé à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre par la société au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué et a arrêté le plan d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux et/ou salariés de la société.
- ▶ Le 14 juin 2006, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes consolidés semestriels du groupe au 31 mai 2006, a entériné la proposition de versement d'un acompte sur dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2006, a pris connaissance d'un projet d'investissement et a renouvelé les autorisations de consentir des cautions et garanties.
- ▶ Le Conseil d'Administration du 18 juillet 2006 réunissait la présence effective de sept membres sur huit. Il a examiné et arrêté les documents de gestion prévisionnelle révisés au titre de 2006, a approuvé le budget 2007, a étudié des projets d'investissements, a été informé de la mise en place d'un contrat de liquidité avec la Compagnie Rothschild dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006 et a arrêté le calendrier des réunions du Conseil d'Administration de l'exercice 2007.
- ▶ Le Conseil d'Administration du 20 septembre 2006 s'est déroulé par visioconférence, réunissant la présence effective de sept membres. Il a pris connaissance des données financières estimées du groupe

au 31 août 2006, a poursuivi l'analyse de projets d'investissement et a décidé la date à laquelle l'Assemblée Générale des actionnaires approuvera les comptes de l'exercice 2006.

- ▶ Le 13 décembre 2006 s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris acte de la démission d'un membre du Conseil, Monsieur Bruce Karatz, de ses fonctions d'Administrateur, de membre du Comité Exécutif et de son poste de Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a coopté un nouvel Administrateur, Monsieur Jeffrey T. Mezger, dont la nomination sera soumise à ratification lors de la prochaine Assemblée des actionnaires et a également décidé de le nommer membre du Comité Exécutif et Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a enfin été tenu informé de l'avancement des différents projets d'investissement et a étudié le principe de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2007.
- ▶ Le 6 mars 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de 6 membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2006 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2006, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance de projets d'investissement, a statué sur la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination, sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur le renouvellement des mandats d'Administrateurs à soumettre à la prochaine Assemblée Générale du 20 avril 2007 et sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties. Enfin, il a approuvé l'actualisation de son règlement intérieur afin notamment de tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration décidé par la dernière Assemblée Générale des actionnaires et la constitution du Comité de Rémunération et de Nomination.

3.1.2. COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration a institué trois Comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003 et un Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007.

3.1.2.1. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif est chargé de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunit ou est consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne peut prendre qu'après l'avoir consulté, comme par exemple : l'acquisition, la vente, le transfert, la location ou le nantissement d'actifs en dehors du cours normal des affaires et dont



la valeur excède le quart de l'actif consolidé du groupe, la résolution amiable d'un litige pour un montant significatif, la conclusion ou l'octroi d'un prêt supérieur à dix millions d'euros, et plus généralement pour examiner toute question relative à la stratégie de la société et tout point portant sur la conduite des affaires que le Président souhaiterait lui soumettre.

Depuis sa constitution et jusqu'au 12 novembre 2006, ce Comité était composé du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, Monsieur Guy Nafilyan, et du *Chairman & Chief Executive Officer* de KB Home, Monsieur Bruce Karatz, également Administrateur de Kaufman & Broad SA. Depuis le 13 décembre 2006, ce Comité est composé de Monsieur Guy Nafilyan et de Monsieur Jeffrey T. Mezger, *President et Chief Executive Officer* de KB Home, également Administrateur de la société. Il peut délibérer en réunion, par téléphone ou par vidéoconférence, sur convocation du Président du Conseil, à condition que ses deux membres participent aux séances. Ses décisions doivent être prises à l'unanimité de ses membres.

Le Comité Exécutif s'est réuni à quatre reprises lors de l'année 2006.

3.1.2.2. Comité d'Audit

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

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

3.1.2.2.1. Composition et missions

À ce jour, le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Monsieur Luis Nogales et deux membres indépendants, Messieurs Yves Galland, Président, et Alain de Pouzilhac. La présidence du Comité d'Audit par un Administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

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

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

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

3.1.2.2.2. Fonctionnement du Comité d'Audit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration, à l'exclusion de ceux rémunérés par le groupe ou par KB Home. La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration et une quote-part des jetons de présence, déterminée par le Conseil d'Administration, est attribuée aux Administrateurs membres du Comité d'Audit en fonction de leur présence à ses séances. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération des membres et du Président du Comité en fonction de leur présence aux réunions.

3.1.2.2.4. Réunions du Comité d'Audit au titre de l'exercice 2005/2006

- Le 14 décembre 2005, une réunion du Comité d'Audit s'est déroulée préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2005 en application des normes françaises et des normes IFRS. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces éléments. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé du projet de renégociation de la dette.
- Le 2 mars 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 19 avril 2006, des commentaires des Commissaires aux comptes, du projet de paiement d'un acompte sur dividende, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2006 et a examiné les documents de gestion prévisionnelle. Il lui a enfin été présenté le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet de restructuration de la dette, le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2005, la démarche d'identification des risques et du plan d'audit interne et le programme d'assurances construction du groupe.
- Le 14 juin 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats semestriels consolidés estimés au 31 mai 2006 pour les examiner. Les Commissaires aux comptes ont présenté aux membres du Comité leurs commentaires sur ces données financières. Le Comité a également étudié la proposition de versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2006 devant être soumise à l'autorisation du Conseil d'Administration et a été informé

de l'avancée des travaux du département d'audit interne sur le contrôle interne du groupe et des résultats de la démarche d'identification des risques informatiques.

- Le 18 juillet 2006, le Comité d'Audit a examiné l'actualisation des documents de gestion prévisionnelle et le budget 2007 devant être présentés au Conseil d'Administration.
- Le 20 septembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2006 préalablement à leur publication et de prendre connaissance des résultats des travaux d'audit interne réalisés au cours du 3^e trimestre de l'exercice 2006.
- Le 13 décembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2006. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces données. Il a été informé du projet de versement d'un acompte sur dividende, a entendu les Commissaires aux comptes sur leur démarche d'audit du groupe et a pris acte des résultats des récents travaux du département d'audit interne sur le respect des procédures informatiques.
- Le 6 mars 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2006, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2007, a examiné les documents de gestion prévisionnelle et a pris connaissance de projets d'investissement. Il lui a enfin été présenté la synthèse des résultats des travaux d'audit interne relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'exercice 2006 et au titre du 1^{er} trimestre de l'exercice 2007.

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

3.1.2.3. Comité de Rémunération et de Nomination

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

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



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

Le Comité de Rémunération et de Nomination sera majoritairement composé d'Administrateurs indépendants.

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

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

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

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

Le 6 mars 2007, le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 5 mars 2008, l'autorisation consentie à son Président-Directeur Général, avec faculté de délégation, de consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les garanties financières d'achèvement) :

- à l'égard des administrations fiscales et douanières, sans limitation de durée ni de montant ;
- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux. Sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration a nommé un Directeur Général Délégué, pour la durée du mandat du Président-Directeur Général.

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

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

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

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

3.1.4. CADRES DIRIGEANTS

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

3.1.4.1. Comité de Direction

Le Comité de Direction de Kaufman & Broad est composé de neuf membres : Messieurs Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Joël Monribo, Directeur Général Délégué, François Beziac, Directeur Régional Méditerranée, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Sylvère Hamel, Directeur Régional Paris et Alsace, Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, Daniel Raze,



Directeur Général Adjoint Développement, William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial, Patrick Zamo, Directeur Régional Île-de-France Collectifs.

3.1.4.1.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

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

3.1.4.1.2. Joël Monribot, Directeur Général Délégué

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

3.1.4.1.3. François Beziac, Directeur Régional Méditerranée

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

3.1.4.1.4. Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines

Jean-François Demaris, Maîtrise de Sciences économiques, a débuté sa carrière chez Alcatel où il a été chargé d'études économiques et sociales dans des usines en Régions, puis responsable de gestion des assurances et des affaires patrimoniales d'une Division, et Chef des Services Administratifs d'une Unité de Documentation. En 1982, il rejoint le pôle optronique de la CGE en qualité de Directeur des Ressources Humaines où il assure la fusion et la restructuration de sociétés. En 1989, il rejoint SAFT en qualité de DRH de la Branche internationale « Power Electronics » où il participe

au développement des organisations, de la culture industrielle et de projets. En 1993, il devient DRH de la société Alcatel Data Networks, joint venture franco-américaine de produits et services de réseaux de données, et en 1998, Directeur « Management Développement » pour une branche du groupe Alcatel. En janvier 2000, il rejoint Kaufman & Broad SA en qualité de DRH. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2000 et Directeur Général Adjoint Ressources Humaines depuis janvier 2007.

3.1.4.1.5. Philippe Misteli, Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie

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

3.1.4.1.6. Daniel Raze, Directeur Général Adjoint Développement

Daniel Raze, Maîtrise de Lettres, a rejoint Kaufman & Broad en septembre 1973. Attaché Commercial, puis Responsable Foncier en 1974, il est nommé en 1980 Directeur Foncier Adjoint puis Directeur Foncier à Marseille, et Directeur du Développement en 1986. En 1991, il devient Directeur Général Adjoint de Kaufman & Broad Développement en charge du logement collectif. Il sera nommé Directeur Général de cette Division en 1998. En janvier 2003, Daniel Raze est nommé Directeur Général de Kaufman & Broad Paris, puis en 2004, Directeur Général Adjoint Développement du groupe. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991.

3.1.4.1.7. William Truchy, Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial

William Truchy, après des études supérieures commerciales, débute sa carrière dans l'immobilier en 1980 dans une agence à Nancy, puis rejoint Promogim en 1982. Chef des ventes en Bourgogne et Rhône-Alpes, puis Directeur des ventes de la région Provence Côte d'Azur et de Bordeaux et Toulouse, il est nommé Directeur National des Ventes en 1987 puis Directeur Général Adjoint en 1989. William Truchy a rejoint Kaufman & Broad en mars 2003 en qualité de Directeur Commercial pour l'Île-de-France. Il a été nommé Directeur Général Adjoint Marketing en janvier 2005 et assure la Direction Commerciale et du Showroom pour l'ensemble des opérations de Paris et de l'Île-de-France. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004 et Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial France depuis décembre 2006.

3.1.4.1.8. Patrick Zamo, Directeur Régional Île-de-France Collectifs

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 Village pour la France. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991 et Directeur Régional Île-de-France Collectifs depuis décembre 2006.

3.1.4.1.9. Sylvère Hamel, Directeur Régional Paris et Alsace

Sylvère Hamel, ancien élève de l'École Polytechnique, a commencé en 1988 par travailler comme Responsable de programmes en immobilier d'entreprises au sein de GTM Entrepose. Rejoignant ensuite Bouygues Immobilier en 1991, il occupe successivement en Île-de-France les fonctions de Directeur de programmes en logement collectif puis Directeur de l'activité maisons individuelles, avant de devenir en 1998 Directeur Régional Côte d'Azur. Il rejoint ensuite Kaufman & Broad en janvier 2005 comme Directeur Régional de Kaufman & Broad Paris. En janvier 2007 il est nommé Directeur Régional de KB Paris et chargé de conduire les activités et le développement des agences de Paris 1, Paris 2, ainsi que celle de Strasbourg. Il est membre du Comité de direction depuis janvier 2007.

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

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

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

3.1.4.2. Directions régionales

Les différentes directions régionales du groupe sont les suivantes :

Paris / Île-de-France

Sylvère Hamel, Directeur Régional, Paris, 92, 93, 94

Philippe Jorez, Directeur Paris 1 (93, 94)

Olivier Perrin, Directeur Paris 2 (75, 92)

Patrick Zamo, Directeur Régional Île-de-France Collectifs

Christian Delapierre, Directeur Régional Île-de-France Maisons Individuelles

Immobilier d'entreprise

Isabelle Tessier, Directeur Général Adjoint

Loire-Atlantique / Bretagne

Christophe Duretete, Directeur d'Agence, Nantes

Normandie / Nord

Michel Autrive, Directeur Régional, Lille - Rouen

Alsace

Marc Speisser, Directeur, Strasbourg

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon

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

Côte d'Azur

Marc Nafilyan, Directeur Régional, Nice

Méditerranée

François Beziac, Directeur Régional, Marseille - Montpellier - Toulon

Olivier Romano, Directeur d'Agence, Toulon

Robert Verret, Directeur d'Agence, Montpellier

Midi-Pyrénées

Bernard Vigner, Directeur Régional Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, Toulouse

Danièle Metge, Directeur du Développement Kaufman & Broad Midi-Pyrénées

Jacques Rubio, Directeur Général Malardeau, Toulouse

Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Régional, Bayonne - Bordeaux

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

3.1.4.3.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

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

Mandats extérieurs

Chambre de Commerce Franco-Américaine	Administrateur
SCI Julia	Gérant

3.1.4.3.2. Joël Monribot, Directeur Général Délégué

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

C.I.R.I. SARL	Gérant
Environnement Transactions SAS	Président
Euro-Immobilier SARL	Co-Gérant
First Promotion SAS	Représentant de Kaufman & Broad Homes SAS, Présidente, et représentant de Kaufman & Broad Homes SAS, Présidente de First Promotion SAS, gérante de 5 SCI ou SNC
GIE Kaufman & Broad	Contrôleur de Gestion
Kaufman & Broad SA	Directeur Général Délégué
Kaufman & Broad Alsace SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Aquitaine SNC	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Gérante
Kaufman & Broad Bretagne SARL	Gérant
Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL	Gérant et représentant cette société dans 2 SNC
Kaufman & Broad Développement SAS	Président et représentant cette société dans 133 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Homes SAS	Président et représentant cette société dans 57 SCI ou SNC dont elle est gérante
Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Gérante
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	Co-Gérant et représentant cette société dans 4 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	Co-Gérant

Kaufman & Broad Nantes SARL	Gérant et représentant cette société dans 1 SCI
Kaufman & Broad Normandie SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Participations SAS	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Présidente, et représentant de Kaufman & Broad Participations SAS, gérante de 77 SCI ou SNC
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	Co-Gérant
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	Co-Gérant
Lardenne SARL	Co-Gérant
Les Farris SNC	Gérant
Les Chênes SNC	Gérant
Progesti SA	Membre du Conseil de Surveillance
Résidence Bernard Teillaud	Administrateur
Samlou SARL	Gérant
SARL Société d'Aménagement des Plains Champs	Gérant
SARL Marseille 13 ^e Chemin Rural de la Pounche	Co-Gérant
SMCI Développement SAS	Représentant de Kaufman & Broad Développement SAS, Présidente, et représentant de SMCI Développement SAS, gérante de 70 SCI ou SNC

Mandats extérieurs

Néant.

3.2. Intérêts des dirigeants

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

3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration. Les jetons de présence sont versés aux Administrateurs non rémunérés par le groupe ou par sa société mère. En sont donc exclus, Messieurs Guy Nafilyan (Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA), Bruce Karatz (ex-Chairman et Chief Executive Officer de KB Home) et Jeffrey T. Mezger (President et Chief Executive Officer de KB Home depuis novembre 2006). La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, un montant prélevé sur les jetons de présence est attribué aux Administrateurs membres du Comité d'Audit et à son Président (voir section 3.1.2.2 « Comité d'Audit »).

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2006 a voté le versement des jetons de présence au titre de l'exercice 2005 pour un montant de 186 000 euros correspondant à un montant de 150 000 euros au titre de la mission d'Administrateur auquel se rajoute un montant de 3 000 euros par présence aux réunions du Comité d'Audit pour ses membres. Le Conseil d'Administration du 6 mars 2007 a attribué, sous réserve de la ratification par l'Assemblée Générale, un montant de 209 800 euros au titre de l'exercice 2006. Les montants des jetons de présence pour l'exercice 2006 se répartissent à concurrence de 26 800 euros pour Messieurs Ronald Burkle et Ray Irani, 29 800 euros pour Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, 32 800 euros pour Monsieur Alain de Pouzilhac et 41 800 euros pour Monsieur Luis Nogales et 51 800 pour Monsieur Yves Galland.

3.2.1.2. Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration joue un rôle majeur dans la détermination de la rémunération des mandataires sociaux. Il statue chaque année sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable, conformément au rapport Bouton : les Administrateurs procèdent à la définition des règles de fixation de celle-ci, en veillant à leur cohérence avec les performances des mandataires sociaux concernés et avec la stratégie de la Société.

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable calculée sur la base du résultat avant impôts de la Société. Cet intéressement peut être majoré ou minoré de plus ou moins 10 % en fonction du niveau de la marge brute. Ces mandataires sociaux se sont engagés à détenir un an de rémunération (fixe et variable) en actions de la Société valorisées à la date de versement de l'intéressement, et à consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire.

À l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué, la Société n'a pris aucun autre engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions et les plans d'options

proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, les Administrateurs ont attribué au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des stock-options et des actions gratuites.

3.2.1.2.1. Rémunérations et avantages perçus au titre de l'exercice 2006

Au titre de l'exercice 2006, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont pour Guy Nafilyan de 3 190 860 euros bruts dont 384 468 euros en salaire fixe et 2 798 957 euros en intéressement et 7 435 euros à titre d'avantage en nature lié au véhicule de fonction et pour Joël Monribot de 1 949 875 euros bruts dont 265 236 euros en salaire fixe et 1 679 374 euros en intéressement et 5 265 euros à titre d'avantage en nature lié au véhicule de fonction. L'intéressement est égal pour Guy Nafilyan à 1,875 % du résultat avant impôts de la société majoré de 10 % compte tenu du niveau de la marge opérationnelle atteinte, et pour Joël Monribot cet intéressement est égal à 0,975 % du résultat avant impôts de la société majoré de 10 % compte tenu du niveau de la marge opérationnelle. De plus, Guy Nafilyan et Joël Monribot bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant des cotisations pris en charge par la société pour chacun d'entre eux s'est élevé au titre de 2006 à 19 883,52 euros.

L'évolution de la rémunération brute et des avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA depuis 2004 est la suivante :

	Exercice clos le 30 novembre 2006	Exercice clos le 30 novembre 2005	Exercice clos le 30 novembre 2004
Guy Nafilyan			
Salaire fixe brut	384 468	371 460	362 400
Intéressement brut	2 798 957	1 945 721	1 370 348
Avantage en nature brut	7 435	8 055	7 258
TOTAL BRUT	3 190 860	2 325 236	1 740 006
Joël Monribot			
Salaire fixe brut	265 236	256 260	250 008
Intéressement brut	1 679 374	1 167 433	822 209
Avantage en nature brut	5 265	4 966	4 616
TOTAL BRUT	1 949 875	1 428 659	1 076 833

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

Au 30 novembre 2006, le Président-Directeur Général détient 319 866 actions, et le Directeur Général Délégué 64 060 actions de la société.

Au 30 novembre 2006, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 40 000 actions de la société, et Kaufman & Broad leur a attribué 92 000 actions gratuites dans le cadre du plan mis en place le 19 avril 2006.

3.2.1.2.2. Stock-options

Mandataires sociaux	Stock-options attribuées et non levées au 30 novembre 2006	Stock-options attribuées en 2006	Actions KBSA détenues au 30 novembre 2006
Monsieur Nafilyan	32 000	12 000	319 866
Monsieur Monribot	8 000	8 000	64 060

Au cours de l'exercice 2006, après division de la valeur du nominal par deux, le Président-Directeur Général a exercé 406 170 options d'achat au titre du Plan 1 mis en place le 30 octobre 1997 et 40 000 options d'achat au titre du Plan 2 mis en place le 24 juillet 2001. Le Directeur Général Délégué a exercé 58 940 options d'achat au titre du Plan 2 mis en place le 24 juillet 2001.

3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction

La rémunération des membres du Comité de Direction est composée d'une partie fixe et d'un intéressement (partie variable). Au titre de l'exercice 2006, les montants bruts des rémunérations et avantages perçus par les membres du Comité de Direction, non compris les mandataires sociaux

de Kaufman & Broad SA, ont globalement été de 2 553 301 euros dont 817 200 euros de salaire fixe et 1 726 734 euros d'intéressement. Les membres du Comité de Direction ne bénéficient pas d'autres rémunérations différées et/ou conditionnelles et le groupe n'est pas amené à provisionner des sommes aux fins de pensions ou « *golden parachute* » ; seules sont provisionnées des sommes relatives aux indemnités de départ à la retraite selon les dispositions légales : pour les membres du Comité de Direction, cette provision s'élève à 243 719 euros dans les comptes de l'exercice 2006. De plus, un des membres du Comité de Direction bénéficie d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

Au 30 novembre 2006, les cadres dirigeants non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 171 000 actions de la société.

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

Voir section 3.3.3 « Options ».

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2001 a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et dirigeants des options de souscription et/ou d'achat d'actions portant sur un nombre maximal de 600 000 actions de la société (après division du nominal par deux le 19 avril 2006) dont 231 000 options d'achat ont été consenties en 2001, 216 000 autres options d'achat consenties en 2003, et après prise en compte des options devenues caduques, 157 000 autres options d'achat consenties en 2004. Ces options ont été attribuées notamment à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA : Guy Nafilyan (40 000 en 2001, 40 000 en 2003 et 20 000 options en 2004) et Joël Monribot (20 000 en 2001, 30 000 en 2003 et 14 000 options en 2004). Au cours de l'exercice 2006 Guy Nafilyan a exercé les 40 000 options attribuées en 2003, et Joël

Monribot a exercé 14 940 des options attribuées en 2001, 30 000 options attribuées en 2003 et 14 000 options accordées en 2004.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

3.2.6. INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS CONCLUES AVEC DES SOCIÉTÉS AYANT DES DIRIGEANTS COMMUNS AVEC CEUX DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

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

Conventions approuvées au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006 :

Une nouvelle convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce a été autorisée par le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad du 19 avril 2006 concernant l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre.

Le Conseil d'Administration a autorisé l'attribution gratuite d'actions suivante :

- ▶ à concurrence de 57 000 actions à Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général ;
- ▶ à concurrence de 35 000 actions à Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué.

Cette attribution intervient dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2006 autorisant le Conseil d'Administration à attribuer gratuitement aux salariés et/ou mandataires sociaux 200 000 actions existantes ou à émettre de la société.

Plusieurs conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs se sont poursuivies au cours de l'année 2006 :

- ▶ La société a respectivement conclu avec Kaufman & Broad Homes SAS et Kaufman & Broad Développement SAS des conventions d'administration et de gestion. Au 30 novembre 2006, la société Kaufman & Broad Homes SAS a versé à la société une redevance d'un montant de 1 933 193,76 euros et la société Kaufman & Broad Développement SAS a versé à la société une redevance d'un montant de 1 737 536,22 euros au titre de ces conventions.

- ▶ La société a conclu le 6 janvier 2000 avec la société KB Home un contrat de concession de licence et de savoir-faire (décrit dans la section 1.1.2.13 « Propriété intellectuelle ») portant sur l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire de Kaufman & Broad SA pour une période de 50 ans. Le 12 octobre 2004, Kaufman & Broad SA a signé un avenant à ce contrat consistant à payer par avance à KB Home la totalité des redevances futures. Au titre de cet avenant, Kaufman & Broad SA s'est libérée des redevances dues en vertu du contrat initial en un paiement anticipé dont le montant forfaitaire a été fixé à 85 millions d'euros en deux échéances, au 1^{er} décembre 2004 pour 65 millions d'euros et au 18 novembre 2005 pour 20 millions d'euros. Le montant de 85 millions d'euros a été comptabilisé en « autres actifs non courants » et donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004, soit une charge de 1 888 893 euros sur 2006.
- ▶ La société Kaufman & Broad SA et les sociétés membres de son groupe ont conclu en 2005 un contrat portant sur la sous-concession des droits, objets de la licence concédée à Kaufman & Broad SA par la société KB Home. À ce titre, Kaufman & Broad SA a comptabilisé sur l'exercice 2006 un produit correspondant de 1 888 889 euros.
- ▶ La Convention d'intégration fiscale conclue pour cinq ans en 1999 a été renouvelée en novembre 2005. Son périmètre est le suivant : Kaufman & Broad SA, SMC Développement SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Participations SAS, Frank Arthur Transaction SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Malardeau SAS, Octopussy SAS, Progesti SA, Résidences Bernard Teillaud SA, SARL Techniques et Etudes de la Construction TEC, Immobilière Acto SARL, Kaufman &



Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Bretagne SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Sopra Finances SARL. Aux termes de cette convention et conformément aux articles 223-A et suivants du Code général des impôts, chacune desdites sociétés verse à Kaufman & Broad SA une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice comme si elle avait été imposable distinctement. Par ailleurs, notre société s'est engagée à verser à titre définitif à ses filiales déficitaires une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à notre société. En conséquence, les filiales sont privées de leurs reports déficitaires correspondants.

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

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

► une convention de trésorerie a été signée le 2 décembre 2002 entre les sociétés du Groupe. Cette convention a pour objet de permettre aux sociétés du Groupe de pratiquer entre elles des opérations de trésorerie et, à cet effet, de placer les opérations financières des Sociétés Participantes sous la direction du service de trésorerie du Groupe, organisée par Kaufman & Broad Financement et chargé d'assurer la coordination de la gestion de l'ensemble des besoins et excédents de trésorerie du Groupe afin de permettre à chaque Société participante de bénéficier :

- d'une optimisation de sa gestion de trésorerie,
- d'une diminution du coût moyen pondéré de ses besoins de trésorerie,
- d'une juste rémunération de ses excédents de trésorerie.

Le taux d'intérêt ordinaire qui sera dû par la Société Kaufman & Broad Financement ou les Sociétés Participantes en application du présent contrat est indexé sur la moyenne mensuelle des EONIA plus 2 % l'an calculé mensuellement selon le principe de l'échelle d'intérêt.

Cette convention ne s'applique plus aux sociétés qui ont adhéré à la convention cadre prêt (cf. ci-après) ;

► une convention cadre de prêt a été signée le 20 janvier 2005 entre la SNC Kaufman & Broad Financement et certaines sociétés du Groupe : Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, SNC Bati Service, SNC Breguet, les SNC Kaufman & Broad Promotion 1 à 9. Cette convention annule et remplace la convention de trésorerie pour les sociétés concernées (voir point ci-avant). La Société prêteuse, la SNC Kaufman & Broad Financement SNC, consent à participer et à être liée par un mécanisme de prêts interentreprises avec les Sociétés emprunteuses, qui l'acceptent, pour quelque montant que ce soit.

Le taux d'intérêt ordinaire qui sera dû par la Société Emprunteuse en application du présent contrat est indexé sur la moyenne mensuelle des EONIA plus 2 % l'an calculé mensuellement selon le principe de l'échelle d'intérêt ;

► une convention de fusion d'échelles d'intérêt a été signée le 1^{er} juin 2005 entre des sociétés du Groupe et la société centralisatrice, la SNC Kaufman & Broad Financement. Les sociétés signataires de la convention conviennent de faire usage, de façon permanente et systématique, de la fusion des échelles d'intérêts débiteurs et/ou créditeurs de l'ensemble de leurs comptes bancaires ouverts dans les livres de leur(s) banque(s) ainsi que de leurs comptes courants éventuels existant avec la société centralisatrice. Ce mécanisme permet de compenser les intérêts débiteurs et créditeurs des comptes bancaires et courants appartenant aux différentes entités du groupe, seule la position nette donnant lieu à des intérêts payés ou reçus.

La société centralisatrice créditera ou débitera chaque société adhérente à la présente convention des intérêts calculés selon le principe de l'échelle d'intérêt mensuel, sur la base des soldes fusionnés en valeurs des comptes bancaires et courant au taux EONIA majoré de 2 %.

Cette convention vient compléter la convention de centralisation de trésorerie (cf. point sur la convention de trésorerie) ou les conventions de prêt bilatérales (cf. point la convention cadre de prêt) ;

► des conventions de gestion administrative, juridique, financière et comptable, des conventions d'assistance à la gestion technique et des conventions de commercialisation ont été conclues par les sociétés Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Résidences Bernard Teillaud SA, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Octopussy SAS, Malardeau SAS, avec les sociétés du groupe Kaufman & Broad constituées sous la forme juridique de SCI, SNC ou SARL chargées de développer les programmes immobiliers ;

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

► La SNC Kaufman & Broad Immo est preneur à bail des locaux commerciaux situés 127, avenue Charles-de-Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex qui constituent le siège social de la plupart des sociétés du Groupe Kaufman & Broad et supporte à ce titre la charge des loyers et des charges d'exploitation dus en exécution de ce contrat de bail ainsi que la charge des locations et acquisitions de matériels divers, des frais et honoraires facturés par différents prestataires de services liés à l'exploitation des locaux et à l'exercice de l'activité du groupe. Une partie de ces loyers et charges diverses est refacturée aux sociétés du groupe sous-locataires des locaux, en exécution de contrats de sous-location et en fonction des surfaces des locaux occupées par celles-ci. Le solde de ces loyers et charges diverses porte sur les parties des locaux affectés à certains dirigeants et salariés appartenant notamment à la Direction Générale et au service administratif et financier dont l'activité au siège, à Neuilly, n'est pas liée exclusivement à celle des sociétés du groupe sous-locataires des locaux mais a trait à l'activité du groupe dans son ensemble. Ces charges sont répercutées à toutes les sociétés du groupe ayant une activité opérationnelle selon une clé de répartition opérationnelle économiquement justifiée ;

- ▶ un contrat de sous-location a été conclu entre la SNC Kaufman & Broad Immo d'une part, et les sociétés Kaufman & Broad SA, SNC Showroom, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS et SNC Kaufman & Broad Financement d'autre part, en fonction des surfaces occupées, dans la mesure où la SNC Kaufman & Broad Immo est locataire principal des locaux de bureaux occupés au 127, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine, devenus le siège social de Kaufman & Broad SA et de ses filiales en 2005 ;
- ▶ une convention de refacturation des prestations du GIE a été conclue entre Kaufman & Broad Homes SAS et les sociétés SNC KBMI et Park Promotion SARL qui prévoit que Kaufman & Broad Homes refacture une quote-part des frais facturés par le GIE à ces entités en fonction des prestations réalisées pour le compte de ces entités ;
- ▶ une convention de refacturation des prestations du GIE a été conclue entre Kaufman & Broad SA et la société Kaufman & Broad Financement qui prévoit que Kaufman & Broad SA refacture une quote-part des frais facturés par le GIE à la société Kaufman & Broad Financement en fonction des charges relatives aux salariés affectés à la gestion de la trésorerie ;
- ▶ une convention relative aux dépenses de nouveaux projets a été conclue : elle prévoit que ces dépenses de développement de programmes

immobiliers engagées jusqu'à l'acquisition des terrains correspondants sont inscrites dans les comptes d'une des sociétés suivantes : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Malardeau SAS et qu'au moment de l'achat des terrains, l'ensemble de ces dépenses fait l'objet d'une refacturation à l'euro près à la société qui développe le projet ;

- ▶ dans certains cas, les cautions, avals et garanties peuvent être donnés par Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Développement ou Kaufman & Broad Homes pour le compte des SCI ou SNC qui développent les programmes immobiliers. Les dépenses engagées sont refacturées à l'euro près selon une convention conclue à cet effet ;
- ▶ des conventions de refacturation ont été conclues par Kaufman & Broad Développement et Kaufman & Broad Homes avec leurs filiales respectives car ces deux sociétés acquittent les primes annuelles d'assurances Responsabilité Civile promoteur et multirisques bureaux de vente pour le compte de l'ensemble des programmes immobiliers développés par leurs filiales.

3.3. Intéressement du personnel

3.3.1. CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

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

3.3.2. PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE

Un plan d'épargne d'entreprise a été mis en place dans le cadre de l'introduction en Bourse en février 2000, puis amendé en février 2001, en mars 2002 et en juillet 2003, septembre et décembre 2006. 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.

3.3.3. OPTIONS

3.3.3.1. Plans d'options d'achat d'actions

3.3.3.1.1. Plan 1

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 30 octobre 1997 a autorisé le Conseil d'Administration à consentir au bénéfice des dirigeants et des membres du personnel ou de certains d'entre eux, de la société et des sociétés et/ou autres entités de son groupe qui lui sont liées au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options d'achat d'actions de la société dans le cadre d'un Plan d'options d'achat d'actions dans la limite d'un nombre maximal de 19 414 actions, provenant d'un rachat préalable effectué par la société. Au 30 novembre 2006, la société, qui a bénéficié d'un engagement de cession de la part de Kaufman & Broad International Inc. (voir paragraphe 4.1.1.6 b, Bilan, note 17) ne détient plus d'actions rachetées au prix de 4,12 euros à Kaufman & Broad International Inc. en 2005, toutes les options ayant été exercées au 31 mars 2006.

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

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

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

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

antérieurement était fixé à 7,427 euros sera désormais fixé à 4,20 euros pour les actions auxquelles donnent droit les options d'achat d'actions attribuées par le Conseil d'Administration du 22 juin 1999.

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

Au cours du premier trimestre 2005, Kaufman & Broad conformément au contrat passé avec Kaufman & Broad Inc. a appelé le solde de ses propres actions pour alimenter ce plan soit 481 352 titres (voir section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2006 et évolution sur trois ans » – franchissement de seuil).

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

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

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

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

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

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



Par ailleurs, les options accordées aux bénéficiaires seront caduques :

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

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

3.3.3.1.2. Plan 2

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

- le nombre total d'options ainsi consenties ne peut pas donner droit à la souscription ou à l'acquisition d'un nombre total d'actions représentant plus de 300 000 actions de la société Kaufman & Broad SA, soit 600 000 actions après division du nominal par deux décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006. Chaque option permet de souscrire ou d'acheter une action ;
- les options non exercées par les bénéficiaires seront caduques ;
- les options de souscription d'actions nouvelles et les options d'acquisition d'actions existantes devront être exercées dans le délai prévu par le Conseil d'Administration, sans que, pour chaque option consentie, ce délai puisse excéder 10 ans à compter du jour d'attribution de l'option ;
- chaque option de souscription ou d'acquisition d'une ou plusieurs action(s) nouvelle(s) devra être exercée au prix fixé par le Conseil d'Administration au jour de son attribution, sans que ce prix puisse être inférieur à 95 % de la moyenne des cours des actions de la société cotés pendant les vingt séances de Bourse qui précèdent le jour où cette option est attribuée ;
- le prix ne pourra pas être modifié pendant la durée de l'option, à moins que pendant cette période il soit procédé aux opérations financières visées à l'article L. 225-181 du Code de commerce ;

- chaque action nouvelle émise par suite d'exercice d'une option de souscription sera, dès sa création, soumise à toutes les dispositions des statuts de la société, ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales d'actionnaires de la société.

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

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

L'ensemble des options d'achat au titre du Plan 2001 ont été attribuées au 30 novembre 2004 (voir section 3.3.3.3 « Tableaux récapitulatifs »).

3.3.3.1.3. Plan 3

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

- le nombre total d'options qui seront consenties ne pourra donner lieu à souscrire ou à acheter un nombre d'action supérieur à 400 000 ;
- la durée de validité de cette autorisation est fixée à trente-huit (38) 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 3.3.3.3 « Tableaux récapitulatifs Plan 3 » le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 19 avril 2006 a attribué 95 500 options de souscription d'actions.

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006

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

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

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

Au titre du plan 2006 (voir section 3.3.3.3 « Tableaux récapitulatifs Plan d'attribution d'actions gratuites » le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 19 avril 2006 a attribué 92 000 actions gratuites.

3.3.3.3. Tableaux récapitulatifs

(Un historique des attributions d'options d'achat d'actions figure au chapitre 4.1.3.27, Annexes aux comptes consolidés, Bilan, note 17 « Paiement en actions ».)

3.3.3.3.1. Plan 1

PLAN 1

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	30 oct. 1997
Date des Conseils d'Administration attribuant des options	30 oct. 1997, 22 janv. 1998 et 22 juin 1999
Nombre de bénéficiaires	24
Types d'options	achat
Nombre total d'actions sous options attribuées le 30 octobre 1997	1 596 124
Nombre total d'actions sous options attribuées le 22 janvier 1998	280 456
Nombre total d'actions sous options attribuées le 22 juin 1999	48 340
Total d'actions sous options attribuées	1 924 920
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux</i>	<i>1 247 824</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>43 836</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	<i>153 468</i>
Point de départ d'exercice des options (1)	5 ans après leur date d'attribution
Date d'expiration	30 oct. 2012
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 30 octobre 1997 et le 22 janvier 1998	2,06 euros
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 22 juin 1999	2,10 euros
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2006 pour servir ce plan	0
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2006	toutes
<i>dont nombre d'options exercées par mandataires sociaux</i>	<i>1 247 824</i>
<i>dont nombre d'options exercées par des cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>153 468</i>

(1) Les options devraient être exercées au plus tard le 30 octobre 2012. Toutes les options de ce plan ont été exercées avant le 31 mars 2006 (voir section 3.3.3.1 « Plans d'options d'achat d'actions »).

Le nombre d'actions a été multiplié par deux en raison de la division de la valeur nominale des actions votées par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006.

1

2

3

4

5

6

7

3.3.3.3.2. Plan 2

PLAN 2

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 mai 2001
Total d'options pouvant être attribuées	600 000
Tranche 1, date du Conseil d'Administration attribuant des options	24 juil. 2001
Nombre de bénéficiaires	24
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 24 juillet 2001	231 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2006</i>	60 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	82 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	20 000
Tranche 2, date du Conseil d'Administration attribuant des options	29 juil. 2003
Nombre de bénéficiaires	17
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 29 juillet 2003	216 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2006</i>	70 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	118 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	0
Tranche 3, date du Conseil d'Administration attribuant des options	27 juil. 2004
Nombre de bénéficiaires	22
Types d'options	achat
Nombre d'actions sous options attribuées le 27 juillet 2004	157 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2006</i>	34 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	105 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	0
Point de départ de la possibilité d'exercice des options	2 ans après leur date d'attribution
Point de départ de la possibilité de revente des actions	5 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 24 juillet 2001	9,875
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 29 juillet 2003	10,84
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 27 juillet 2004	16,18
Nombre d'actions détenues au 30 novembre 2006 pour servir ce plan	146 000
Nombre d'options exercées au 30 novembre 2006	438 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2006</i>	144 000
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2006 exercées par mandataires sociaux</i>	14 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	195 000
<i>dont nombre d'options frappées d'incessibilité au 30 novembre 2006 exercées par des cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	28 000
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	0

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

Le nombre d'actions a été multiplié par deux en raison de la division de la valeur nominale des actions votée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2007.



3.3.3.3.3. Plan 3

PLAN 3

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	19 avril 2006
Total d'options pouvant être attribuées	400 000
Tranche 1, date du Conseil d'Administration attribuant des options	19 avril 2006
Nombre de bénéficiaires	26
Types d'options	souscription
Point de départ de la possibilité d'exercice des options	2 ans après leur date d'attribution
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 19 avril 2006	44,23
Nombre d'actions sous options attribuées le 19 avril 2006	95 500
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2006</i>	<i>20 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non mandataires sociaux</i>	<i>61 000</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées et devenues caduques</i>	<i>3 300</i>

3.3.3.3.4. Plan d'attribution d'actions gratuites

Plan d'attribution d'actions gratuites – 2006

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan	19 avril 2006
Total d'actions pouvant être gratuitement attribuées	200 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	19 avril 2006
Nombre de bénéficiaires	2
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 19 avril 2006	92 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	19 avril 2010
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	20 avril 2012
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux</i>	<i>92 000</i>

4

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER
ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2006

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS	94	4.2. COMPTES SOCIAUX	153
ANNEXES AUX COMPTES IFRS	98	4.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	154
4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE	98	4.2.1.1. Immobilisations corporelles	154
4.1.1.1. Transition vers les normes IFRS	98	4.2.1.2. Immobilisations financières	154
4.1.1.2. Autres faits significatifs	98	4.2.1.3. Comptes de régularisation	154
4.1.2. GÉNÉRALITÉS	98	4.2.1.4. Provisions pour risques et charges	154
4.1.2.1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation	98	4.2.1.5. Instruments financiers	154
4.1.2.2. Périmètre de consolidation	105	4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS	155
4.1.2.3. Informations sectorielles	110	4.2.2.1. Faits significatifs	155
4.1.3. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS	112	4.2.2.2. Immobilisations corporelles	155
4.1.3.1. Compte de résultat	112	4.2.2.3. Immobilisations financières	156
4.1.3.2. Bilan	116	4.2.2.4. Créances	156
4.1.3.3. Informations complémentaires	132	4.2.2.5. Trésorerie	156
4.1.4. DOCUMENT DE TRANSITION EN NORMES IFRS – EXERCICE 2005	136	4.2.2.6. Comptes de régularisation	157
4.1.4.1. Contexte de l'élaboration des informations financières en Normes IFRS	136	4.2.2.7. Capitaux propres	157
		4.2.2.8. Provisions pour risques et charges	158
		4.2.2.9. Dettes financières	159
		4.2.2.10. Autres dettes	160
		4.2.2.11. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	160
		4.2.2.12. Charges à payer et produits à recevoir	160
		4.2.2.13. Chiffre d'affaires	161
		4.2.2.14. Bénéfices attribués et pertes supportées	161
		4.2.2.15. Résultat financier	161
		4.2.2.16. Résultat exceptionnel	162
		4.2.2.17. Hors-bilan	162
		4.2.3. INTÉGRATION FISCALE	163
		4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS	163
		4.2.5. CONSOLIDATION	163
		4.2.6. FILIALES ET PARTICIPATIONS	164
		4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	166
		4.2.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE	166

1

2

3

4

5

6

7

4.3. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	167	4.4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	183
PREMIÈRE PARTIE : GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	167	4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	183
I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration	167	I. Opinion sur les comptes consolidés	183
II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration	171	II. Justification des appréciations	183
DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	174	III. Vérification spécifique	183
I. Objectifs du dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad	174	4.4.2. RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES SOCIAUX	184
II. Description de l'environnement de contrôle interne	174	I. Opinion sur les comptes annuels	184
III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne	178	II. Justification des appréciations	184
TROISIÈME PARTIE : CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE	179	III. Vérifications et informations spécifiques	184
I. Organisation de la fonction comptable et financière	179	4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	185
II. Organisation des systèmes d'information comptable et financière	179	Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice	185
III. Les procédures d'établissement des comptes	179	Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice	185
IV. Procédures de contrôle des engagements hors bilan	180	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	187
V. La communication financière du groupe	181		
VI. Le rôle de l'Audit Interne dans le cadre de « SOX 404 »	181		
CONCLUSION	182		



4.1. Comptes consolidés

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2006 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes 4.1.3.1	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Chiffre d'affaires	(1)	1 282 828	1 048 662
Coût des ventes		- 981 451	- 799 853
Marge brute		301 377	248 809
Charges commerciales	(2)	- 35 572	- 27 877
Charges administratives	(3)	- 67 448	- 56 652
Autres charges et produits	(4)	- 31 236	- 34 528
Résultat opérationnel courant		167 121	129 752
Autres charges & produits non récurrents	(5)		- 1 535
Pertes de Valeurs		- 3 291	
Résultat opérationnel		163 830	128 217
Coût de l'endettement financier net	(7)	- 19 608	- 19 217
Résultat des entreprises intégrées avant impôt		144 222	109 000
Impôt sur les résultats	(8)	- 48 463	- 34 270
Résultat net des entreprises intégrées		95 759	74 730
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		1 960	2 174
Résultat net de l'ensemble consolidé		97 719	76 904
Intérêts minoritaires		- 13 525	- 15 417
Résultat net (part du groupe)		84 194	61 487
Nombre d'actions ⁽¹⁾		22 277 174	22 277 174
Résultat par action		3,78	2,76
Résultat dilué par action	(9)	3,75	2,76

(1) Au 30 novembre 2005 le nombre d'actions a été multiplié par deux afin de donner une information comparable à celle du 30 novembre 2006 sur le résultat par action.

Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes 4.1.3.2	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Écarts d'acquisition	(10)	69 723	73 015
Immobilisations incorporelles	(11.1)	235	152
Immobilisations corporelles	(11.2)	8 869	8 798
Sociétés mises en équivalence	(12.1)	3 559	6 296
Autres actifs non courant	(12.2)	82 272	87 248
Actif non courant		164 658	175 508
Stocks	(13)	513 196	375 470
Créances clients	(14)	309 128	290 116
Autres créances		122 136	111 949
Valeurs mobilières de placement	(15)	6 189	3 051
Part des minoritaires dans la trésorerie	(15)	14 366	11 121
Trésorerie	(15)	47 401	45 589
Paiements d'avance	(14)	2 459	1 729
Actif courant		1 014 875	839 025
TOTAL ACTIF		1 179 533	1 014 533

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes 4.1.3.2	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Capital social		5 793	5 681
Réserves		209 734	169 162
Résultat net consolidé Part du groupe		84 194	61 487
Acomptes sur dividendes		- 9 941	- 6 406
Actions propres	(16.2)	- 4 570	- 11 734
Capitaux propres groupe	(16)	285 210	218 190
Intérêts minoritaires	(16.5)	10 116	12 582
Capitaux propres	(16)	295 326	230 772
Provisions pour risques et charges	(18)	15 166	12 115
Emprunts et autres passifs financiers non courant	(19)	146 069	201 481
Impôt différé	(20)	41 137	27 124
Passif non courant		202 372	240 720
Autres passifs financiers courant	(19)	10 090	14 606
Fournisseurs		535 908	406 767
Autres dettes		132 395	118 017
Encaissements d'avance		3 442	3 651
Passif courant	(21)	681 835	543 041
TOTAL PASSIF		1 179 533	1 014 533



Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Opérations courantes		
Résultat net consolidé	97 719	76 904
Produits et charges calculées	10 000	3 045
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôts	107 719	79 949
Coût de l'endettement financier	19 608	19 307
Charge d'impôt	48 463	34 270
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts	175 790	133 526
Impôt payé	- 31 977	- 23 048
Variation du besoin en fonds de roulement	- 24 138	- 36 163
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)	119 675	74 315
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	- 5 389	- 18 638
Acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions)	3 087	- 61
Dividendes reçus ou versés des sociétés mises en équivalence	4 697	5 704
Variation de périmètre		- 6 535
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	2 395	- 19 530
Cash-flow libre	122 070	54 785
Opérations de financement		
Royalties payées d'avance		- 83 111
Distributions aux minoritaires	- 15 991	- 10 947
Dividendes	- 23 150	- 19 517
Rachat d'actions propres net des reventes	4 802	- 13 334
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		50 620
Remboursements d'emprunts	- 55 412	
Intérêts financiers nets versés	- 19 254	- 19 298
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	- 109 005	- 95 587
Variation de trésorerie (A+B+C)	13 065	- 40 802
Trésorerie à l'ouverture	45 155	85 956
Trésorerie à la clôture	58 220	45 155
Variation de trésorerie	13 065	- 40 802
Valeurs mobilières de placement	6 189	3 051
Part des minoritaires dans la trésorerie	14 366	11 121
Trésorerie au bilan	47 401	45 589
Autres passifs financiers courants	- 10 090	- 14 606
Variation des intérêts courus	354	
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	58 220	45 155

1

2

3

4

5

6

7

Tableau des variations des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Réserves part du groupe	Résultat part du groupe	Impacts directs en capitaux propres	Actions propres	Capitaux propres	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
1^{er} décembre 2004	5 681	979	181 933		441	- 260	188 774	8 111	196 885
Affectation résultat 2004									
Opération sur titres auto-détenus					- 1 211	- 11 474	- 12 685		- 12 685
Paiement en action					131		131		131
Distributions			- 13 111				- 13 111	- 10 947	- 24 058
Acompte sur dividende				- 6 406			- 6 406		- 6 406
Augmentation de capital									
Résultat de l'exercice				61 487			61 487	15 418	76 905
30 novembre 2005	5 681	979	168 822	55 081	- 639	- 11 734	218 190	12 582	230 772
Affectation résultat 2005			55 081	- 55 081					
Opération sur titres auto-détenus					- 2 362	7 164	4 802		4 802
Paiement en action					990		990		990
Instrument de couverture					185		185		185
Distributions			- 13 210				- 13 210	- 15 991	- 29 201
Acompte sur dividende				- 9 941			- 9 941		- 9 941
Augmentation de capital	112		- 112						
Résultat de l'exercice				84 194			84 194	13 525	97 719
30 NOVEMBRE 2006	5 793	979	210 581	74 253	- 1 826	- 4 570	285 210	10 116	295 326

Le solde des résultats cumulés non distribués était de 224,9 millions d'euros en début d'exercice, il s'élève à 285,9 millions d'euros au 30 novembre 2006.

1

2

3

4

5

6

7

Annexes aux comptes IFRS

4.1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE LA PÉRIODE

4.1.1.1. Transition vers les normes IFRS

Conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 et au règlement (CE) n° 1725/2003 de la Commission européenne du 29 septembre 2003, le groupe Kaufman & Broad établit ses comptes consolidés à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2006 suivant les *International Financial Reporting Standards* (IFRS) tels que publiés par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) et adoptés par l'Union européenne.

Le bilan d'ouverture IFRS au 1^{er} décembre 2004, le résultat consolidé de l'exercice 2005 et le bilan au 30 novembre 2005, présentés à titre de comparatifs, sont conformes à ceux qui avaient été présentés dans le document de référence 2005, avec les tableaux de passage des normes françaises au normes IFRS.

4.1.1.2. Autres faits significatifs

L'Assemblée Générale du 19 avril 2006 de Kaufman & Broad SA, a décidé une division par deux du nominal de l'action. L'opération s'est traduite d'abord par le prélèvement sur le poste de report à nouveau d'une somme de 111 385,87 euros, de façon à porter le capital de Kaufman & Broad SA de 5 680 679,37 euros à 5 792 065,24 euros. La valeur nominale des 11 138 587 actions actuelles est passée de 0,51 euro à 0,52 euro puis a été divisée par deux. À l'issue de l'opération, le capital de Kaufman & Broad SA est composé de 22 277 174 actions d'une valeur nominale unitaire de 0,26 euro.

Le dividende net au titre de l'exercice 2005 est de 1,80 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005, soit 0,90 euro par action après division par deux du nominal. Ce niveau représente une hausse de 46,3 % par rapport au dividende de l'exercice précédent. Le solde du dividende 2005 de 0,60 euro versé le 27 septembre 2005 a été mis en paiement le 2 mai 2006, soit 1,20 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005 et 0,60 euro par action après division par deux du nominal. Un acompte sur le dividende 2006 de 0,45 euro par action après division par deux du nominal a été décidé par le Conseil d'Administration du 14 juin 2006. Le paiement de cet acompte a été effectué en septembre 2006.

La ligne de crédit bancaire syndiqué a été renégociée et portée à 300 millions d'euros depuis le 28 février 2006 pour une durée de 5 ans.

Mise en œuvre d'un 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, 4 000 000 euros ont été affectés au compte de liquidité.

4.1.2. GÉNÉRALITÉS

4.1.2.1. Méthodes comptables et principales hypothèses d'évaluation

4.1.2.1.1. Informations relatives à l'entreprise

Les comptes consolidés au 30 novembre 2006 présentent les opérations de Kaufman & Broad S.A. 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 KB Home, l'un des premiers développeurs-constructeurs aux États-Unis. Depuis plus de 35 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit et commercialise des maisons individuelles en village ainsi que des appartements.

4.1.2.1.2. Base de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad sont établis selon les normes IFRS (*International Financial Reporting Standard*) telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standard Board*) et adoptées par l'Union européenne au 30 novembre 2006.

Les informations financières IFRS au 30 novembre 2005 sont établies conformément aux normes IFRS 1 « Première adoption des IFRS » telles que décrites dans les notes annexes.

Les principes comptables appliqués sont identiques à ceux décrits dans notre document de référence 2005. La base de préparation de ces informations financières résulte en conséquence :

- de l'application de toutes les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne au 30 novembre 2006 ; celles-ci sont les mêmes que celles appliquées pour l'établissement des informations IFRS au 30 novembre 2005 présentées dans notre document de référence 2005 car aucune des nouvelles normes et interprétations adoptées depuis le 30 novembre 2005 n'est obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2005 ;
- de l'application des normes IAS 32 et IAS 39 sur les instruments financiers dès le 1^{er} décembre 2004.

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

- **IFRIC 4** « Déterminer si un accord contient un contrat de location », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2006 ;
- **IFRIC 8** « Champ d'application d'IFRS 2 », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} mai 2006. Cette interprétation n'a pas encore été adoptée par l'Union européenne ;
- **IAS 39** « Option Juste Valeur », cet amendement, relatif au choix de la comptabilisation à l'origine d'un actif et d'un passif financier à la juste valeur par compte de résultat, permet la suppression de l'une des deux exclusions décidées par la Commission européenne lors de l'adoption d'IAS 39. Cet amendement est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2006 ;
- **IFRS 7** « Instruments financiers : information à fournir », ce texte est d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2007 ;
- **IAS 19** « Modification de l'IAS 19 Avantages du personnel », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2006 ;
- **IAS 39** « Couverture des flux de Trésorerie d'une transaction intra-groupe », d'application obligatoire à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2006 ;

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

Le groupe n'est pas concerné par les interprétations :

- **IFRIC 2** « Parts sociales des entités coopératives et instruments similaires » ;
- **IFRIC 5** « Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement » ;

- **IFRIC 6** « Passifs découlant de la participation à un marché déterminé – Déchets d'équipements électriques et électroniques » ;
- **IFRIC 7** « Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29 – Information financière dans les économies hyper inflationnistes ».

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

Par exemple, le calcul à l'avancement de nos revenus utilise certaines informations prévisionnelles qui sont révisées trimestriellement. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peut nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent éventuellement différer de ces estimations.

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

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

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 6 mars 2007.

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

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

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

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

- ▶ de ne pas retenir l'option d'IAS 19 permettant d'inscrire directement hors résultat les écarts actuariels relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi. Les écarts actuariels constatés à compter du 1^{er} décembre 2004 restent amortis selon la méthode du corridor sur la durée moyenne résiduelle de vie active des bénéficiaires ;
- ▶ de conserver la méthode de consolidation des entreprises contrôlées conjointement selon la méthode de l'intégration proportionnelle (norme IAS 31 « Participations dans des co-entreprises »).

Par ailleurs, la norme IFRS 1 relative à la première application du référentiel comptable international prévoit un certain nombre d'exemptions possibles au principe d'application rétrospective des IFRS à la date de transition (1^{er} décembre 2004 pour le groupe Kaufman & Broad).

Parmi ces exemptions pour la construction du bilan d'ouverture, le groupe a choisi :

- ▶ de ne pas appliquer la norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises antérieurement à la date de transition ;
- ▶ de reconstituer le coût historique des immobilisations corporelles et incorporelles conformément à IAS 16 et 38 ;
- ▶ de ne pas reconnaître en capitaux propres l'ensemble des gains et pertes actuariels associés aux avantages du personnel en date de transition ;
- ▶ de limiter l'application rétrospective de la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions » aux seuls plans de stock-options attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1^{er} décembre 2004.

Le groupe Kaufman & Broad n'est pas concerné par :

- ▶ l'exemption relative aux instruments financiers composés ;
- ▶ l'exemption relative aux écarts de conversion résultant de la conversion des comptes de filiales étrangères ;
- ▶ le changement de classification comptable de certains instruments financiers reconnus antérieurement au 1^{er} janvier 2004 au profit d'une classification en actifs et passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ou disponibles à la vente ;
- ▶ l'amendement de la norme IAS 39 « Évaluation à la juste valeur d'actifs et de passifs financiers lors de leur comptabilisation initiale » précisant les modalités d'évaluation d'actifs et de passifs financiers en cas d'absence de marché actif ;
- ▶ les dispositions en date de transition de la norme IFRS 4 relatives aux « Contrats d'assurance ».

4.1.2.1.4. Méthode de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière exclusive sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés sur lesquelles le groupe exerce une influence notable, qui sont en voie de liquidation ou qui n'ont pas d'activité sont mises en équivalence.

4.1.2.1.5. Regroupements d'entreprise

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le prix d'acquisition, majoré des coûts annexes, des titres des sociétés consolidées et la part du groupe dans la valeur de leurs actifs nets à la date des prises de participation. Lors de la prise de contrôle, cette valeur est la juste valeur établie par référence à leur valeur de marché ou à défaut en utilisant les méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus ou les coûts. En dehors des prises de contrôle, il n'y a pas de réévaluation des actifs et des passifs acquis.

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

Conformément aux options prévues par la norme IFRS 1, le groupe a choisi de ne pas appliquer la norme IFRS 3 aux regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} décembre 2004.

4.1.2.1.6. Dépréciation d'actifs

Test de perte de valeurs et définition des Unités Génératrices de Trésorerie

Conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les écarts d'acquisition ne sont pas amortis. Ils font systématiquement l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. IAS 36 « Dépréciation d'actifs », prescrit que ces tests soient réalisés, soit au niveau de chaque Unité Génératrice de Trésorerie « UGT » à laquelle l'écart d'acquisition a été affecté (une Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs) soit au niveau de regroupement au sein d'un secteur d'activité ou du secteur géographique auquel est apprécié le retour sur investissement des acquisitions.

La dépréciation des écarts d'acquisition est inscrite en résultat opérationnel.

Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

- ▶ Kaufman & Broad Paris ;
- ▶ Kaufman & Broad Île-de-France ;
- ▶ Kaufman & Broad Midi-Pyrénées ;
- ▶ Résidence Bernard Teillaud (Grenoble) ;
- ▶ Malardeau ;
- ▶ Euro Immobilier ;
- ▶ Kaufman & Broad Nord ;
- ▶ Environnement transactions ;
- ▶ Kaufman & Broad Normandie ;
- ▶ Kaufman & Broad Rhône Alpes ;
- ▶ Kaufman & Broad Méditerranée ;
- ▶ Kaufman & Broad Nantes ;



- Kaufman & Broad Alsace ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur.

Valeur recouvrable

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT ou regroupement d'UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée infinie.

Le groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation. Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2006 s'établit à 7,72 %.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le groupe utilise les prévisions les plus récentes, le plan à 5 ans, et au-delà réalise une extrapolation des projections avec un taux de croissance stable à 1 % par an pour le futur.

4.1.2.1.7. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais d'étude et les logiciels.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production et sont amorties selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas 5 ans.

Lorsque ces actifs sont acquis au travers d'un regroupement d'entreprises, leur coût est le plus souvent déterminé lors de l'affectation du coût d'acquisition de l'entreprise acquise par référence à leur valeur de marché ou à défaut en utilisant les méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus ou les coûts.

Frais de recherche et développement

Selon la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les frais de développement doivent être immobilisés dès que sont démontrés :

- l'intention et la capacité financière et technique de mener le projet de développement à son terme ;
- qu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables aux dépenses de développement iront à l'entreprise ;
- et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les frais de recherche et les frais de développement ne répondant pas aux critères ci-dessus sont enregistrés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Pour le groupe Kaufman & Broad, les frais de recherche sont comptabilisés en charge de l'exercice. Les frais de développement sont composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées) et sont traités en stock comme un élément du prix de revient.

4.1.2.1.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction des rythmes de consommation des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, sous déduction le cas échéant d'une valeur résiduelle.

À ce titre, le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

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

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

Les locations simples (ainsi que les sous-locations) sont présentées dans les engagements hors bilan.

4.1.2.1.9. Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé (autre que les écarts d'acquisition)

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (Unité Génératrice de Trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

La valeur recouvrable des actifs est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'utilité, celle-ci correspond à la valeur des avantages économiques futurs attendus de leur utilisation et de leur sortie. Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par le groupe Kaufman & Broad.

4.1.2.1.10. Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont constitués de titres mis en équivalence et des autres actifs financiers non courants.

Titres mis en équivalence

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

Autres actifs financiers non courants

Outre les impôts différés actif affectés en actif non courant, les autres actifs financiers non courants incluent les redevances KB Home payées par anticipation ainsi que les dépôts et cautionnement.

4.1.2.1.11. Stocks

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

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des VRD, le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers.

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après vente devraient, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, être incorporés aux stocks.

À ce jour, notre groupe n'a pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS. Aussi, le groupe comptabilise en charges ces coûts fixes indirects.

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

4.1.2.1.12. Clients et comptes rattachés

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

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

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable. Le notaire rédacteur de l'acte étant tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont peu fréquentes.

4.1.2.1.13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie est constituée des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et Fonds Commun de Placement non monétaires).

À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

4.1.2.1.14. Paiements d'avance

Les paiements d'avance concernent essentiellement les loyers et les redevances.

Kaufman & Broad SA a payé par avance à KB Home la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad pour la durée résiduelle du contrat initial soit 45 ans. Le paiement libératoire a été fixé à 85 millions d'euros. Il est comptabilisé en actif non courant. Ce montant donne lieu à une prise en charge linéaire sur une période de 45 ans à compter de début décembre 2004 sous la rubrique « autres charges d'exploitation ».

4.1.2.1.15. Actions propres

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

4.1.2.1.16. Paiements en actions

Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », les options d'achat et de souscription d'action, les offres réservées aux salariés et les attributions d'actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d'octroi.

Le groupe a valorisé l'avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d'attribution des droits. La valeur des options d'achat et de souscription d'actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d'exercice et de la durée de vie de l'option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l'action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d'exercice de l'option et du taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d'octroi et la date d'exercice, période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres pour les plans remboursables en actions.

4.1.2.1.17. Provisions non courantes

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » des provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques. Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Les passifs éventuels, correspondent à des obligations potentielles résultant d'événements passés dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ou des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisées car soit il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, soit le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante. Ils font l'objet d'une information en annexe.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

Les provisions pour risques commerciaux et juridiques

Ces provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridiques et comptables. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

Les avantages au personnel

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe en conformité avec la norme IAS 19.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant.

La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées décrite dans la norme IAS 19. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière, et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé à 3,75 %, et probabilisée avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Cette provision intègre les charges sociales.

4.1.2.1.18. Passifs financiers non courants

Les emprunts et autres passifs financiers sont constitués essentiellement de l'emprunt obligataire et la ligne de crédit syndiqué. Ils sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE).

Les frais de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise le flux attendu des sorties de trésorerie futures jusqu'à l'échéance ou jusqu'à la date la plus proche de refixation du prix au taux de marché, à la valeur nette comptable actuelle du passif financier. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions payées ou reçues entre les parties au contrat.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passif courant.

4.1.2.1.19. Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôt sur le résultat », des impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques...).

S'agissant des participations dans les filiales, coentreprises et sociétés mises en équivalence, un passif d'impôt différé est comptabilisé pour toute différence temporelle imposable entre la valeur comptable des titres et leur base fiscale sauf si :

- ▶ le groupe contrôle la date à laquelle cette différence temporaire (par exemple : distribution de dividendes) se renversera ; et
- ▶ s'il est probable que cette différence ne se renversera pas dans un avenir prévisible.



En pratique, cela signifie que pour les sociétés intégrées globalement et proportionnellement un passif d'impôt différé est reconnu à due concurrence des impôts de distribution sur les dividendes dont le versement est planifié par le groupe.

Conformément à la norme IAS 12, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

La charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux minoritaires dans les sociétés transparentes n'est ni déterminée, ni comptabilisée.

Les principaux impacts sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations ;
- l'élimination des prestations internes ;
- les différences temporelles sur provisions pour risques et charges.

4.1.2.1.20. Instruments financiers dérivés

Le groupe Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. La Direction gère activement ces expositions aux risques. Pour y faire face le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés. L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié les fluctuations de revenus et des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêts.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de juste valeur ou de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de juste valeur est une couverture de l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou passif comptabilisé, ou d'une partie identifiée de cet actif ou de ce passif, qui est attribuable à un risque particulier, notamment les risques de taux et de change et qui affecterait le résultat net présenté ;
- la couverture de flux de trésorerie, couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de juste valeur ou de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de juste valeur ou de flux

de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats réels se situent dans un intervalle compris entre 80 et 125 %.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants, la partie couverte de ces éléments est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments financiers de couverture, dans la limite de leur efficacité ;
- pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

4.1.2.1.21. Fournisseurs et autres créiteurs courants

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

4.1.2.1.22. Compte de résultat

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le groupe Kaufman & Broad présente le compte de résultat par fonction. Le groupe a appliqué la recommandation du CNC 2004-R-02 du 27 octobre 2004 pour la présentation du compte de résultat.

La mise en évidence du coût des ventes permet de présenter la marge brute, sous-total intermédiaire défini par le groupe Kaufman & Broad conformément au § 83 d'IAS 1.

Le résultat opérationnel correspond au résultat net avant prise en compte :

- des produits financiers ;
- des charges financières ;
- des impôts courants et différés ;
- du résultat des activités faisant l'objet d'un abandon ou détenues en vue de la vente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de

l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

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

L'IFRIC s'est penché lors de sa réunion de novembre 2006 sur la méthode de reconnaissance des revenus dans le cadre des contrats de promotion immobilière. Il ressort de ces réflexions, qui, à ce jour, n'ont pas donné lieu à publication d'*exposure draft*, que ces contrats rentrent bien dans le champ d'IAS 18 mais que les revenus en découlant ne pourraient pas être constatés à l'achèvement. Si l'IFRIC devait confirmer cette position, la totalité des revenus du groupe découlant des contrats de VEFA devrait être constatée à l'achèvement.

4.1.2.1.23. Résultat par action

Le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs et de leur incidence sur la participation des salariés, nets de l'effet d'impôt correspondant. Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation à la clôture de la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

4.1.2.1.24. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie est présenté selon IAS 7 et la recommandation CNC 2004-R-02.

La trésorerie du groupe, dont la variation est analysée dans le tableau des flux, est définie comme étant le solde net des rubriques du bilan ci-après :

- ▶ trésorerie et équivalents de trésorerie ;
- ▶ concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque.

4.1.2.1.25. Engagements hors bilan

La synthèse des obligations contractuelles et engagements commerciaux du groupe figure en note 23.

4.1.2.1.26. Indicateurs financiers

Définition des principaux indicateurs financiers :

1. Marge brute

Cet indicateur est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes. Le taux de marge brute est le ratio « marge / chiffre d'affaires ».

2. EBITDA

Cet indicateur est égal au résultat opérationnel courant corrigé des dotations nettes aux amortissements et aux provisions. Cet indicateur correspond à la « Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement net et impôt » qui figure dans le tableau des flux de trésorerie.

3. Cash-flow libre

Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

4. Endettement financier net

Voir note 19.3.

4.1.2.2. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2006 regroupent les comptes de 727 sociétés, dont 588 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, 13 sociétés selon la méthode de l'intégration proportionnelle et 126 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.



Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Bati Service	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 536 043
KB Financement	SNC	40 500	100,00 %	IG	785 292 731
Kaufman & Broad Homes	SAS	2 247 403	100,00 %	IG	379 445 679
KB maisons individuelles	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 532 109
Kaufman & Broad Développement	SAS	152 449	100,00 %	IG	340 708 858
Kaufman & Broad Nantes	SARL	38 417	100,00 %	IG	785 137 290
SMCI Développement	SAS	762 245	100,00 %	IG	320 406 620
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	160 000	100,00 %	IG	353 957 202
GIE Kaufman & Broad	GIE		100,00 %	IG	381 997 378
Kaufman & Broad Alsace	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 714
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 656
Kaufman & Broad Normandie	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 225
Kaufman & Broad Bretagne	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 076
Kaufman & Broad Rhône-Alpes	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 490
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 136
Show Room	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
Bréguet	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 535 862
Kaufman & Broad Côte d'Azur	SARL	7 622	100,00 %	IG	341 001 709
Park Promotion	SNC	15 245	100,00 %	IG	351 819 891
K&B Participations	SAS	205 280	100,00 %	IG	732 055 199
Sefima Transaction	SARL	15 245	100,00 %	IG	331 890 855
Camille - Collectifs KBD	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 618 828
K & B Promotion 2	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 620 725
First Promotion SAS	SAS	40 000	100,00 %	IG	381 627 421
K & B Promotion 1	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 279 558
K & B Promotion 3	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 381
K & B Promotion 4	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 266 555
K & B Promotion 5	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 267 363
K & B Promotion 6	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 510 853
K & B Promotion 7	SNC	2 000	100,00 %	IG	447 797 754
K & B Promotion 8	SNC	1 000	100,00 %	IG	480 078 047
Kaufman et Broad Immo	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 289 233
Environnement Transactions	SAS	40 000	100,00 %	IG	392 583 969
Camille - Maisons	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 614 496
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SA	2 221 660	100,00 %	IG	320 955 362
SOPRA Finances	SARL	100 000	100,00 %	IG	337 682 017
K&B Aquitaine	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 738 866
K&B Languedoc Roussillon	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 491 185
Euro Immobilier	SARL	150 000	100,00 %	IG	412 896 680
Résidence Bernard Teillaud	SA	7 700 000	100,00 %	IG	073 503 054

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Progesti	SA	840 000	100,00 %	IG	329 680 714
Immobilière ACTO	EURL	661 800	100,00 %	IG	351 082 458
TEC	SARL	8 000	100,00 %	IG	320 671 100
Octopussy	SAS	250 000	100,00 %	IG	378 391 874
Foncière JLG Aménageur	SARL	20 000	50,00 %	IP	447 961 988
Lotisseurs et Cie	SARL	7 622	25,00 %	MEE	421 173 162
Profipar	SARL	4 622	25,00 %	MEE	390 600 112
Malardeau SAS	SAS	127 450	100,00 %	IG	423 103 449

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

Les principales sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés civiles de construction-vente (SCV) ou sociétés en nom collectif (SNC) structures *ad hoc* portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2006 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Lyon - esplanade Lacassagne	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	431 977 339
St Cloud – 15, rue Armengaud	SNC	1 000,00	50,10 %	IG	432 845 998
Levallois – 60, A.-France	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	440 669 554
Arras - 42/44, bd Carnot	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	434 218 814
Longchamp Flandrin	SNC	1 600,00	50,10 %	IG	443 867 379
Green Side 3	SNC	152,45	51,00 %	IG	434 019 105
Green Side 11	SNC	152,45	51,00 %	IG	420 844 987
Petit Lac - Pinea	SCI	1 000,00	50,10 %	IG	439 548 082
Boulogne 127 Vieux Pont Se	SCV	1 000,00	55,00 %	IG	478 885 825
Saint-Denis – 32, Paul-Éluard	SCV	1 000,00	55,00 %	IG	478 885 957
Saint-Maur - bd de Créteil	SNC	99 000,00	100,00 %	IG	572 109 767
Saint-Maur Louvière Ilot 4	SNC	1 000,00	55,00 %	IG	479 949 174
Draguignan Av. Montferrat	SCI	1 000,00	60,00 %	IG	483 625 232
Antony - 126/132 Div.Lecle	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	481 319 697
Général Brosset - Hyères	SCI	1 000,00	50,00 %	IP	481 842 011
Beausoleil Bella Vista	SNC	20 000,00	100,00 %	IG	478 559 248
Saint-Maur La Louvière	SNC	1 000,00	85,00 %	IG	489 675 272
Ensouleiado Beausoleil	SNC	976 650,00	100,00 %	IG	432 131 928
Nogent-sur-Marne – 6, r. de	SCV	1 000,00	70,00 %	IG	488 280 165
87-91, av. de la Div.-Leclerc	SCI	1 000,00	50,00 %	IP	484 560 164
Boulogne Paris - Reine	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	489 142 331
Boulogne - 16/18, route de	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	489 146 324
Villejuif Saint-Roch - GOR	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	488 938 374
Charenton - Villa Valmy	SNC	50 000,00	100,00 %	IG	582 130 829
Saint-Maur – 5, avenue Foch	SCV	1 000,00	80,00 %	IG	492 534 029
Marseille 9 - Bd de la Fabrique	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	492 705 793
Rungis - Rue Sainte-Geneviève	SNC	1 000,00	51,00 %	IG	482 617 362



Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Pontoise - 16, r. Martimprey	SNC	1 000,00	51,00 %	IG	479 287 187
Franconville - 1, r. Marais	SCV	1 000,00	50,10 %	IG	450 594 619
Saint-Nom Val Gally	SCI	1 500,00	49,33 %	IG	448 794 420
Vitry Champollion	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	480 922 269
Brétigny-sur-Orge - 10, r. M	SCV	1 000,00	65,00 %	IG	491 678 355
Maurepas - 1, rue de Cornouaille	SCV	1 000,00	50,10 %	IG	483 090 957
Le Blanc-Mesnil - Rue Albe	SCV	1 000,00	51,00 %	IG	489 218 206
SCI Espace Séverac	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	439 347 725
La Chaussée	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	430 260 265
La Paderne Lot 6	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	453 838 302
Douce Dame	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	453 837 700
Sopralot	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	441 188 398
Le Square Bretagne	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	451 346 852
Le Domaine de Peyrière	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	451 340 178
28, rue Claude-Bernard	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	443 744 380
Le Domaine de la Hume	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	453 140 303
Les Cars Sétois	SCI	38 112,00	100,00 %	IG	552 680 035
SC Le Grand M	SNC	10 000,00	100,00 %	IG	477 551 915
Domaine des Cèdres	SCI	1 524,00	50,00 %	IP	422 516 203
Domaine de Guilhem	SCV	1 000,00	75,00 %	IG	477 607 923
11, rue de Canavières	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	478 222 219
Le Village des Colombiers	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	480 937 630
La Paliqne	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	480 132 794
L'Éden	SCV	1 500,00	100,00 %	IG	451 822 118
Le Parnassien	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	449 669 118
L'Impériale	SCI	1 000,00	100,00 %	IG	452 729 631
Les Trois Ponts	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	448 628 099
Les Hameaux de Chartreuse	SCI	1 000,00	50,00 %	IP	450 257 233
L'Allée Mirabeau	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	478 432 610
Le Clos Reverchon	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	478 341 877
Bleu Parc	SNC	1 500,00	100,00 %	IG	477 827 349
Parc Monta	SCI	1 500,00	50,00 %	IG	478 432 349
Avenue Marie-Reynoard	SCI	1 500,00	60,00 %	IG	478 728 181
Zola 276 Villeurbanne	SCI	1 000,00	25,00 %	MEE	453 440 659
Les Jardins d'Isis	SNC	1 500,00	50,00 %	IP	480 229 624
Grand Parc	SCI	1 500,00	40,00 %	MEE	482 841 806
Les Matins Clairs	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	481 040 095
Le Calypso - Villeurbanne	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	480 477 769
Les Lauréades	SCV	990,00	33,33 %	MEE	479 350 795
Fleur de Soie	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	482 403 789
Les Muscadines	SCV	990,00	33,33 %	MEE	479 350 696

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ⁽¹⁾	N° de RCS
Parc Avenir Immeuble P&Q	SCI	1 500,00	51,00 %	IG	479 599 524
Harmonie	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	483 097 176
Villa Dolce	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	483 097 143
Les Résidences du Parc	SCI	1 500,00	25,00 %	MEE	482 404 910
Parc Belledonne	SCI	1 500,00	25,00 %	MEE	482 885 761
Le Patio des Alouettes	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	487 755 753
Le Jardin des Sens	SCI	1 500,00	100,00 %	IG	487 775 809
Le Clos Berge	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	477 529 143
Le Clos Lartigue	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	477 561 781
Le Clos Fountasso	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	477 561 302
Le Clos des Carmes	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	477 525 786
Le Clos Mandillet	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	480 464 759
Les Jardins de Bouconne Mo	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	483 263 307
Le Bois Joli	SCV	1 524,49	79,60 %	IG	424 945 459
Dremil	SCI	2 000,00	100,00 %	IG	452 034 416
Les Coteaux de Montaudran	SCV	1 638,00	50,40 %	IG	452 427 495
Destolla	SCV	100,00	33,00 %	MEE	480 361 294
Patrimoine l'Ormeau	SCV	2 000,00	100,00 %	IG	452 910 797
Val Arnault	SCV	1 631,00	80,26 %	IG	478 555 402
Verte Rive	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	448 295 642
Les Vignes Rousses	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	448 824 631
Résidence de l'Hippodrome	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	448 837 070
Domaine du Prieuré	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	450 588 439
Le Carré Rive Droite	SCV	1 638,00	100,00 %	IG	453 692 337
Servothel 2	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	442 824 801
M. Cepière	SNC	7 500,00	100,00 %	IG	445 142 110
Saint-Cyprien	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	450 088 265
Richelieu	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	451 403 802
Jardins d'Hortense	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	442 814 281
Résidence Agathe	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	478 676 539
Résidence Galia	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	481 523 736
Résidence Stéphanie	SNC	1 000,00	60,00 %	IG	482 395 530
CAP Affaires Diagora Labège	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	481 534 238
Marina de Talaris	SCV	7 500,00	100,00 %	IG	444 377 006
La Rotonde	SCV	1 000,00	100,00 %	IG	449 365 360
Armstrong Residence	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	477 635 700
Parc de Béatrice	SNC	1 000,00	100,00 %	IG	478 643 778
Espace France	SCI	1 500,00	50,00 %	IP	431 763 465

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

4.1.2.3. Informations sectorielles

En application d'IAS 14 « Informations sectorielles », le premier niveau d'information sectorielle est organisé par secteur géographique, le second niveau par secteur d'activité. Cette distinction est fondée sur les systèmes internes d'organisation et la structure de gestion du groupe.

Les secteurs géographiques sont ventilés par zone d'implantation des sociétés :

- Île-de-France ;
- Régions.

Le groupe est géré en cinq segments principaux :

- appartements ;
- maisons ;
- bureaux ;
- terrains et honoraires ;
- showroom.

Informations de premier niveau (secteurs géographiques)

	Île-de-France	Régions	Holding & non affecté	Total
Chiffre d'affaires	549 815	733 013		1 282 828
Marge brute	132 691	168 686		301 377
Charges commerciales	- 12 472	- 21 097	- 2 003	- 35 572
Charges administratives	- 16 765	- 28 663	- 22 020	- 67 448
Autres charges et produits	- 8 576	- 15 122	- 7 538	- 31 236
Résultat opérationnel courant	94 878	103 804	- 31 561	167 121
Pertes de valeurs		- 3 291		- 3 291
Résultat opérationnel	94 878	100 513	- 31 561	163 830
Coût de l'endettement financier net	1 923	- 4 787	- 16 744	- 19 608
Impôt sur les résultats	- 30 071	- 33 367	14 975	- 48 463
Quote-part dans les résultats nets des entreprises mises en équivalence	- 199	2 159		1 960
Résultat net	66 531	64 518	- 33 330	97 719
Part groupe	57 269	60 255	- 33 330	84 194
Part minoritaire	9 262	4 263		13 525
Immobilisations (hors MEE)	21 431	54 660	3 786	79 877
Actifs sectoriels	207 411	580 025	159 483	946 919
Passifs sectoriels	- 141 731	- 273 551	- 256 463	- 671 745
Part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	- 199	2 159		1 960
Participation dans les entreprises mises en équivalence	395	3 164		3 559
Cash-flow libre	62 482	- 13 382	72 970	122 070

Les coûts encourus pour l'acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que les amortissements et dépréciations des actifs sectoriels de l'exercice ne sont pas significatifs pour le groupe.

Informations de deuxième niveau (secteurs d'activité)

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006		30 nov. 2005	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Appartements				
Île-de-France	307 080	74 085	258 553	54 872
Régions	662 335	157 690	546 449	135 499
Total appartements	969 415	231 775	805 002	190 371
Maisons				
Île-de-France	209 390	54 039	163 076	40 181
Régions	60 566	8 508	51 337	10 786
Total maisons	269 956	62 547	214 413	50 967
Total logements	1 239 371	294 322	1 019 415	241 338
Immobilier d'entreprise	17 433	2 619	4 067	1 717
Terrains et honoraires	11 246	1 674	14 940	3 324
Showroom	14 778	2 762	10 240	2 430
TOTAL GÉNÉRAL	1 282 828	301 377	1 048 662	248 809

Une analyse sectorielle détaillée sur le chiffre d'affaires et la marge brute est présentée en section 2.3.1 « Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute ».

Les actifs et passifs sectoriels de deuxième niveau se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	Actifs sectoriels	Passifs sectoriels	BFR sectoriels
Appartements			
Île-de-France	141 826	- 63 743	78 083
Régions	521 274	- 257 171	264 103
Total appartements	663 100	- 320 914	342 186
Maisons			
Île-de-France	40 494	- 61 630	- 21 136
Régions	27 126	- 10 219	16 907
Total maisons	67 620	- 71 849	- 4 229
Total logements	730 720	- 392 763	337 957
Immobilier d'entreprise	12 589	- 10 649	1 940
Terrains et honoraires	3 180	- 769	2 411
Non affecté	200 430	- 266 964	- 66 534
TOTAL GÉNÉRAL	946 919	- 671 145	275 774

4.1.3. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.1.3.1. Compte de résultat

Note 1 - Chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Appartements		
Île-de-France	307 080	258 553
Régions	662 335	546 448
Maisons		
Île-de-France	209 390	163 076
Régions	60 566	51 337
Terrains et Honoraires	11 246	10 240
Bureaux	17 433	4 067
Showroom	14 778	14 940
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 282 828	1 048 661

Le groupe ne fournit pas de prestation de service et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 30 novembre 2006.

Note 2 - Charges commerciales

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Salaires et charges sociales	7 669	7 206
Frais de publicité et coût des zones modèles	23 453	14 461
Autres charges commerciales	4 450	6 010
TOTAL DES CHARGES COMMERCIALES	35 572	27 677

L'évolution des frais de publicité et des coûts des zones modèles provient essentiellement de campagnes de publicité faites au niveau national ainsi que des dépenses « Corporate » réalisées pour améliorer l'implantation de la marque Kaufman & Broad en Régions.

Note 3 - Charges administratives

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Salaires et charges sociales	38 264	33 094
Loyers et charges locatives	7 708	7 089
Honoraires	4 896	4 032
Impôts et taxes	6 770	4 136
Intérim	706	700
Frais de missions	3 060	2 576
Utilités	1 458	1 384
Autres charges administratives	4 586	3 641
TOTAL DES CHARGES ADMINISTRATIVES	67 448	56 652

L'augmentation des salaires et charges sociales de 15,6 % est essentiellement due à la hausse de la partie variable incluse dans la masse salariale.

L'augmentation de 8 % des loyers provient du fait que nous avons emménagé dans des locaux plus grands en 2005.

Note 4 - Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Salaires et charges sociales	15 760	13 393
Frais de missions	1 324	1 083
Redevances	1 889	1 889
Charges sur projets de programmes abandonnés	3 000	5 999
Dotations aux amortissements et provisions, nettes de reprises	4 924	10 578
Ventes de services	- 114	- 494
Autres charges et produits, nets	4 453	2 080
TOTAL DES AUTRES CHARGES ET PRODUITS	31 236	34 528

L'augmentation de la masse salariale de 17,7 % provient de l'accroissement des effectifs de 9 % et d'une augmentation des salaires de 9 % (part variable incluse).

Des projets significatifs ont été abandonnés en 2005 suite à l'arrivée à terme de procédures administratives ou juridiques. Cette situation ne s'est pas reproduite dans les mêmes proportions en 2006.

La diminution des dotations aux amortissements et provisions s'explique essentiellement par la constitution, en 2005, de 2,6 millions d'euros de provisions pour couvrir les risques sur les créances clients et de 1,5 million d'euros lié au changement de siège.

La totalité de la dotation aux amortissements est enregistrée en autres charges et produits :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Dotation relative aux immobilisations incorporelles	374	292
Dotation relative aux immobilisations corporelles	2 119	2 209
TOTAL DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	2 493	2 501

Note 5 - Autres produits et charges non récurrents

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Pertes sur créances irrécouvrables		167
Moins-value nette comptable liée au déménagement		1 534
Dotations et reprises de provisions nettes		- 1 762
Indemnités transactionnelles		1 002
Pénalités fiscales		260
Autres charges et produits nets		334
TOTAL DES AUTRES PRODUITS ET CHARGES NON RÉCURRENTS	0	1 535

Les indemnités transactionnelles sont incluses en 2006 dans les postes Salaires et charges sociales pour 0,7 million d'euros.



Note 6 - Frais de personnel

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

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Effectif moyen (équivalent temps plein)	738	684
Salaires et charges sociales	62 990	54 974
Dont : traitement et salaires ^{(1) (2)}	42 477	36 913
charges sociales ⁽³⁾	20 513	18 061
Dont : abondement	450	306
stock-options	989	131
TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL^{(4) (5) (6)}	62 990	54 974

(1) Dont autres indemnités et avantages court terme (1,2 million d'euros).

(2) Salaires indexés sur l'activité (8,2 millions d'euros).

(3) Taxes assises sur les salaires (1,3 million d'euros).

(4) Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 18.2 « Provisions pour indemnités de fin de carrières ».

(5) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 17 « Paiement en actions ».

(6) Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 4,5 millions d'euros sur l'exercice 2006.

Note 7 - Coût de l'endettement financier net et autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Coût de l'endettement financier brut	20 348	19 855
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	- 740	- 638
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	19 608	19 217

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Charges d'intérêt sur emprunt obligataire	13 853	13 856
Charges d'intérêts sur la ligne de crédit syndiqué	3 569	3 686
Autres	2 926	2 313
TOTAL COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	20 348	19 855

Les charges financières sont générées par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, la commission de non-utilisation de la ligne de crédit syndiqué de 300 millions d'euros, les lignes de crédit Corporate, les financements souscrits directement par les SCI portant les programmes, le cas échéant, et les découverts bancaires.

La ligne de crédit syndiqué a été renégociée et portée à 300 millions d'euros le 28 février 2006 pour une durée de 5 ans.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire pour un montant de 1,7 million d'euros.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Plus-value de cession sur SICAV monétaire	- 574	- 638
Autres produits de trésorerie	- 166	
TOTAL PRODUITS DE TRÉSORERIE ET D'ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	- 740	- 638

Les produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie sont constitués des plus-values de cession sur SICAV monétaires, billets de trésorerie et certificats de dépôt pour 0,6 million d'euros.

Note 8 - Charge d'impôt

Note 8.1. Décomposition de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Impôt exigible	27 472	22 170
Contributions supplémentaires	920	1 042
Impôt différé actif		1 213
Impôt différé passif	20 071	9 845
TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	48 463	34 270

La quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence est présentée avant impôt. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe.

Note 8.2. Preuve d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition votés, soit 34,43 % pour 2006 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 nov. 2006	30 nov. 2005
Résultat comptable avant impôt	132 657	95 757
Taux d'impôt en vigueur	34,4 %	34,8 %
Impôt théorique	45 653	33 323
Effet des différences permanentes	2 810	947
CHARGE D'IMPÔT GROUPE	48 463	34 270

Les différences permanentes sont dues à la non-déductibilité des pertes de valeur sur écarts d'acquisition pour 1,1 million d'euros, pour 0,4 million d'euros à l'impact des *earn-out* inscrits en stock (pour un montant net d'impôt) et déstockés sur l'exercice, pour 0,8 million d'euros de différences

permanentes non constatées sur l'exercice 2005, pour 0,3 million d'euros aux reprises sur provisions d'impôts constatées en 2006 et pour 0,3 million d'euros au coût de l'exercice au titre des plans de stock-options et d'attribution d'actions gratuites.

Note 8.3. Décomposition de l'impôt enregistré directement dans les capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Paiements en actions (impôt courant)	1 224	649
Instruments de couverture (impôt différé)	- 97	
IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES	1 127	649

Note 9 - Résultat net et résultat dilué par action

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice 2006.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Résultat net part du groupe	84 194	61 487
Moyenne du nombre d'actions en circulation	22 277 174	22 277 174
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	187 500	
RÉSULTAT EN EUROS PAR ACTION	3,78	2,76
Résultat dilué en euros par action	3,75	2,76

Le résultat dilué par action est calculé suivant la méthode du rachat d'action. Les instruments dilutifs du groupe KB correspondent au plan d'attribution d'actions gratuites (92 000 actions) et au plan de stock-options n° 3 tranche 1 (95 500 options) mis en place sur l'exercice 2006.

L'Assemblée Générale du 19 avril 2006 de Kaufman & Broad SA, a décidé une division par deux du nominal de l'action (voir section 4.1.1.2. « Autres faits significatifs »).

Pour présenter une information comparable sur le résultat par action, le nombre d'actions à fin novembre 2005 tient compte de la division par deux du nominal et donc de la multiplication par deux du nombre d'actions en circulation.

4.1.3.2. Bilan

Actif

Note 10 - Écarts d'acquisition

Les principaux écarts d'acquisition des sociétés consolidées par unité génératrice de trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

	30 nov. 2006			30 nov. 2005
	Valeur brute	Amortissements antérieurs au bilan d'ouverture non retraités	Cumul des pertes de valeur	Valeur nette
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Acquisitions Île-de-France	16 509	8 161		8 348
Kaufman & Broad Nord	892	394		498
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	42 150	9 841		32 309
Environnement Transaction	2 056	771	1 285	1 285
RBT (Grenoble)	19 201	6 323		12 878
Euro Immobilier	3 545	826	2 006	2 719
Malardeau	15 767	788		14 979
TOTAL ÉCARTS D'ACQUISITION	100 120	27 105	3 291	73 015

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

Période close le	30 nov. 2006	30 nov. 2005
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Solde en début de période	73 015	73 015
Pertes de valeur	- 3 291	
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	69 724	73 015

Sur la base des prévisions de résultats d'Euro Immobilier actualisées, une perte de valeur de 2 millions d'euros a été comptabilisée sur l'exercice en résultat non récurrent.

Les conditions qui nous permettaient de dégager un résultat sur Environnement Transaction n'étant plus réunies, une dépréciation totale de l'écart d'acquisition de cette UGT, soit 1,3 million d'euros a été comptabilisée dans la rubrique des éléments non récurrents.

Informations relatives aux UGT définies

Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (« actifs globaux »). Ces actifs comprennent les écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie finie (actifs corporels, actifs incorporels à durée de vie déterminée et besoin en fonds de roulement net).

Les informations relatives aux principales UGT sont les suivantes :

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable des actifs globaux	Dont écart d'acquisition (valeur nette au bilan)
Acquisitions Île-de-France	36,5	8,3
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	53,4	32,3
RBT (Grenoble)	47,4	12,9
Malardeau	29	15
Euro Immobilier	0,7	0,7
Kaufman & Broad Nord	37,3	0,5
TOTAL	204,3	69,7

Les valeurs nettes comptable des principales UGT sont des actifs recouvrables.

Note 11 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Note 11.1 Immobilisations incorporelles nettes

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006			30 nov. 2005
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Pertes de valeur cumulées	Valeur nette
Fonds de commerce	88	- 15		73
Autres immobilisations incorporelles	1 101	- 939		162
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 189	- 954	0	235
				151

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

Période close le (en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
	Solde en début de période	151
Acquisitions d'immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	457	290
Dotation aux amortissements ⁽²⁾	- 374	- 292
Reclassements et autres	1	- 9
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	235	151

(1) Les acquisitions d'immobilisations incorporelles sont composées essentiellement de logiciels informatiques.

(2) La dotation aux amortissements ne porte que sur les logiciels informatiques.



Note 11.2 Immobilisations corporelles nettes

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006			30 nov. 2005
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Pertes de valeur cumulées	Valeur nette
Terrains	178			178
Constructions	1 443	- 1 002		595
Installations techniques	26	- 7		11
Autre immobilisations corporelles	12 913	- 4 761		7 984
En cours	79			30
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	14 639	- 5 770	0	8 869
Dont contrat de location - financement (amorti sur 3 ans)	2 413	- 1 204		1 220

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 :

Période close le (en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Solde en début de période	8 798	6 548
Acquisitions d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾	2 489	5 771
Effet des variations de périmètre		
Cessions et mises au rebut ⁽²⁾	- 298	- 1 679
Dotations aux amortissements ⁽³⁾	- 2 119	- 2 209
Reprises sur provisions ⁽⁴⁾		2 011
Reclassements et autres ⁽⁵⁾	- 1	- 1 644
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	8 869	8 798

(1) Les acquisitions d'immobilisations corporelles sont composées essentiellement pour 1,4 million d'euros d'agencements et de mobiliers et pour 1,2 million d'euros de matériels informatiques en remplacement du parc existant.

(2) Les cessions et mises au rebut proviennent essentiellement du remplacement du parc informatique.

(3) Les dotations aux amortissements sont composées essentiellement pour 0,8 million d'euros d'agencements et de mobiliers, pour 1,2 million d'euros de matériels informatiques et pour 0,1 million d'euros de constructions.

(4) Les provisions sur immobilisations corporelles destinées à couvrir le déménagement effectué en mars 2005 ont été reprises sur l'exercice 2005.

(5) Les reclassements concernent un changement d'affectation comptable de terrains du poste immobilisations corporelles vers les stocks.

Note 12 - Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Titres mis en équivalence	3 559	6 296
Autres actifs financiers non courants	82 272	87 248
Actifs financiers non courants	85 831	93 544

Note 12.1 Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence au 30 novembre 2006 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	Titres mis en équivalence	Fraction du capital détenu	Comptes courants	Capitaux propres ⁽¹⁾
SNC Passy III	- 182	33,33 %	- 181	- 1
SCI Avenue du Maine	280	50,00 %	275	5
SCI rue Richelieu	- 373	45,00 %	- 255	- 118
SCI Saint-Maur Park	296	50,00 %	372	- 76
SCI Belles Saisons	- 163	25,00 %	15	- 178
SCI Lecomte de Lisle	- 118	50,00 %	17	- 135
SCI la Liliatte	134	33,00 %	177	- 43
SCI Ambroise Croisât	133	33,00 %	2	131
SCI Squares & Jardins	269	25,00 %		269
SCI Zola 276 Villeurbanne	- 68	25,00 %	- 1033	965
SCI Grand Parc	309	40,00 %	120	189
SCI Les Lauréates	249	33,33 %	131	118
SCI Les Muscadines	199	33,33 %	157	42
SCI Le Parc de Belledonne	270	25,00 %		270
SCI La résidence du Parc	282	25,00 %	130	152
SCI Destolla	120	50,00 %	- 116	236
SNC cœur de ville	105	30,00 %	94	11
SAS Saint-Exupéry Montaudran	364	30,00 %	484	- 120
Autres sociétés non significatives	1453	-	1 110	343
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	3 559		1 499	2 060

(1) La quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence représentant 2 millions d'euros au 30 novembre 2006 est incluse dans les capitaux propres ci-dessus.

L'évolution de la valeur des titres mis en équivalence s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Solde en début de période	6 296	9 826
Dividende	- 4 697	- 5 704
Quote-part du résultat net	1 960	2 174
À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	3 559	6 296

Les titres mis en équivalence ont permis de dégager un résultat sur la période de 2 millions d'euros soit une baisse de 11,4 % par rapport à 2005 et le dividende reçu est de 4,7 millions d'euros.



Note 12.2 Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006			30 nov. 2005	
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Pertes de valeur cumulées	Valeur nette	Valeur nette
Dépôts et cautionnements	1 050			1 050	4 137
Redevances payées d'avance à KB Home	81 222			81 222	83 111
AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	82 272	0	0	82 272	87 248

Une charge de 2 millions d'euros de redevances payées d'avance a été constatée en résultat durant l'exercice 2006.

Une caution bancaire de 2,9 millions d'euros a été mise en place en mai 2006 permettant de réduire d'autant les dépôts et cautionnements donnés.

Note 13 - Stocks

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006			30 nov. 2005		
	brut	dépréciation	net	brut	dépréciation	net
Nouveaux projets	51 950	- 264	51 686	42 823	- 24	42 799
Programmes en cours	462 682	- 1 172	461 510	334 288	- 1 618	332 670
TOTAL	514 632	- 1 436	513 196	377 111	- 1 642	375 469

Le montant global des dépenses de développement comptabilisées en stock au cours de la période s'élève à 3,7 millions d'euros.

Dépréciations de stocks (en milliers d'euros)	Dotations		Reprises	
	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Nouveaux projets	240			88
Programmes en cours	308	1 137	754	267
TOTAL	548	1 137	754	355

Note 14 - Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	Notes	30 nov. 2006			30 nov. 2005		
		brut	dépréciation	net	brut	dépréciation	net
Créances clients	14.1	312 880	- 3 752	309 128	294 317	- 4 201	290 116
Autres créances							
État - TVA		106 267		106 267	89 005		89 005
Avances et acomptes	14.2	1 218		1 218	1 451		1 451
Comptes courants d'associés		745		745	691		691
Autres	14.3	17 193	- 3 287	13 906	24 190	- 3 388	20 802
Paiements d'avance	14.4	2 459		2 459	1 729		1 729
TOTAL		440 762	- 7 039	433 723	411 383	- 7 589	403 794

L'ensemble des créances clients et autres créances est à échéance à moins d'un an.

Dépréciations des créances (en milliers d'euros)	Dotations		Reprises	
	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Créances clients	1 032	2 725	1 481	126
Autres créances	709	1 920	810	2 253
TOTAL	1 741	4 645	2 291	2 379

Note 14.1 Créances

Nos conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2006, la ventilation des appels de fonds par échéance est la suivante :

de 0 à 30 jours	36,6 millions d'euros
de 30 à 60 jours	4,0 millions d'euros
de 60 à 90 jours	2,7 millions d'euros
au-delà de 90 jours	4,5 millions d'euros

TOTAL DES APPELS DE FONDS EN COURS 47,8 MILLIONS D'EUROS

Note 14.3 Autres

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Assurances à recevoir	218	38
Back charges	1 532	2 096
Notaires	4 957	8 751
Avances sur résultat	4 000	6 200
Créances diverses	718	774
Contrôles fiscaux	1 409	1 381
Autres produits à recevoir	4 359	4 950
Provision pour dépréciation	- 3 287	- 3 388
TOTAL	13 906	20 802

Note 14.4 Paiements d'avance

Les paiements d'avance concernent essentiellement les loyers.

La différence entre les créances clients de 309,1 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 47,8 millions d'euros, soit 261,3 millions d'euros, correspond au décalage entre les appels de fonds contractuels et le chiffre d'affaires reconnu au titre de l'avancement des programmes. Ces créances sont enregistrées hors taxes.

Note 14.2 Avances et acomptes

Le poste avances et acomptes est constitué des avances versées aux fournisseurs au titre des marchés de travaux passés.

Note 15 - 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 nov. 2006			30 nov. 2005		
	Part groupe	Part minoritaires	Total	Part groupe	Part minoritaires	Total
Banques et caisses disponibles	42 818	8 379	51 197	36 562	8 637	45 199
Placements à court terme ⁽¹⁾	6 189	5 760	11 949	3 051	2 484	5 535
Soldes réservataires ⁽²⁾	4 583		4 583	9 027		9 027
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	53 590	14 139⁽³⁾	67 729	48 640	11 121	59 761

(1) Les placements à court terme se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Sicav monétaires	6 189	3 051
Billets de trésorerie		
PLACEMENTS À COURT TERME	6 189	3 051

(2) Les soldes réservataires sont comptabilisés pour 4,6 millions d'euros au 30 novembre 2006. Ils représentent 5 % de dépôts faits par les clients sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles à la signature notaire.

(3) La part des minoritaires dans la trésorerie passive est de 0,2 million d'euros (voir note 19.1 « Endettement financier brut par nature »).

Passif

Note 16 - Capitaux propres

Au 30 novembre 2006, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 792 065,24 euros, divisé en 22 277 174 actions ordinaires d'un nominal

de 0,26 euro chacune. Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 22 277 174 actions et le nombre moyen pondéré d'actions potentielles dilutives est de 187 500 au 30 novembre 2006.

Note 16.1 Évolution du capital

	30 nov. 2005	Augmentation	Réduction	30 nov. 2006
Nombre de titres	11 138 587	11 138 587 ⁽²⁾		22 277 174
Nominal	0,51	0,01 ⁽¹⁾	0,26 ⁽³⁾	0,26
CAPITAL EN EUROS	5 680 679	111 386,87		5 792 065

(1) Augmentation de capital par incorporation des réserves à hauteur de 111 385,87 euros. Le nominal d'une action passe à 0,52 euro.

(2) Doublement du nombre d'actions ce qui porte le nombre à 22 277 174.

(3) Valeur du nominal après doublement du nombre d'actions.

Note 16.2 Actions propres

Au 30 novembre 2006 le groupe auto-détenait 158 180 actions contre 839 386 au 30 novembre 2005. Ces actions sont détenues pour servir le plan de stock-options n° 2 ainsi que pour couvrir le contrat de liquidité (voir 4.1.1.2. « Autres faits significatifs »).

Toutes les options du plan de stock-options n° 1 ont été exercées au cours de l'exercice, soit 410 966 options.

282 420 actions soit 6,9 millions d'euros au titre du plan de stock-options n° 2 ont été exercées, ce qui a généré une perte de 3,6 millions d'euros

avant impôt. Le nombre d'actions détenues au titre du plan n° 2 est de 146 000 titres.

12 180 actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

Note 16.3 Distributions

L'Assemblée Générale de Kaufman & Broad du 19 avril 2006 a décidé la distribution aux actionnaires de Kaufman & Broad de 1,80 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005, soit 0,90 euro par action après division par deux du nominal. le solde de l'acompte sur

dividende 2005 de 0,60 euro versé le 27 septembre dernier a été mis en paiement le 2 mai dernier, soit 1,20 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005 et 0,60 euro par action après division par deux du nominal. Le principe d'un acompte sur le dividende 2006 de 0,45 euro par action après division par deux du nominal a été décidé par le Conseil d'Administration du 14 juin 2006. Le paiement de cet acompte soit 9,9 millions d'euros (22 093 174 actions en circulation) a été effectué en septembre 2006.

Note 16.4 Gains et pertes enregistrés directement dans les capitaux propres

Paielements en actions

Dans le cadre du plan n° 2, 141 210 options ont été exercées, ayant généré une perte brute de 3,6 millions d'euros et de 1,6 million d'euros après prise en compte de l'économie d'impôt associée.

Par ailleurs les plans d'options d'achat d'actions en cours et les attributions gratuites ont généré une charge de 1,0 million d'euros, détaillée comme suit, annulée dans les capitaux propres :

(en milliers d'euros)	Plan 2	Plan 3	Actions gratuites
Valorisation initiale	863	749	3 036
Charge de l'exercice	290	231	468

Instruments de couverture

Les CAP acquis pour 0,4 million d'euros entre le 10 octobre 2005 et le 15 décembre 2005 sont comptabilisés en instruments de couverture ; au 30 novembre 2006 la juste valeur des instruments de couverture est estimée à 0,7 million d'euros ce qui a généré une plus-value de 0,3 million d'euros et un impôt différé passif de 0,1 million d'euros.

Note 16.5 Intérêts minoritaires

Note 16.5.1 Intérêts minoritaires en compte de résultat

Au 30 novembre 2006, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour 13,5 millions d'euros concernent 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans le résultat.

Au 30 novembre 2005, la part du résultat attribuable aux intérêts minoritaires pour à 15,4 millions d'euros concernaient 168 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans le résultat.

Note 16.5.2 Distribution de dividende

Au 30 novembre 2006, les distributions de dividende aux actionnaires minoritaires pour à 16,0 millions d'euros concernent 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans les distributions de dividende.

Au 30 novembre 2005, les distributions de dividende aux actionnaires minoritaires pour à 10,9 millions d'euros concernaient 168 sociétés, aucune n'ayant une part significative dans les distributions de dividende.

Note 16.5.3 Intérêts minoritaires au bilan

Au 30 novembre 2006, les intérêts minoritaires au bilan s'élèvent à 10,1 millions d'euros et concernent 186 sociétés, aucune n'ayant une part significative sur le bilan.

Au 30 novembre 2005, les intérêts minoritaires au bilan s'élevaient à 12,6 millions d'euros et concernaient 168 sociétés, aucune n'ayant une part significative au bilan.

Note 17 - Paiement en actions

Au cours de l'exercice 2006, Kaufman & Broad SA a adopté un nouveau plan d'options d'achat d'actions (Plan 3) en donnant à certains salariés et mandataires sociaux de la société et de ses sociétés affiliées l'opportunité d'acheter des actions de la société.

Par ailleurs, conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé, au cours de l'exercice 2006, la mise en place d'un plan d'attribution d'actions au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la société.



Les principales caractéristiques des plans mis en place au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Plan 1 Plan d'options d'achat d'actions			Plan 2 Plan d'options d'achat d'actions			Plan 3 Plan d'options de souscription d'actions	Plan d'attribution d'actions gratuites	Total	
	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 1	Tranche 1	Nombre d'options	Prix moyen pondéré d'exercice
Date d'autorisation par l'AGE	30/10/1997	30/10/1997	30/10/1997	09/05/2001	09/05/2001	09/05/2001	19/04/2006	19/04/2006		
Date du Conseil d'Administration attribuant les options/actions	30/10/1997	22/01/1998	22/06/1999	24/07/2001	29/07/2003	27/07/2004	19/04/2006	19/04/2006		
Nombre total d'options/d'actions attribuées	1 583 636	278 264	47 960	231 000	216 000	157 000	95 500	92 000		
Nombre de bénéficiaires	16	6	5	24	17	22	26	2		
Type d'instruments	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options d'achat	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre		
Point de départ d'exercice des options ou de transfert de propriété des actions gratuites	30/10/2000 et 07/02/2005 ⁽²⁾	22/01/2003 et 07/02/2005	22/06/2004 et 07/02/2005	24/07/2003	29/07/2005	27/07/2006	19/04/2008	19/04/2010		
Date d'expiration	30/10/2012	30/10/2012	30/10/2012	24/04/2011	29/07/2013	27/07/2014	19/04/2016	-		
Impossibilité de céder les options jusqu'au	Non	Non	Non	24/07/2006	29/07/2008	27/07/2009	19/04/2010	19/04/2012		
Prix d'exercice							44,23 €			
Prix d'exercice ajusté ⁽¹⁾	2,06 €	2,06 €	2,10 €	9,875 €	10,84 €	16,18 €				
Options en circulation en début d'exercice	410 966			55 420	216 000	157 000			839 386	7,48 €
Options attribuées sur l'exercice							95 500		95 500	
Options auxquelles il a été renoncé sur l'exercice										
Options exercées sur l'exercice	410 966			55 420	177 000	50 000			693 386	5,94 €
Options expirées sur l'exercice							3 300		3 300	
Options en circulation au 30/11/2006					39 000	107 000	92 200		238 200	9,04 €
Options exerçables au 30/11/2006					39 000	107 000			146 000	14,75 €

(1) Ajusté pour tenir compte de la division par deux du nominal de l'action.

(2) Une partie des options ne pouvant être exercée qu'à une date ultérieure.

Note 17.1 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, 2001 et 2006.

Un contrat d'options d'achat a été conclu entre Kaufman & Broad International Inc. et la société afin de permettre à la société de remplir ses obligations au titre du Plan 1 d'options d'achat d'actions mis en place en 1997 et de garantir les exercices des options d'achat de la société aux prix fixés par le plan d'options d'achat d'actions. Toutes les options accordées dans le cadre de ce plan ont été exercées au 30 novembre 2006.

L'ensemble des actions pour servir le Plan 2 ont été rachetées par Kaufman & Broad.

Conformément aux options prévues par la norme IFRS 1, le groupe a choisi de limiter l'application de la norme IFRS 2 aux seuls plans de stock-options attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1^{er} décembre 2004.

Les hypothèses utilisées pour valoriser le Plan 3 sont les suivantes :

Plan 3	
Cours le jour de l'attribution	43,7 €
Juste valeur moyenne pondérée des options évaluée au 19 avril 2006 :	
• hypothèse 1 : exercice ramené à 4 ans (19 avril 2010)	749 775
• hypothèse 2 : exercice possible jusqu'au terme du plan (19 avril 2016)	958 384
Modèle d'évaluation	Arbre binomial (Cox, Ross & Rubinstein)
Données entrées dans le modèle :	
• moyenne pondérée des prix des actions	37,17 €
• prix d'exercice	44,225 €
• volatilité attendue	25 %
• durée de vie des options : voir les deux hypothèse	
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	2 %
• taux d'intérêt sans risque	3,64 %
• taux de turnover :	
Pour les bénéficiaires de plus de 60 ans au départ du plan	0 %
Pour les bénéficiaires ayant entre 46 et 60 ans	2,50 %
Pour les bénéficiaires de moins de 46 ans	10 %
• critère d'exercice de l'option :	
1/3 des actions seront exercées lorsque le cours vaut	133 % du cours d'exercice
1/3 des actions seront exercées lorsque le cours vaut	167 % du cours d'exercice
1/3 des actions seront exercées lorsque le cours vaut	200 % du cours d'exercice

Le paramètre « volatilité » influence fortement la valorisation des stock-options. Il a été évalué à partir des estimations historiques de volatilité,

Le calcul des volatilités historiques s'établit comme suit :

Période	1 jour	1 sem.	1 mois	1 an
	250,00	52,00	12,00	1,00
À partir du 16 août 2001	25,86 %	27,09 %	26,85 %	22,39 %
Trois ans	23,65 %	24,29 %	22,34 %	9,60 %

La période habituelle pour ce type de calcul est de 3 ans, et la fréquence est en générale hebdomadaire ou mensuelle. Les deux résultats étant assez proches, le taux retenu est de 24 %.

Note 17.2 Plan d'attribution d'actions gratuites

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont décidé d'autoriser le Conseil d'Administration 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.

Conformément aux résolutions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006, dans sa quatrième résolution, le Conseil d'administration de la société, réuni en date du 19 avril 2006, et spécialement autorisé à

calculées sur une période donnée, pour des variations de fréquence données (quotidienne, hebdomadaire, mensuelle, annuelle).

cet effet par l'Assemblée Générale Extraordinaire susmentionnée, a arrêté les conditions de ce plan d'attribution d'actions.

Le Conseil d'Administration de la société, dans le cadre de l'autorisation précitée qui lui a été conférée à cet effet par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006, a arrêté la liste des bénéficiaires avec mention du nombre d'actions attribuées à chacun d'eux.

La propriété des actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de quatre ans suivant la date d'attribution.

Les bénéficiaires ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement acquises, avant l'expiration de la Période de Conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

Plan d'actions gratuites

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans actions gratuites	19 avril 2006	
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	200 000	
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions gratuites	19 avril 2006	
Nombre de bénéficiaires	2	
Types d'actions	existantes ou à émettre	1
Nombre d'actions gratuites attribuées	92 000	
Cours d'exercice	0	2
Cours le jour de l'attribution	43,7	
Date de transfert de propriété	19 avril 2010	
Juste valeur moyenne pondérée des actions gratuites évaluée au 19 avril 2006	3 036 149	3
Modèle d'évaluation	Arbre binomial (Cox, Ross & Rubinstein)	
Données entrées dans le modèle :		
• moyenne pondérée des prix des actions		
En euro	37,17	
En pourcentage	85,05 %	5
• prix d'exercice	0	
• volatilité attendue	24 %	
• hypothèse de « dépréciation de non liquidité » des titres (inaccessibilité de 2 ans)	2 %	6
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	2 %	
• taux d'intérêt sans risque	3,64 %	
• taux de prêt / emprunt des titres	4 %	7
• taux d'actualisation du prix à terme	Taux de swap + 82 bps	
• taux de turnover	0 %	

Note 18 - Provisions

Note 18.1 Les provisions s'analysent de la façon suivante

(en milliers d'euros)	Note	30 nov. 2005	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 nov. 2006
Provision pour indemnités de fin de carrière	18.2	2 304		55		2 249
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	18.3	9 811	8 321	4 086	1 129	12 917
PROVISIONS		12 115	8 321	4 141	1 129	15 166

Note 18.2 Provisions pour indemnités de fin de carrière

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- ▶ taux d'actualisation : taux des obligations d'État « France 10 ans et plus » de 3,75 % ;
- ▶ taux moyen de progression des salaires : 2,50 % ;
- ▶ âge de départ en retraite de 62 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- ▶ taux de charges sociales patronales de 50 %.

Le tableau ci-dessous présente la variation de la valeur des engagements :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Valeur actualisée de l'obligation brute	2 249 463	2 304 179
Valeur actualisée de l'obligation nette	2 249 463	2 304 179
Profits (pertes) actuarielles non comptabilisées	(448 156)	(933 501)
PASSIF COMPTABILISÉ AU BILAN	1 801 307	1 370 678

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Le tableau ci-dessous présente le détail de la charge de l'exercice au titre des indemnités de fin de carrière :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Coûts des services rendus au cours de l'exercice ⁽¹⁾	171 436	96 792
Coût financier ⁽²⁾	79 656	83 708
Écart actuariel ⁽³⁾	179 537	
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT	430 629	180 499

(1) Le coût des services rendus au cours de l'exercice a été comptabilisé en Salaires & charges sociales.

(2) Le coût financier est enregistré dans le poste « Coût de l'endettement financier net ».

(3) L'écart actuariel a été constaté via la provision pour indemnité de départ à la retraite.

L'évolution de la provision est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Passif net à l'ouverture	1 370 678	1 931 147
Charge de l'exercice	430 629	180 499
Cotisations et prestations versées	0	(740 969)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	1 801 307	1 370 678

Note 18.3 Provisions pour risques commerciaux et juridiques

La provision pour risques commerciaux et juridiques est composée de 13,7 millions d'euros afin de couvrir les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés et pour 1,5 million d'euros afin de couvrir les risques fiscaux.

Note 19 - Endettement financier

Note 19.1 Endettement financier brut par nature

L'endettement financier brut est constitué :

- ▶ des passifs financiers à long terme et à court terme ;
- ▶ des instruments financiers de couverture de juste valeur inscrits au bilan relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut ;
- ▶ des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006			30 nov. 2005		
	Part groupe	Part minoritaires	Total	Part groupe	Part minoritaires	Total
Emprunt obligataire échéance 2009	150 000		150 000	150 000		150 000
Ligne de crédit bancaire syndiqué			0	50 000		50 000
Autres emprunts	1 220		1 220	6 134		6 134
Facilités de crédit utilisées	10 090	- 227	9 863	14 606	35	14 641
Frais d'émission	- 5 151		- 5 151	- 4 653		- 4 653
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	156 159	- 227	155 932	216 087	35	216 122
• dont non courant	146 069		146 069	201 481		201 481
• dont courant	10 090	- 227	9 863	14 606	35	14 641

Le groupe bénéficie de 300 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiqué non utilisée au 30 novembre 2006. La rémunération de cette ligne est égale à EURIBOR 3 mois + marge. La marge est calculée en fonction du niveau des ratios d'endettement.

Détail des « covenants »

Définition des ratios		Seuils	Ratios constatés
Ratio de couverture des fonds propres	Dette financière nette/ Fonds propres	< 1,35	0,30
Ratio de couverture de l'EBITDA	Dette financière nette/ EBITDA	< 3,2	0,51
Ratio de couverture des frais financiers nets	EBITDA/ frais financiers nets	> 2,5	8,91

Les « covenants » tels que définis ci-dessus sont intégralement respectés à la date du 30 novembre 2006.

Note 19.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an < 5 ans	Dont échéance > 5 ans
Emprunt obligataire échéance 2009 ⁽¹⁾	150 000		150 000	
Ligne de crédit syndiqué ⁽²⁾				
Facilités de crédit utilisées	10 084	10 084		
Autres emprunts	1 220		1 220	
Frais d'émission	- 5 151	- 1 351	- 3 800	
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	156 153	8 733	147 420	0

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured). Les principales limitations de cet emprunt ne s'activent qu'en deçà d'un certain taux de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA (*). Ces limitations portent sur l'endettement additionnel, les garanties données, les investissements, le paiement de dividende, la vente d'actif et les transactions avec des sociétés affiliées.

(2) La ligne de crédit bancaire syndiqué de 300 millions d'euros est à échéance 28 février 2011. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes : maintien de certains ratios de l'endettement net sur les fonds propres, de l'endettement net sur l'EBITDA, de l'EBITDA sur le montant des frais financiers nets. Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette est de 5,70 %.

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

Note 19.3 Principaux éléments constitutifs de l'endettement net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie nette. La trésorerie nette dont la variation est présentée dans le tableau des flux est constituée par la trésorerie et équivalents de trésorerie (voir note 15 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ») 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 nov. 2006			30 nov. 2005		
	Part groupe	Part minoritaires	Total	Part groupe	Part minoritaires	Total
Endettement financier brut à long terme	146 069		146 069	201 481	0	201 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 590	14 139	67 729	48 640	11 156	59 796
Soldes créditeurs de banque et concours bancaires courants	- 10 090	227	- 9 863	- 14 606	- 35	- 14 641
Trésorerie nette	43 500	14 366	57 866	34 034	11 121	45 155
ENDETTEMENT FINANCIER NET	102 569	- 14 366	88 203	167 447	- 11 121	156 326

Note 19.4 Principaux éléments de la variation de l'endettement net

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006		
	Part groupe	Part minoritaires	Total
Endettement net au 30 novembre 2005	- 167 014	11 121	- 155 893
Flux de trésorerie générés par l'activité	100 377	19 236	119 613
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	2 457		2 457
Effets de périmètre			
Dividendes versés	- 23 150	- 15 991	- 39 141
Rachat d'actions propre (net)	4 802		4 802
Autres flux financiers	- 20 041		- 20 041
ENDETTEMENT NET AU 30 NOVEMBRE 2006	- 102 569	14 366	- 88 203

Les flux de trésorerie générés par l'activité sont composés à hauteur de 175,8 millions d'euros de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, d'un impôt versé de - 32,0 millions d'euros et d'une variation du BFR de - 24,1 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement sont composés à hauteur de - 5,4 millions d'euros au titre des acquisitions d'immobilisation corporelles et incorporelles, d'encaissements provenant de la cession d'immobilisations financières pour 3,1 millions d'euros et pour 4,7 millions d'euros de dividendes reçus des sociétés mises en équivalence.

L'évolution des impôts différés passifs est la suivante :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Solde en début de période	27 124	17 762
Constatation en résultat	20 071	11 058
Constatation en capitaux propres	- 1 127	- 649
Autres variations	- 4 918	- 1 047
SOLDE EN FIN DE PÉRIODE	41 150	27 124

Les autres flux financiers sont essentiellement composés des intérêts financiers versés pour 19,3 millions d'euros.

Note 20 - Passifs impôts différés

Le groupe Kaufman & Broad n'a constaté aucun impôt différé actif.

Les impôts différés passifs sont, pour leur majeure partie, relatifs à la reconnaissance des résultats des programmes immobiliers à l'avancement, ceux-ci étant reconnus à l'achèvement dans les comptes fiscaux.



Note 21 - Passif courant

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Endettement financier brut courant (cf. note 19.1)	10 090	14 606
Fournisseurs	535 908	406 767
Impôts courants	8 227	5 754
Autres passifs courants ⁽¹⁾	124 168	112 263
Produits constatés d'avance	3 442	3 651
TOTAL PASSIF COURANT	681 835	543 041

(1) Le poste autres passifs courants se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Dettes sociales	25 996	22 032
Dettes fiscales (hors impôts courants)	42 314	31 046
Avances et acomptes reçus	34 634	38 375
Paiements différés Lotibat, RBT et Euro Immobilier	2 543	5 889
Comptes courants	- 69	28
Autres dettes	18 750	14 890
AUTRES PASSIFS COURANTS	124 168	112 260

Le poste dettes sociales se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Primes	15 965	12 663
Congés payés	4 943	5 279
Charges sociales	3 586	2 979
Taxes sur salaires	1 502	1 111
DETTES SOCIALES	25 996	22 032

Le poste dettes fiscales se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Taxe professionnelle	3 122	2 124
TVA	36 781	27 187
Autres taxes	2 411	1 735
DETTES FISCALES (HORS IMPÔTS COURANTS)	42 314	31 046

Le poste autres dettes se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Comptes courant d'associés	6 932	6 273
Dettes des sociétés proportionnelles	11 548	7 587
Autres	270	1 030
AUTRES DETTES	18 750	14 890

4.1.3.3. Informations complémentaires

Note 22 - Notes annexes au tableau des flux de trésorerie

Détail de la variation du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	30 nov. 2005	Variation du BFR	Variation de périmètre	Autres variations	30 nov. 2006
Stocks	375 469	137 726			513 196
Clients	290 116	19 012			309 128
Fournisseurs	- 406 767	- 129 141			- 535 908
Autres variations	2 987	- 3 459			- 472
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	261 805	24 138	0	0	285 944

Note 23 - Engagements hors bilan

Au 30 novembre 2006, la Direction estime, au mieux de sa connaissance actuelle, qu'il n'existe pas d'engagements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la situation financière actuelle ou future du groupe Kaufman & Broad, autres que ceux mentionnés dans cette note.

Note 23.1 Engagements hors bilan donnés

Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans	30 nov. 2005
Garanties financières d'achèvement des travaux ⁽¹⁾	655 969	653 496	2 473		374 351
Garanties loi Hoguet ⁽²⁾	220	220			220
Indemnités d'immobilisation ⁽³⁾	17 660	11 452	6 208		15 270
Autres garanties données ⁽⁴⁾	63 955	37 782	26 173		59 143
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	737 804	702 950	34 854	0	448 984

(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.

Sûretés réelles

Mise en garantie par Kaufman & Broad SA de ses créances professionnelles intra-groupe et des créances détenues au titre de ses comptes courants avec ses filiales principales (conformément aux dispositions des articles L. 313-23 à L. 313-35 du Code monétaire et financier). Les filiales principales

sont : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Home SAS, Kaufman & Broad Financement SNC etc. à l'exclusion de toute société ayant pour seul objet de porter un ou plusieurs projets immobiliers.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans	30 nov. 2005
Hypothèques					
Nantissements	98 486	98 486			143 322
TOTAL	98 486	98 486	0	0	143 322

Les comptes courants de Kaufman & Broad SA sont donnés en nantissement aux établissements bancaires dans le cadre de la convention intra-groupe.

Engagements d'investissements, d'achats et de locations

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans	30 nov. 2005
Engagements de location simple	32 435	7 454	23 256	1 725	34 569
Engagements d'investissement corporels et incorporels	1 209	657	552		1 220
TOTAL	33 644	8 111	23 808	1 725	35 789

Engagements relatifs aux locations simples

Le tableau ci-dessous indique, au 30 novembre 2006, les loyers futurs minimaux pour les contrats non résiliables de location simple :

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
2006		7 027
2007	7 454	7 304
2008	7 394	6 902
2009	7 188	6 503
2010	6 968	6 203
2011	1 706	610
2012 et au-delà	1 725	
TOTAL DES LOYERS FUTURS MINIMAUX	32 435	34 549

La charge de loyers enregistrée au compte de résultat au 30 novembre 2006 au titre des locations simples s'est élevée à 8,3 millions d'euros (7,5 millions d'euros au 30 novembre 2005) et le produit au titre des locations à 0,1 million d'euros.

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

Note 23.2 Engagements hors bilan reçus
Cautions de travaux reçus

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	Dont échéance < 1 an	Dont échéance > 1 an et < 5 ans	Dont échéance > 5 ans	30 nov. 2005
Cautions de marchés de travaux	47 395	47 395			30 657
GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES	47 395	47 395	0	0	30 657

Le groupe a reçu au titre des cautions travaux 47,4 millions d'euros.

Ligne de crédit syndiqué non utilisée

Voir notes 19.2 « Échéancier » et 19.3 « Principaux éléments constitutifs de l'endettement ».

Note 23.3 Actifs et passifs éventuels
Actifs éventuels

Néant.

Passifs éventuels

Néant.

Note 24 - Exposition aux risques de marché et instruments financiers
Note 24.1 Gestion du risque de taux

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

La politique de gestion des risques a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe fait appel à des instruments de couverture de taux d'intérêt, afin de couvrir les éventuelles fluctuations du coût financier.

Nature	Montant en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance	Type	Valeur de marché au 30 nov. 2006 en % du nominal
Cap Achat	40	4,50 %	29 jan. 2003 - 29 jan. 2007	Instrument de couverture	0,01 %
Cap Achat	60	3,50 %	15 déc. 2006 - 15 déc. 2009	Instrument de couverture	1,15 %

L'essentiel des dettes financières, autres que l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, sont à taux variable.

Le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par l'achat de Cap. Ces derniers constituent ainsi des dérivés couvrant des flux de trésorerie.

Ces dérivés ont été appréciés comme un instrument de couverture.

Ils sont comptabilisés au bilan à la juste valeur.

Les Cap à échéance au 29 janvier 2007 ont été considérés comme non efficaces.

Les Cap à échéance au 15 décembre 2009 ont été considérés comme efficaces, la variation de juste valeur a été enregistrée en contrepartie des capitaux propres.

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.



La juste valeur de ces dérivés est communiquée par les établissements financiers auprès desquels Kaufman & Broad a contracté ces couvertures. Au cours de l'exercice 2006, le montant des variations des justes valeurs constaté et leur mode de comptabilisation sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Montant notionnel	Juste valeur au 30 nov. 2006	Variation de juste valeur sur la période	Impact en résultat	Impact en capitaux propres	
					Augmentation	Diminution
Cap 4,5 %	40 000	0				
Cap 3,5 %	60 000	690	284		416	- 132
TOTAL	100 000	690	284	0	416	- 132

Note 24.2 Gestion du risque de liquidité

(en millions d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Montant disponible de la ligne de crédit syndiqué	300,0	100,0
Autorisation de découvert	41,2	39,0
Sous-total facilités de crédit (a)	341,2	139,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	70,0	69,8
Soldes bancaires créditeurs (c)	- 10,1	- 14,6
TOTAL POSITION DE LIQUIDITÉ (A) + (B) + (C)	401,1	194,2

Note 24.3 Gestion du risque de contrepartie

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

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives sur l'activité.

Le groupe Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été préalablement obtenu.

Le groupe Kaufman & Broad place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières et de groupes industriels ayant une notation supérieure ou égale à A-/A3.

Les placements réalisés avec des contreparties ayant une notation inférieure se font de façon marginale ; il s'agit alors des meilleures notations existant localement.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang. Le groupe Kaufman & Broad estime que les risques de défaillance de ces contreparties sont extrêmement faibles.

Pour chaque contrepartie, une limite est fixée en tenant compte de sa notation et de ses capitaux propres.

Note 24.4 Risque du marché des actions

Au 30 novembre 2006, le groupe Kaufman & Broad ne dispose pas d'options d'achat sur ses propres titres.

Note 24.5 Juste valeur des actifs et passifs financiers

Les principales méthodes et hypothèses utilisées pour estimer la juste valeur des instruments financiers sont décrites ci-dessous.

Trésorerie, créances et dettes commerciales

En ce qui concerne la trésorerie, les créances clients ainsi que les dettes fournisseurs, le groupe Kaufman & Broad considère que leur valeur au bilan est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

Titres de participation

Le groupe ne détient pas de titres de participation non consolidés.

Instruments financiers

Au 30 novembre 2006, la valeur de marché (*net present value*) du portefeuille d'instruments financiers de couverture est de 0,7 million d'euros.

Ce montant est la résultante de l'acquisition de Cap. La valeur de marché de ces opérations s'inscrivant dans le cadre d'une relation de couverture de juste valeur pour 0,7 million d'euros.



Dettes financières

La valeur de marché retenue est la valeur nette comptable.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Dettes financières à long terme	146 069	201 481
Découverts bancaires et autres emprunts à court terme à l'origine hors intérêts courus	4 928	13 522
Intérêts courus sur dette	5 156	1 084
TOTAL	156 153	216 087

Note 26 - Transactions avec les parties liées
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.

<i>(en euros)</i>	30 nov. 2006	30 nov. 2005
Avantages court terme hors charges patronales ⁽¹⁾	5 141 355	3 753 895
Avantages court terme : charges patronales	1 943 401	1 441 116
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	N/S	N/S
Autres avantages à long terme ⁽³⁾	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	515 304	0
Attribution d'options d'actions	20 000	0
Attribution d'actions gratuites	92 000	0

(1) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au cours de l'exercice, dont en 2006, 4 478 331 euros au titre de l'intéressement, (3 113 154 euros en 2005).

(2) Coût des services rendus en matière d'indemnité de départ à la retraite.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

Note 27 - Événements postérieurs à la clôture de comptes

À ce jour il n'existe aucun événement postérieur à la clôture susceptible d'influencer les comptes de manière significative.

4.1.4. DOCUMENT DE TRANSITION EN NORMES IFRS – EXERCICE 2005
4.1.4.1. Contexte de l'élaboration des informations financières en Normes IFRS

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'adoption des normes internationales, les comptes consolidés du groupe

Kaufman & Broad au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 seront établis selon les normes comptables internationales IAS / IFRS applicables au 30 novembre 2006 telles qu'approuvées par l'Union européenne.

Les premiers comptes publiés selon ce nouveau référentiel seront ceux de l'exercice 2006, présentés avec un exercice comparatif au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, établi selon le même référentiel.

En vue de la publication de l'exercice comparatif 2005 et conformément à la recommandation de l'AMF relative à la communication financière pendant la période de transition, le groupe Kaufman & Broad a préparé des informations financières 2005 sur la transition aux normes IAS/IFRS présentant à titre d'information préliminaire l'impact chiffré attendu du passage aux IFRS sur :

- ▶ le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004, date à laquelle les impacts du passage des normes comptables françaises aux normes IFRS sont comptabilisés dans les capitaux propres ;
- ▶ le rapprochement au 30 novembre 2005 entre le bilan en normes françaises et le bilan préliminaire en normes IFRS ;
- ▶ le rapprochement entre le compte de résultat de l'exercice 2005 en normes françaises et le compte de résultat préliminaire en normes IFRS ;
- ▶ le rapprochement entre le tableau des flux de trésorerie de l'exercice 2005 en normes françaises et en normes IFRS.

Dans la mesure où les états financiers de l'exercice à clore le 30 novembre 2006 devront être préparés sur la base des normes et interprétations en vigueur à cette date, il est précisé que les informations chiffrées relatives à l'exercice 2005 présentées en comparatif des comptes 2006 pourraient être, le cas échéant, différentes de celles présentées ci-après.

Les informations publiées ci-après ont été examinées par le Comité d'Audit qui a été associé aux choix des options et aux enjeux liés à la première adoption des IFRS.

Le document ci-après présente les principes retenus pour l'établissement du bilan d'ouverture préliminaire IFRS au 1^{er} décembre 2004, les différences avec les principes comptables français antérieurement appliqués par le groupe ainsi que leurs impacts préliminaires sur les bilans au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie de l'exercice 2005.

1. Synthèse

L'application du référentiel IFRS à la situation financière au 1^{er} décembre 2004 s'est traduite par une diminution de 22 millions d'euros des capitaux propres consolidés part du groupe.

Les principaux impacts sur les capitaux propres trouvent leur origine dans l'application des normes internationales relatives au traitement comptable des coûts antérieurement stockés, des stock-options et des impôts différés.

Le périmètre de consolidation est identique, les flux de trésorerie restent inchangés. Les ajustements IFRS n'ont pas d'incidence significative sur l'endettement financier net du groupe au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005. Le résultat net part du groupe, déterminé conformément aux IFRS au 30 novembre 2005 augmente de 9 millions d'euros par rapport au référentiel comptable français. Cette augmentation est principalement la conséquence de l'arrêt de l'amortissement des écarts d'acquisition.

Au 30 novembre 2005, les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 218 millions d'euros en normes IFRS contre 244 millions d'euros en normes françaises.

2. Normes et interprétations appliquées pour l'établissement des premières informations chiffrées IFRS

2.1 Présentation des normes appliquées

Les informations financières présentées ci-après ont été préparées à partir des normes et interprétations publiées par l'IASB et approuvées par l'Union européenne à fin novembre 2005.

Il est précisé que le groupe Kaufman & Broad a opté pour l'application des normes IAS 32 et IAS 39 sur les instruments financiers dès le 1^{er} décembre 2004. Enfin, certaines normes ou interprétations avalisées par l'Union européenne pourraient être soumises à des évolutions avant la fin de l'exercice 2006.

2.2 Description des options comptables liées à la première adoption des IFRS au 1^{er} décembre 2004 retenues par le groupe Kaufman & Broad

La norme IFRS 1 relative à la première adoption des IAS / IFRS prévoit des dispositions spécifiques pour la mise en œuvre du référentiel comptable international. Le groupe a choisi les principales options suivantes :

- ▶ regroupements d'entreprises : Le groupe a choisi de retenir l'option offerte par la norme IFRS 1 qui consiste à ne pas retraiter les acquisitions antérieures au 1^{er} décembre 2004 selon IFRS 3 ;
- ▶ stock-options et autres paiements sur la base d'actions : conformément à l'option offerte par IFRS 1, le groupe a décidé de limiter l'application d'IFRS 2 aux seuls plans de stock-options attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} décembre 2004. L'application de cette norme et de cette option nous amène à traiter le plan de stock-options n° 2 dans son ensemble et n'a pas d'impact sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004.

3. Impact de la transition sur les états financiers consolidés au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005
3.1 Tableau de rapprochement des capitaux propres en principes comptables français aux capitaux propres en normes IFRS au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005

(en milliers d'euros)	Note	1 ^{er} décembre 2004	Résultat de l'exercice	Autres	Dividendes	30 novembre 2005	
Capitaux propres part du groupe normes françaises		210 585	52 476		(19 517)	243 544	
Impact des divergences de principes comptables							
IAS 2	Stocks - Coûts incorporés en stock reclassés en charges						
	Dépenses préliminaires	4.2.1	(275)			(275)	
	Dépenses de publicité	4.2.1	(7 952)	(355)		(8 307)	
	Coûts fixes indirects	4.2.1	(16 888)	(2 747)		(19 635)	
IAS 23	Stocks - Frais financiers incorporés en stock reclassés en charges	4.2.2	(10 890)	423		(10 467)	
IAS 32	Actions propres - Reclassement	4.2.3	(260)	(11 474)		(11 734)	
IAS 32	Engagement de rachat d'actions propres - Reclassement	4.2.3	2 900	2 048	(1 860)	3 088	
IFRS 2	Stock-options	4.2.4		(131)	131	-	
IFRS 3	Annulation des amortissements d'écarts d'acquisition	4.2.5		10 845		10 845	
IAS 12	Impôts différés sur ajustements et reclassement d'impôt	4.2.6	11 554	(1 072)	649	11 131	
Total des ajustements IFRS			(21 811)	9 011	(12 554)	-	(25 354)
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE IFRS			188 774	61 487	(12 554)	(19 517)	218 190

1

2

3

4

5

6

7

3.2 Rapprochement du bilan consolidé au 1^{er} décembre 2004 et au 30 novembre 2005 entre le bilan en normes françaises et le bilan en normes IFRS

3.2.1 Tableau de rapprochement du bilan consolidé au 1^{er} décembre 2004

	Bilan en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2004	Retraitements				IAS 32 Actions propres (Note 4.2.3)	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.2.3)	Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	Bilan ouverture IFRS au 1 ^{er} déc. 2004
		IAS 2 Dépenses préliminaires - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 / IAS 23 Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2.2)				
ACTIF									
Écarts d'acquisition	73 015								73 015
Immobilisations incorporelles	162								162
Immobilisations corporelles	6 548								6 548
Immobilisations financières	4 076								4 076
Titres mis en équivalence	9 826								9 826
Autres actifs non courants									-
Impôts différés actifs								1 213	1 213
Actif non courant	93 627	-	-	-	-	-	-	1 213	94 840
Stocks	311 265	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)			5 585	280 845
Créances clients	270 109								270 109
Autres créances	101 124							301	101 425
Valeurs mobilières de placement	15 143					(260)			14 883
Part des minoritaires dans la trésorerie	5 635								5 635
Disponibilités	68 985								68 985
Comptes de régularisation	18 624							(11 988)	6 636
Actif courant	790 885	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(6 102)	748 519
TOTAL ACTIF	884 512	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(4 889)	843 359

	Bilan en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2004	Retraitements						Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	Bilan ouverture IFRS au 1 ^{er} déc. 2004
		IAS 2 Dépenses préliminaires - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 / IAS 23 Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2.2)	IAS 32 Actions propres (Note 4.2.3)	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.2.3)		
PASSIF									
Capital social	5 681								5 681
Primes	35 729								35 729
Réserves	129 610	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)		1 888		108 059
Actions propres						(260)			(260)
Résultat net consolidé	39 565								39 565
Capitaux propres (part du groupe)	210 585	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)	(260)	1 888	-	188 774
Intérêts minoritaires	8 111								8 111
Total des capitaux propres	218 696	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)	(260)	1 888	-	196 885
Provisions pour risques et charges	11 946						(2 900)		9 046
Dettes financières (part à plus d'un an)	160 510							(9 649)	150 861
Impôts différés passifs (note 4.2.6)		(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)		1 012	29 316	17 762
Passif non courant	172 456	(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)	-	(1 888)	19 667	177 670
Dettes financières (part à moins d'un an)								3 547	3 547
Fournisseurs	357 380								357 380
Autres dettes	135 074							(28 103)	106 971
Produits constatés d'avance	906								906
Passif courant	493 360	-	-	-	-	-	-	(24 556)	468 804
TOTAL PASSIF	884 512	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	(260)	-	(4 889)	843 359

3.2.2 Tableau de rapprochement du bilan consolidé au 30 novembre 2005

	Bilan en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2005	Retraitements									Bilan IFRS au 30 nov. 2005
		IAS 2 Dépenses préliminaires - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 / IAS 23 Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2.2)	IAS 32 Actions propres (Note 4.2.3)	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.2.3)	IFRS 2 Stock-options (Note 4.2.4)	IFRS 3 Regroupements d'entreprises (Note 4.2.5)	Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	
ACTIF											
Écarts d'acquisition	62 170								10 845		73 015
Immobilisations incorporelles	151										151
Immobilisations corporelles	8 798										8 798
Immobilisations financières	4 137										4 137
Titres mis en équivalence	6 296										6 296
Autres actifs non courants										83 111	83 111
Impôts différés actifs										0	-
Actif non courant	81 552	-	-	-	-	-	-	-	10 845	83 111	175 508
Stocks	417 027	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)					(2 874)	375 469
Créances clients	290 116										290 116
Autres créances	111 516									433	111 949
Valeurs mobilières de placement	14 785					(11 734)					3 051
Part des minoritaires dans la trésorerie	11 121										11 121
Disponibilités	45 589										45 589
Comptes de régularisation	89 925									(88 196)	1 729
Actif courant	980 079	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	-	(90 637)	839 025
TOTAL ACTIF	1 061 631	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	10 845	(7 526)	1 014 533

	Bilan en normes françaises au 1 ^{er} déc. 2005	Retraitements									Bilan IFRS au 30 nov. 2005
		IAS 2 Dépenses préliminaires - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	IAS 2 / IAS 23 Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2.2)	IAS 32 Actions propres (Note 4.2.3)	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.2.3)	IFRS 2 Stock-options (Note 4.2.4)	IFRS 3 Regroupements d'entreprises (Note 4.2.5)	Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	
PASSIF											
Capital social	5 681										5 681
Primes	35 729										35 729
Réserves	156 064	(179)	(5 177)	(10 994)	(7 089)		1 888	131			134 644
Actions propres						(11 734)					(11 734)
Pertes sur stock-options								(1 211)			(1 211)
Résultat net consolidé	52 476		(231)	(1 788)	275		1 333	(131)	9 553		61 487
Acompte sur dividendes	(6 406)										(6 406)
Capitaux propres (part du groupe)	243 544	(179)	(5 408)	(12 782)	(6 814)	(11 734)	2 010	-	9 553	-	218 190
Intérêts minoritaires	12 582										12 582
Total des capitaux propres	256 126	(179)	(5 408)	(12 782)	(6 814)	(11 734)	2 010	-	9 553	-	230 772
Provisions pour risques et charges	15 203							(3 088)			12 115
Dettes financières (part à plus d'un an)	220 739									(19 258)	201 481
Impôts différés passifs (note 4.2.6)		(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)		1 078		1 292	38 254	27 123
Passif non courant	235 942	(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)	-	(2 010)	-	1 292	18 996	240 720
Dettes financières (part à moins d'un an)										14 606	14 606
Fournisseurs	406 767										406 767
Autres dettes	159 145									(41 128)	118 017
Produits constatés d'avance	3 651										3 651
Passif courant	569 563	-	-	-	-	-	-	-	-	(26 522)	543 041
TOTAL PASSIF	1 061 631	(275)	(8 307)	(19 635)	(10 467)	(11 734)	-	-	10 845	(7 526)	1 014 533

3.3 Rapprochement du compte de résultat 2005

En conformité avec la recommandation CNC 2004-R.02, le groupe continue de présenter le compte de résultat par fonctions. Cette présentation est la mieux adaptée à son activité.

	Compte de résultat en normes françaises au 30 nov. 2005	Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	Comptes en normes françaises au format IFRS	Retraitements							Compte de résultat IFRS au 30 nov. 2005
				IAS 2	IAS 2	IAS 2 / IAS 23	IAS 32	IFRS 2	IFRS 3	IAS 12	
(en milliers d'euros)				Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.2.1)	Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2.2)	Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.2.3)	Paiements sur la base d'actions (Note 4.2.4)	Regroupements d'entreprises (Note 4.2.5)	Impôts différés (Note 4.2.6)	
Chiffre d'affaires	1 048 662		1 048 662								1 048 662
Coût des ventes	(790 256)	(60 395)	(850 651)	11 426	27 008	12 364					(799 853)
Marge brute	258 406	(60 395)	198 011	11 426	27 008	12 364					248 809
Charges commerciales	(76 491)	60 395	(16 096)	(11 781)							(27 877)
Charges administratives	(43 506)		(43 506)		(13 015)			(131)			(56 652)
Autres charges et produits d'exploitation	(17 788)		(17 788)		(16 740)						(34 528)
Résultat opérationnel courant	120 621		120 621	(355)	(2 747)	12 364		(131)			129 752
Autres produits et charges opérationnels	-	(1 535)	(1 535)								(1 535)
Résultat opérationnel	120 621	(1 535)	119 086	(355)	(2 747)	12 364		(131)			128 217
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	638		638								638
Coût de l'endettement financier brut	(7 914)		(7 914)			(11 941)					(19 855)
Coût de l'endettement financier net	(7 276)		(7 276)			(11 941)					(19 217)
Charges et produits exceptionnels	(3 583)	1 535	(2 048)				2 048				-
Charge d'impôt	(33 198)		(33 198)							(1 072)	(34 270)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	2 174		2 174								2 174
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession											
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	78 738		78 738	(355)	(2 747)	423	2 048	(131)		(1 072)	76 904
Amortissement des écarts d'acquisition	(10 845)		(10 845)						10 845		-
Résultat net	67 893		67 893	(355)	(2 747)	423	2 048	(131)	10 845	(1 072)	76 904
Part du groupe	52 476										61 487
Intérêts minoritaires	15 417										15 417
Résultat par action	4,71										5,52
Résultat dilué par action	4,71										5,52

4. Divergences entre normes françaises et normes IFRS

Tous les impacts sur les capitaux propres chiffrés ci-après sont présentés en part du groupe avant impôts.

4.1 Reclassements

4.1.1 Principaux reclassements effectués sur le bilan

IAS 1 – Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

La distinction obligatoire selon IAS 1 (Présentation des états financiers) entre les éléments courants et non courants dans le bilan en normes IFRS ne correspond pas à la présentation utilisée par Kaufman & Broad selon les normes françaises, en fonction de la nature et/ou de la liquidité des actifs et passifs. Le mode de présentation du bilan a donc été adapté en conséquence.

Les actifs et passifs liés au cycle d'exploitation et ceux ayant une maturité de moins de 12 mois à la date de clôture sont classés en courant, les autres actifs et passifs étant classés en non courant.

À ce titre, le principal reclassement est relatif aux redevances attachées au Contrat de Licence avec KB Home pour lesquelles un règlement anticipé a été effectué. Le paiement libératoire est comptabilisé en charges constatées d'avance en normes françaises. En normes IFRS, ce dernier est présenté en autres actifs non courants. L'impact au 30 novembre 2005 est de 83 111 milliers d'euros.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont présentés sur une ligne spécifique à l'actif et au passif du bilan, parmi les éléments non courants.

Enfin, les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en passif courant, 3 547 milliers d'euros à l'ouverture et 14 606 milliers d'euros à la clôture 2005. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant.

IAS 2 – Stocks – Frais de commercialisation

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe comptabilisait les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers en charges d'exploitation.

Dans les comptes du groupe établis selon les normes IFRS, ces commissions sont intégrées dans le coût de revient d'un programme immobilier.

À ce titre, dans le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004, 5 585 milliers d'euros ont été reclassés du poste charges constatées d'avance dans les stocks.

Au 30 novembre 2005, l'impact de ce reclassement s'est traduit par une diminution des stocks de 2 874 milliers d'euros et du poste autres dettes pour le même montant.

IAS 23 et IAS 39 – Frais d'émission des emprunts

En normes françaises, les frais d'émission des emprunts sont traités en charges à répartir et étalés *pro rata temporis* sur la durée de l'emprunt.

Selon les normes IFRS, ces frais doivent être incorporés dans le montant de l'emprunt et pris en charge financière au travers de leur intégration dans le calcul du taux effectif global. Les calculs effectués pour des emprunts existants montrent que l'impact de l'amortissement de ces frais au taux effectif est non significatif ; aucun retraitement n'a donc été effectué sur les emprunts en cours.

Ces frais, soit 6 102 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004, ont été reclassés du poste charges à répartir en moins du poste dettes financières à plus d'un an.

Au 30 novembre 2005, les frais d'émission ont été reclassés du poste charges à répartir en moins des dettes financières à plus d'un an pour un montant de 4 653 milliers d'euros.

IAS 32 et IAS 39 – Primes payées au titre des achats de Cap

En normes françaises, les achats de Cap de taux d'intérêt réalisés par la société n'ont pas été qualifiés comptablement d'instruments de couverture. Les primes payées sont comptabilisées en charges à répartir et prises en résultat de façon linéaire sur la durée de l'emprunt.

Une provision pour dépréciation avait été comptabilisée dans les comptes établis selon les normes françaises afin de porter la valeur nette à la valeur de marché.

En normes IFRS, les instruments dérivés sont évalués à la juste valeur et sont considérés comme des actifs financiers.

L'incidence sur le bilan d'ouverture au 1^{er} décembre 2004 est une diminution des charges à répartir de 301 milliers d'euros et une augmentation du poste « Autres créances » en contrepartie.

Au 30 novembre 2005, les charges à répartir diminuent de 433 milliers d'euros et le poste « Autres créances » augmente pour le même montant.

Synthèse des reclassements au 1^{er} décembre 2004

	Reclassements au 1 ^{er} décembre 2004					Total
	IAS 1 Dettes financières	IAS 1 Impôts différés	IAS 2 Stock – Frais de commercialisation	IAS 23/IAS 39 Frais d'émission des emprunts	IAS32/IAS39 Primes sur cap	
ACTIF						
Impôts différés actif		1 213				1 213
Actifs non courants		1 213				1 213
Stock			5 585			5 585
Autres créances					301	301
Charges constatées d'avance			(5 585)		(301)	(5 585)
Charges à répartir				(6 102)	(301)	(6 403)
Comptes de régularisation			(5 585)	(6 102)		(11 988)
Actifs courants				(6 102)		(6 102)
RECLASSEMENTS ACTIF		1 213		(6 102)		(4 889)
PASSIF						
Dettes financières à plus d'un an	(3 547)			(6 102)		(9 649)
Impôts différés passif		29 316				29 316
Passifs non courants	(3 547)	29 316				19 667
Dettes financières à moins d'un an	3 547					3 547
Autres dettes		(28 103)				(28 103)
Passifs courants	3 547	(28 103)				(24 556)
RECLASSEMENTS PASSIF		1 213		(6 102)		(4 889)

Synthèse des reclassements au 30 novembre 2005

	Reclassements au 30 novembre 2005						Total
	IAS 1 Dettes financières	IAS 1 Impôts différés	IAS 1 Redevances payées d'avance	IAS 2 Stock – Frais de commercialisation	IAS 23/IAS 39 Frais d'émission des emprunts	IAS32/IAS39 Primes sur cap	
ACTIF							
Redevances payées d'avance			83 111				83 111
Actifs non courants			83 111				83 111
Stock							
Autres créances						433	433
Charges constatées d'avance			(83 111)				(83 111)
Charges à répartir					(4 653)	(433)	(5 086)
Comptes de régularisation			(83 111)		(4 653)	(433)	(88 197)
Actifs courants			(83 111)		(4 653)		(87 764)
RECLASSEMENTS ACTIF					(4 653)		(4 653)
PASSIF							
Dettes financières à plus d'un an	(14 606)				(4 653)		(19 259)
Impôts différés passif		38 254					38 254
Passifs non courants	(14 606)	38 254			(4 653)		18 995
Dettes financières à moins d'un an	14 606						14 606
Dettes fournisseurs				2 874			2 874
Autres dettes		(38 254)		(2 874)			(41 128)
Passifs courants	14 606	(38 254)					(23 648)
RECLASSEMENTS PASSIF					(4 653)		(4 653)

4.1.2 Principaux reclassements effectués sur le compte de résultat 2005
Charges commerciales / Coût des ventes

Dans les comptes en normes françaises, les commissions sur ventes sont comptabilisées en charges commerciales. En IFRS, les commissions à l'avancement sont reclassées en coût des ventes pour un montant de 60 935 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Le compte de résultat en normes françaises présente le résultat exceptionnel. En application de la norme IAS 1, le groupe n'utilise plus la notion de résultat exceptionnel et reclasse en résultat opérationnel les produits et charges actuellement présentés en résultat exceptionnel.

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

En 2005, le résultat exceptionnel est composé d'indemnités diverses versées pour un montant total de 1 534 milliers d'euros reclassé en

application de l'IAS 1 en « Autres produits et charges opérationnels », et du coût relatif au rachat d'actions propres dans le cadre des plans de stock-options pour 2 048 milliers d'euros. Ce coût est exclu du compte de résultat conformément aux dispositions d'IAS 32 (section 4.2.3 « IAS 32 - Actions propres »).

4.2 Principaux retraitements
4.2.1 IAS 2 – Stocks – Coûts incorporés reclassés en charges

Dépenses préliminaires engagées alors que la promesse d'achat du terrain n'est pas signée à la date de clôture de l'exercice

Les dépenses préliminaires sont les dépenses engagées dans le cadre de l'étude de la faisabilité du projet ; elles sont constituées des indemnités d'immobilisation, d'honoraires d'architectes ou de conceptions, d'études de sols, d'études de marché et de diverses dépenses permettant de préparer le développement des projets. En 2004, les dépenses préliminaires s'élevaient à 44 662 milliers d'euros. La fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains n'étaient pas

signées à la clôture de l'exercice 2004 s'élevait à 275 milliers d'euros. En normes françaises, ce montant était comptabilisé en stocks.

En normes IFRS, le manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un futur proche de ces programmes immobiliers conduit à comptabiliser en charges ces dépenses. Le retraitement sur les stocks dans le bilan d'ouverture se traduit par un impact négatif de 275 milliers d'euros sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004.

Au 30 novembre 2005, le montant correspondant comptabilisé en stocks en normes françaises n'est pas significatif (50 milliers d'euros) et n'a donc pas fait l'objet d'un retraitement.

Dépenses de publicité

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe comptabilisait les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes immobiliers en stock, les dépenses de publicité non directement rattachables aux programmes immobiliers étaient comptabilisées en charges de période.

Conformément à IAS 2, l'ensemble des dépenses de publicité est désormais considéré comme des charges de période.

L'application de ce retraitement se traduit par un impact négatif sur les capitaux propres IFRS de 7 952 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004. L'impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 est négatif de 355 milliers d'euros, ce qui conduit à un impact total de 8 307 milliers d'euros sur les capitaux propres au 30 novembre 2005.

Coûts fixes indirects rattachés aux programmes immobiliers

En normes françaises, les stocks incluent des coûts fixes indirects.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Ainsi les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après vente devraient, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, être incorporés aux stocks.

À ce jour, notre groupe n'a pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS. Aussi, le groupe a décidé de comptabiliser en charges ces coûts fixes indirects préalablement comptabilisés en stock en normes françaises.

L'impact de ce retraitement sur les capitaux propres IFRS s'élève à - 16 888 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004. L'impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 est de - 2 747 milliers d'euros et

conduit à un impact de 19 635 milliers d'euros sur les capitaux propres au 30 novembre 2005.

4.2.2 IAS 23 – Frais financiers directement affectables aux projets incorporés aux stocks

Dans ses comptes en normes françaises, le groupe Kaufman & Broad incorporait en stocks les frais financiers directement affectables aux projets.

En normes IFRS, le groupe a choisi de retenir le traitement de référence de la norme IAS 23, soit la comptabilisation des coûts d'emprunts finançant les programmes immobiliers en charges de période.

Ce retraitement se traduit par :

- ▶ un impact négatif sur les capitaux propres de 10 890 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004 correspondant aux frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises à cette date ;
- ▶ un impact sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 de + 423 milliers d'euros, correspondant à la variation des frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises ;
- ▶ un impact global négatif sur les capitaux propres au 30 novembre 2005 de 10 467 milliers d'euros, correspondant aux frais financiers stockés dans les comptes en normes françaises à cette date.

4.2.3 IAS 32 – Actions propres

Présentation au bilan

En normes françaises, le groupe présentait les actions propres en « Valeurs mobilières de placement ».

En application de la norme IAS 32, les actions propres sont désormais enregistrées en diminution des capitaux propres.

L'impact de ce retraitement sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004 est de - 260 milliers d'euros et de - 11 734 milliers d'euros au 30 novembre 2005.

Comptabilisation du risque financier sur rachat d'actions propres

En normes françaises, le groupe Kaufman & Broad avait provisionné le coût financier associé aux rachats d'actions propres dans le cadre du plan de stock-options n° 2 (300 000 actions).

La norme IAS 32 prévoit que les pertes ou gains sur les actions propres soient constatés, lors de leur survenance, directement dans les capitaux propres du groupe.

L'impact de la reprise de cette provision pour risque sur les capitaux propres au 1^{er} décembre 2004 est de + 2 900 milliers d'euros.



L'incidence de l'application de cette norme s'analyse ainsi :

(en volume)	1 ^{er} décembre 2004	Achats en 2005	Options exercées en 2005	30 novembre 2005
Actions propres plan n° 1	63 213	481 352	(339 082)	205 483
Actions propres plan n° 2		292 000	(77 790)	214 210
NOMBRE D' ACTIONS PROPRES AU 30 NOV. 2005	63 213	773 352	(416 872)	419 693

(en milliers d'euros)	1 ^{er} décembre 2004	Achats en 2005	Options exercées en 2005	30 novembre 2005
Actions propres plan n° 1	260	1 985	(1 399)	846
Actions propres plan n° 2		14 284	(3 396)	10 888
ACTIONS PROPRES AU 30 NOV. 2005 IMPUTÉES SUR LA SITUATION NETTE	260	16 269	(4 795)	11 734

L'application de cette norme a un impact positif sur le résultat au 30 novembre 2005 de 2 048 milliers d'euros, correspondant au retraitement de la charge complémentaire comptabilisée sur l'exercice 2005 dans les comptes établis selon les normes françaises lors du rachat par le groupe des actions propres sur le marché.

L'impact global sur les capitaux propres au 30 novembre 2005 est de + 3 088 milliers d'euros ce qui correspond au retraitement des dotations à la provision pour risques au titre des rachats d'actions propres comptabilisées en 2004 et 2005 dans nos comptes établis en normes françaises.

L'impact des retraitements IFRS est le suivant :

(en milliers d'euros)	Normes françaises		Retraitements IFRS		
		Impact sur la provision au passif	Impact sur le résultat (A)	Impact direct sur les capitaux propres (B)	Impact total sur les capitaux propres (A+B)
Provision passif au 1 ^{er} déc. 2004	2 900	(2 900)		2 900	2 900
Situation au 1^{er} décembre 2004				2 900	2 900
Dotation 2005 - Achat 292 000 actions	(2 048)	(2 048)	2 048		2 048
Reprise 2005 - Exercice 77 790 actions	1 860	1 860	(1 860)		(1 860)
Perte 2005	(1 860)		1 860	(1 860)	
SITUATION AU 30 NOVEMBRE 2005			2 048	1 040	3 088

4.2.4 IFRS 2 – Stock-options

En normes françaises, les options d'achat ou de souscription d'actions attribuées aux salariés ne sont pas comptabilisées mais sont reprises en engagements hors bilan.

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Les options ont été évaluées par le groupe à la date d'octroi en utilisant le modèle « Black Scholes & Merton » à 863 milliers d'euros. Cette valeur est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits avec une contrepartie directe en capitaux propres. En application des dispositions de la norme IFRS 1, seuls les plans qui se dénoueront par la remise d'actions, accordés après

le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis le 1^{er} décembre 2004 ont été retraités selon la norme IFRS 2.

Au 1^{er} décembre 2004, la charge restant à étaler est estimée à 421 milliers d'euros.

Au 30 novembre 2005, l'impact de l'étalement sur le résultat avant impôts part du groupe est de - 131 milliers d'euros.

4.2.5 IFRS 3 – Regroupements d'entreprises

En normes françaises, les écarts d'acquisition positifs sont amortis de manière linéaire.

Conformément à la norme IFRS 3, les écarts d'acquisition ne sont plus amortis depuis le 1^{er} décembre 2004, mais font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an pour détecter d'éventuelles pertes

de valeur. L'amortissement constaté en normes françaises sur l'exercice 2005 a donc été retraité en principes IFRS, soit un impact de 10 845 milliers d'euros sur le résultat avant impôts part du groupe 2005 et sur les capitaux propres part du groupe au 30 novembre 2005.

Les tests de dépréciation ont permis de constater qu'il n'y avait aucune perte de valeur à constater au 30 novembre 2005.

4.2.6 IAS 12 – Impôts différés et reclassement d'impôt

L'effet d'impôt sur les divers retraitements IFRS s'élève à 11 554 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004 et à 11 131 milliers d'euros au 30 novembre 2005. L'impact sur le résultat part du groupe est de - 423 milliers d'euros.

	Retraitements							Reclassements et changements de présentation (Note 4.1)	Impôt différé au bilan
	IAS 2 Dépenses préliminaires - Retraitement en charges (Note 4.1)	IAS 2 Dépenses de publicité - Retraitement en charges (Note 4.1)	IAS 2 Coûts fixes indirects - Retraitement en charges (Note 4.1)	IAS 2 / IAS 23 Frais financiers - Retraitement en charges (Note 4.2)	IAS 32 Engagement de rachat d'actions propres (Note 4.3)	IFRS 3 Économie d'impôt constaté sur l'amortissement social des usufruits	Impact sur les capitaux propres ou le résultat		
Impôt différé au 1 ^{er} décembre 2004									
Base impôt différé	(275)	(7 952)	(16 888)	(10 890)	2 900				
Taux impôt	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %				
Complément impôt différé	(96)	(2 775)	(5 894)	(3 801)	1 012		(11 554)	29 316	17 762
Impôt différé 2005									
Base impôt différé		(355)	(2 747)	423	188	3 702			
Taux impôt	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %	34,9 %			
Complément impôt différé		124	959	(148)	(66)	(1 292)	(423)	38 254	
IMPÔT DIFFÉRÉ PASSIF AU 30 NOV. 2005	(96)	(2 899)	(6 853)	(3 653)	1 078	1 292	(11 131)	38 254	27 123

L'incidence fiscale des pertes sur actions propres résultant de l'exercice des stock-options en 2005 a été reclassée directement dans les capitaux propres pour un montant de 649 milliers d'euros.

L'impact des ajustements d'impôts en résultat s'élève donc à 1 072 milliers d'euros et s'analyse comme suit :

- impôt différé : 423 milliers d'euros ;

- reclassement d'impôt en capitaux propres : 649 milliers d'euros.

5. Incidence des retraitements sur le tableau des flux de trésorerie

Kaufman & Broad a décidé d'appliquer la recommandation CNC 2004-R.02 relative au format du tableau de flux de trésorerie.

	30 novembre 2005 Normes françaises	Effet des retraitements et reclassements de résultat	Présentation des flux relatifs aux minoritaires	Présentation des flux relatifs au résultat financier en flux de financement / Investissement	Présentation des flux d'impôts décaissés sur une ligne séparée	30 novembre 2005 IFRS
Résultat net consolidé	67 893	9 011				76 904
Annulation des produits et charges calculés	21 274	(18 229)				3 045
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôts	89 167	(9 218)				79 949
Coût de l'endettement financier net				19 307		19 307
Charge d'impôt (y compris impôt différé)					34 270	34 270
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts		(9 218)		19 307	34 270	133 526
Impôt versé					(23 048)	(23 048)
Variation de BFR	(32 392)	7 451			(11 222)	(36 163)
Flux de trésorerie généré par l'activité	56 775	(1 767)		19 307		74 315
Acquisition d'immobilisations	(5 974)					(5 974)
Distributions reçues des sociétés mises en équivalence	5 704					5 704
Résultat des sociétés mises en équivalence	(2 174)	2 174				
Annulation du résultat part des minoritaires	(15 417)		15 417			
Variation des intérêts minoritaires	(1 016)		1 016			
Complément prix d'acquisition SOPRA et RBT	(12 725)					(12 725)
Achat LOTIBAT	(6 535)					(6 535)
Flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(38 137)	2 174	16 433			(19 530)
CASH-FLOW LIBRE	18 638	407	16 433	19 307		54 785
Royalties payées d'avance	(83 111)					(83 111)
Rachat d'actions propres (net des reventes)	(11 734)	(1 600)				(13 334)
Distribution aux minoritaires			(10 947)			(10 947)
Dividendes versés (2004 et acompte 2005)	(19 517)					(19 517)
Intérêts financiers nets versés				(19 298)		(19 298)
Remboursement d'emprunt	(35 829)	1 449				(34 380)
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	85 000					85 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(65 191)	(151)	(10 947)	(19 298)		(95 587)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	(46 553)	256	5 486	9		(40 802)
Trésorerie nette à l'ouverture	80 617	(287)	5 635	(9)		85 956
Trésorerie nette à la clôture	34 064	(31)	11 121			45 154

1

2

3

4

5

6

7

La capacité d'autofinancement est désormais présentée avant résultat financier et impôt.

Les éléments du résultat financier ayant une incidence sur la trésorerie sont présentés dans les flux d'investissement (intérêts et dividendes reçus) et dans les flux de financement lorsqu'ils sont liés à l'endettement net.

Le versement d'impôt sur les bénéfices est présenté sur une ligne distincte au sein des flux issus de l'activité courante.

6. Autres changements

6.1 Information sectorielle

En application de la norme IAS 14 « Information sectorielle », le groupe communiquera une information financière sectorielle par secteur géographique et par secteur d'activité et déterminera, selon les critères

IAS 14, lequel de ces deux axes (géographique ou activité) constitue le premier niveau d'information sectorielle.

Le groupe a décidé que le premier niveau d'information sectorielle correspond aux secteurs géographiques et le second niveau aux secteurs d'activité.

Kaufman & Broad distinguera deux secteurs géographiques, à savoir Ile-de-France et Régions, et quatre secteurs d'activité, à savoir Appartements, Maisons, Bureaux et Autres activités.

6.2 Endettement financier

6.2.1 Détail de l'endettement net au 1^{er} décembre 2004

	Normes françaises			Normes IFRS		
	Part groupe	Minoritaires	Total	Part groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres (A)	210 585	8 111	218 696	188 774	8 111	196 885
Actions propres	260	0	260	0	0	0
Banques et caisses disponibles	62 512	5 635	68 147	62 512	5 635	68 147
Placements à court terme	14 883	0	14 883	14 883	0	14 883
Provision sur VMP	36		36			
Soldes réservataires	6 473	0	6 473	6 473	0	6 473
Trésorerie brute (B)	84 164	5 635	89 799	83 868	5 635	89 503
Soldes débiteurs et concours bancaires courant	3 547	0	3 547	3 547	0	3 547
Trésorerie nette (C)	80 617	5 635	86 252	80 321	5 635	85 956
Endettement financier brut (D)	156 963	0	156 963	150 861	0	150 861
Endettement financier net (E)=(D)-(C)	76 346	(5 635)	70 711	70 540	(5 635)	64 905
GEARING (E) / (A)	36,3 %		32,3 %	37,4 %		33,0 %

L'endettement financier net est inférieur en normes IFRS principalement du fait du reclassement des frais financiers sur emprunts de charges à répartir en moins de l'endettement financier brut pour un montant de 6 102 milliers d'euros au 1^{er} décembre 2004.

6.2.2 Détail de l'endettement net au 30 novembre 2005

	Normes françaises			Normes IFRS		
	Part groupe	Minoritaires	Total	Part groupe	Minoritaires	Total
Capitaux propres (A)	243 544	12 582	256 126	218 190	12 582	230 772
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Banques et caisses disponibles	36 562	11 121	47 683	36 562	11 121	47 683
Placements à court terme	3 051	0	3 051	3 051	0	3 051
Provision sur VMP	30		30			
Soldes réservataires	9 027	0	9 027	9 027	0	9 027
Trésorerie brute (B)	48 670	11 121	59 791	48 640	11 121	59 761
Soldes débiteurs et concours bancaires courant	14 606	0	14 606	14 606	0	14 606
Trésorerie nette (C)	34 064	11 121	45 185	34 034	11 121	45 155
Endettement financier brut (D)	206 133	0	206 133	201 481	0	201 481
Endettement financier net (E)=(D)-(C)	172 069	(11 121)	160 948	167 447	(11 121)	156 326
GEARING (E) / (A)	70,7 %		62,8 %	76,7 %		67,7 %

L'endettement financier net est inférieur en normes IFRS principalement du fait du reclassement des frais financiers sur emprunts de charges à répartir en moins de l'endettement financier brut pour un montant de 4 652 milliers d'euros au 30 novembre 2005.

4.2. Comptes sociaux

Les comptes sociaux historiques de l'exercice 2006 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Section	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Chiffre d'affaires	(4.2.2.13)	6 088	6 345	4 740
Achats de matières premières		0	0	0
Autres achats et charges externes		- 3 135	- 3 313	- 2 420
Impôts & taxes		- 366	- 552	- 262
Dotations nettes aux amortissements et provisions		167	- 274	- 108
Autres charges et produits d'exploitation		- 2 055	- 2 046	- 100
Résultat d'exploitation		699	160	2 066
Bénéfices attribués et pertes supportées	(4.2.2.14)	62 870	29 620	19 569
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	(4.2.2.15)	788	- 625	8 768
Résultat courant des entreprises intégrées		64 357	29 155	30 403
Résultat exceptionnel	(4.2.2.16)	- 2 316	- 2 902	- 3 823
Impôt sur les sociétés	(4.2.2.16)	- 17 022	- 7 028	- 6 364
RÉSULTAT NET		45 019	19 225	20 216

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Section	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Immobilisations corporelles	(4.2.2.2)	222	276	258
Immobilisations financières	(4.2.2.3)	289 935	287 124	268 954
Actif immobilisé		290 157	287 400	269 212
Créances	(4.2.2.4)	13 933	7 218	13 933
Actions propres	(4.2.2.5)	4 570	11 734	260
Trésorerie	(4.2.2.5)	4 161	2 446	4 283
Charges constatées d'avance	(4.2.2.6)	81 282	83 186	175
Actif circulant		103 946	104 585	18 651
Comptes de régularisation	(4.2.2.6)	4 868	5 085	6 403
TOTAL ACTIF		398 972	397 070	294 266

Passif (en milliers d'euros)	Section	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Capital social		5 792	5 681	5 681
Primes et réserves		112 740	113 238	106 135
Résultat net		45 019	19 225	20 216
Acompte sur dividende		- 9 942	- 6 403	
Capitaux propres	(4.2.2.7)	153 609	131 741	132 032
Provisions pour risques et charges	(4.2.2.8)	2 682	4 343	3 915
Dettes financières	(4.2.2.9)	204 660	244 850	154 560
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		317	574	997
Autres dettes	(4.2.2.10)	37 704	15 562	2 762
TOTAL PASSIF		398 972	397 070	294 266

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.

Les principales méthodes utilisées pour comptabiliser les immobilisations corporelles et financières sont les suivantes :

4.2.1.1. Immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes :

- ▶ Agencements, aménagements, installations 10 ans
- ▶ Mobilier de bureau 10 ans

4.2.1.2. Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition.

Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements.

Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte courant aux sociétés du groupe et aux créances d'impôt sur les sociétés issues du calcul de l'intégration fiscale.

Le résultat comptable des sociétés filiales transparentes (sociétés civiles de construction-vente ou sociétés en nom collectif) dans lesquelles Kaufman & Broad SA est associée est, à la clôture de l'exercice, immédiatement et intégralement acquis par Kaufman & Broad SA. La provision liée aux quotes-parts de résultat des sociétés transparentes est enregistrée en immobilisations financières. Cette provision est reprise l'année suivante

lorsque la quote-part de résultat est définitivement affectée en compte courant suite à l'arrêté formel des comptes établis par la gérance.

4.2.1.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation sont composés des frais d'émission ou de réaménagement d'emprunts.

Les frais d'émission et de réaménagement d'emprunt sont comptabilisés en charges à répartir et sont amortis de manière linéaire sur la durée restant à courir de l'emprunt.

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. Instruments financiers

Les couvertures éventuelles de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang. Les résultats dégagés sur les opérations de couverture sont comptabilisés de manière symétrique à ceux dégagés sur les éléments couverts. Les primes sur options encaissées ou versées sont comptabilisées dans un compte d'attente jusqu'à l'échéance ou, si elles sont rattachées à un élément de l'actif ou du passif, amortis sur la durée de ce sous-jacent. Les primes versées au titre des instruments financiers sont comptabilisées à l'actif et rapportées en résultat sur la durée du contrat. Lorsque les instruments ne peuvent être qualifiés d'instruments de couverture, les éventuelles pertes latentes font l'objet de dépréciation.

4.2.2. COMMENTAIRES DES ÉTATS FINANCIERS

4.2.2.1. Faits significatifs

Capital social et dividendes

L'Assemblée Générale du 19 avril 2006 de Kaufman & Broad SA a décidé une division par deux du nominal de l'action. L'opération s'est traduite d'abord par le prélèvement sur le poste de report à nouveau d'une somme de 111 385,87 euros, de façon à porter le capital de Kaufman & Broad SA de 5 680 679,37 euros à 5 792 065,24 euros. La valeur nominale des 11 138 587 actions actuelles est passée de 0,51 euro à 0,52 euro puis a été divisée par deux. À l'issue de l'opération, le capital de Kaufman & Broad SA est composé de 22 277 174 actions d'une valeur nominale unitaire de 0,26 euro.

Le dividende net au titre de l'exercice 2005 est de 1,80 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005, soit 0,90 euro par action après division par deux du nominal. Ce niveau représente une hausse de 46,3 % par rapport au dividende de l'exercice précédent. Le solde du dividende 2005 de 0,60 euro versé le 27 septembre 2005 a été mise en paiement le 2 mai 2006, soit 1,20 euro par action sur la base du nominal au 30 novembre 2005 et 0,60 euro par action après division par

deux du nominal. Un acompte sur le dividende 2006 de 0,45 euro par action après division par deux du nominal a été décidé par le Conseil d'Administration du 14 juin 2006. Le paiement de cet acompte a été effectué en septembre 2006.

Ligne de crédit syndiqué

La ligne de crédit bancaire syndiqué a été renégociée et portée à 300 millions d'euros depuis le 28 février 2006 pour une durée de 5 ans.

Mise en œuvre d'un contrat de liquidité

À partir du 5 juin 2006 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société Kaufman & Broad SA 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, un montant de 4 000 000 euros a été affecté au compte de liquidité.

4.2.2.2. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Installations générales et agencements	120	120	1 742
Amortissements	- 33	- 29	- 832
Provision pour dépréciation	0	0	- 910
	87	91	0
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	601	602
Amortissements	- 466	- 415	- 365
Provision pour dépréciation	0	0	- 13
	135	185	224
Avances et acomptes	0	0	34
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	222	276	258

1

2

3

4

5

6

7

4.2.2.3. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Titres de participation	99 694	99 708	80 529
Créances rattachées à des participations et prêts	189 579	190 259	191 088
Créances sur contrat liquidité	3 538		
Autres immobilisations financières	325	358	416
Provision pour dépréciation	- 3 201	- 3 201	- 3 079
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	289 935	287 124	268 954

Au 30 novembre 2006 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société Environnement Transactions SAS à hauteur de 2 317 milliers d'euros, sur les titres de la société SMCI à hauteur de 762 milliers d'euros et sur les titres de la société Vascosan à hauteur de 122 milliers d'euros en relation avec le niveau des capitaux propres et les perspectives de

rentabilité à court terme. Cette provision ramène à zéro la valeur des titres de ces sociétés.

Le compte de liquidité lié au contrat de liquidité s'élève à 3 538 milliers d'euros au 30 novembre 2006.

4.2.2.4. Créances

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Clients et comptes rattachés	0	120	48
Avances et acomptes fournisseurs	0	0	5
Taxe sur la valeur ajoutée	49	63	102
Impôt sur les sociétés	0	0	164
Autres taxes	0	0	44
Comptes courants	8 893	2 119	1 942
Avance nue-propriété titres Sopra ⁽¹⁾	0	0	6 182
Débiteurs divers ⁽²⁾	4 991	4 948	5 478
Provision pour dépréciation	0	- 32	- 32
AUTRES CRÉANCES NETTES	13 933	7 218	13 933

(1) Correspondait aux règlements payés par avance au titre de l'acquisition finalisée au cours de l'exercice 2005 de la nue-propriété de la société Sopra, renommée Kaufman & Broad Midi-Pyrénées en 2006.

(2) Ce montant correspond notamment à une avance de 4 millions d'euros consentie aux anciens actionnaires de la société Malardeau, société acquise par le groupe au cours de l'exercice 2004, dans le cadre du financement temporaire de nouvelles opérations immobilières développées en partenariat avec le groupe Kaufman & Broad, et à un règlement d'impôts contestés au titre du contrôle fiscal de 2001 soit 0,9 million d'euros.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	À 1 an au plus	À plus d'un an
Taxe sur la valeur ajoutée	49	49	-
Comptes courants	8 893	8 893	-
Débiteurs divers	4 991	991	4 000
AUTRES CRÉANCES NETTES	13 933	9 933	4 000

4.2.2.5. Trésorerie

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Actions propres	4 570	11 734	260
Trésorerie	4 161	2 446	4 283
TRÉSORERIE	8 731	14 181	4 543

Les actions propres, au nombre de 158 180 au 30 novembre 2006 après division par deux de la valeur nominale de l'action en avril 2006 concernent :

- d'une part, les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 12 180 actions pour un montant de 544 milliers d'euros ;
- d'autre part, les actions destinées à couvrir les options restant à exercer à la clôture de l'exercice dans le cadre du plan de stock-options n° 2 à hauteur de 146 000 actions. Leur valeur dans les comptes s'élève à 4 026 milliers d'euros.

Au 30 novembre 2005 ce nombre s'élevait avant division par deux de la valeur nominale de l'action à 419 693, soit 205 483 actions concernant le

plan de stock-options n° 1 et 214 210 actions (soit 428 420 après division par deux du nominal du capital social) concernant le plan de stock-options n° 2.

Toutes les options du plan de stock-options n° 1 ont été exercées au cours de l'exercice avant la division par deux du nominal du capital social, soit 205 483 options.

Au cours de l'exercice 2006, 282 420 options du plan de stock-options n° 2 ont été exercées, ce qui a généré une perte de 3 586 milliers d'euros. Une provision de 1 872 milliers d'euros a été enregistrée au 30 novembre 2006 afin de couvrir les pertes qui seront constatées au moment de la levée des options non encore exercées (voir section 4.2.2.8 « Provisions pour risques et charges »).

4.2.2.6. Comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Paiement d'avance	81 282	83 186	175
Charges à répartir	4 868	5 085	6 403
COMPTES DE RÉGULARISATION	86 150	88 271	6 578

Kaufman & Broad SA a signé en octobre 2004 un avenant au contrat de licence avec KB Home. Cet avenant prévoit le paiement par avance à KB Home de la totalité des redevances futures au titre de l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire Kaufman & Broad pour la durée résiduelle du contrat initial soit 45 ans. Le paiement libératoire a été fixé à 85 millions d'euros. Le montant de 85 millions d'euros, réglé sur l'exercice 2005, a été comptabilisé en « charges constatées d'avance » et donne lieu à une prise en charge d'exploitation linéaire sur une période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004.

Les charges à répartir sont des frais de mise en place et/ou de renégociation de l'emprunt obligataire et de la ligne de crédit syndiqué. L'augmentation des charges à répartir correspond à hauteur de 1 150 milliers d'euros à la renégociation début 2006 de la ligne de crédit syndiqué. Elles sont amorties sur la durée de l'emprunt et de la ligne de crédit syndiqué, impactant le résultat financier. Leurs montants résiduels à la clôture de l'exercice 2006 s'élèvent respectivement à 1,9 million d'euros et 2,9 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2005	Augmentation	Dotation aux amortissements	30 nov. 2006
Charges à répartir	5 085	1 293	1 510	4 868
TOTAL CHARGES À RÉPARTIR	5 085	1 293	1 510	4 868

4.2.2.7. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Capital social	5 792	5 681	5 681
Prime d'émission	35 729	35 729	35 729
Réserve légale	979	979	979
Réserves réglementées	1 112	1 112	1 112
Report à nouveau	74 920	75 418	68 316
Résultat	45 019	19 225	20 216
Acompte sur dividende	- 9 942	- 6 403	0
CAPITAUX PROPRES	153 609	131 741	132 032

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Prime d'émission	Réserves réglementées	Report à nouveau	Résultat
30 nov. 2003	5 681	979	35 729	1 112	56 879	23 600
Dividendes						- 12 163
Affectation					11 437	- 11 437
Résultat de l'exercice						20 216
30 nov. 2004	5 681	979	35 729	1 112	68 316	20 216
Dividendes sur résultat 2004						- 13 114
Affectation résultat 2004					7 102	- 7 102
Acompte sur dividende 2005						- 6 403
Résultat de l'exercice						19 225
30 nov. 2005	5 681	979	35 729	1 112	75 418	12 822
Augmentation de capital	111				- 111	0
Solde dividendes sur résultat 2005						- 13 209
Affectation résultat 2005					- 387	387
Acompte sur dividende 2006						- 9 942
Résultat de l'exercice						45 019
30 NOV. 2006	5 792	979	35 729	1 112	74 920	35 077

Évolution du capital

	30 nov. 2005	Augmentation	Réduction	30 nov. 2006
Nombre de titres	11 138 587	11 138 587 ⁽²⁾		22 277 174
Nominal	0,51	0,01 ⁽¹⁾	0,26 ⁽³⁾	0,26
CAPITAL EN EUROS	5 680 679	111 385,87		5 792 065

(1) Augmentation de capital par incorporation des réserves à hauteur de 111 385,87 euros. Le nominal d'une action passe à 0,52 euro.

(2) Doublement du nombre d'actions ce qui porte le nombre à 22 277 174.

(3) Valeur du nominal après doublement du nombre d'actions et division du nominal par deux.

Au 30 novembre 2006, le capital social est composé de 22 277 174 actions de 0,26 euro chacune.

4.2.2.8. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	364	365	521
Provision pour rachat d'actions propres	1 872	3 088	2 900
Provision risque financier	10	147	247
Autres provisions pour risques et charges	435	743	247
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 682	4 343	3 915

Au 30 novembre 2006 nous avons provisionné 1 872 milliers d'euros au titre de la perte à constater lors de l'exercice des options du plan de stock-options n° 2 de juillet 2001 par les bénéficiaires et destinée à couvrir le risque lié à la différence entre le prix d'exercice des options et la valeur comptable des titres détenus pour couvrir ces options.

Les autres provisions pour risques et charges incluent un montant de 80 milliers d'euros concernant les loyers liés au bail des anciens locaux et un montant de 356 milliers d'euros au titre d'un contentieux fiscal.

Les provisions pour risques et charges commerciaux et juridiques prises individuellement ne sont pas significatives.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2005	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 nov. 2006
Provisions pour risques commerciaux et juridiques	365		1		364
Provision pour couvrir le plan de stock-options	3 088	2 370	3 586		1 872
Provision risque financier	147		136		10
Autres Provisions	743	56	364		435
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 343	2 426	4 087		2 682

4.2.2.9. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Emprunt obligataire échéance 2009 ⁽¹⁾	150 000	150 000	150 000
Ligne de crédit syndiqué ⁽²⁾		50 000	-
Facilités de crédit utilisées	50 222	40 373	185
Autres emprunts : intérêts courus sur emprunts	4 438	4 477	4 375
DETTES FINANCIÈRES	204 660	244 850	154 560

(1) L'emprunt obligataire de 150 millions d'euros a été émis le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans au taux fixe de 8,75 % l'an. Aucun actif n'est donné en garantie de cet emprunt (unsecured). Les principales limitations de cet emprunt ne s'activent qu'en deçà d'un certain taux de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA*. Ces limitations portent sur l'endettement additionnel, les garanties données, les investissements, le paiement de dividende, la vente d'actif et les transactions avec des sociétés affiliées.

(2) La ligne de crédit syndiqué a été renégociée et a été portée à 300 millions d'euros. Elle est à échéance 28 février 2011. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières suivantes : maintien de certains ratios de l'endettement net sur les fonds propres, de l'endettement net sur l'EBITDA et de l'EBITDA sur le montant des frais financiers nets. La ligne de crédit syndiqué est indexée sur l'Euribor à 1 à 6 mois et les conditions financières sont respectées au 30 novembre 2006.

* EBITDA (excédent brut d'exploitation ajusté). Il s'agit du résultat net auquel sont rajoutés l'impôt, la charge nette d'intérêts, les frais financiers inclus dans le coût des ventes, les intérêts minoritaires, l'amortissement des survaleurs et les dotations aux amortissements et provisions.

Couvertures de taux d'intérêt

Nature		Montant en millions d'euros	Niveau d'activation	Échéance	Valeur de marché au 30 nov. 2006 en % du nominal
Cap ⁽¹⁾	Achat	40	4,50 %	29 jan. 2003-29 jan. 2007	0,01 %
Cap	Achat	60	3,50 %	15 déc. 2006-15 déc. 2009	1,15 %

Les primes payées au titre des achats de Cap et non encore amorties, soit 431 milliers d'euros, sont enregistrées dans le poste charges à répartir. La couverture (1) étant non efficace au 30 novembre 2006, la provision existante au 30 novembre 2005 a été réduite à 10 milliers d'euros afin de ramener la valeur des primes à leur valeur de marché (valeur de

marché communiquée par les établissements financiers auprès desquels Kaufman & Broad a contracté ces instruments financiers).

L'essentiel des dettes financières, hormis l'emprunt obligataire qui est à taux fixe, est à taux variables.

4.2.2.10. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Impôt sur les sociétés	35 054	11 969	0
Taxe sur la valeur ajoutée	669	370	0
Autres impôts et taxes	28	46	0
Comptes courants	1 830	2 291	2 673
Avances et acomptes reçus	80	80	35
Autres dettes	43	705	54
Produits constatés d'avance	0	101	0
AUTRES DETTES	37 704	15 562	2 762

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	À un an au plus	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Impôt sur les sociétés	35 054	35 054		
Taxe sur la valeur ajoutée	669	669		
Autres impôts et taxes	28	28		
Comptes courants	1 830	1 830		
Avances et acomptes reçus	80	80		
Autres dettes	43	43		
Produits constatés d'avance	0	0		
AUTRES DETTES	37 704	37 704	0	0

4.2.2.11. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Titres de participation	99 694	99 708	80 529
Créances rattachées à des participations (1)	189 579	190 259	191 088
Autres créances	8 893	2 119	8 124
Autres dettes	1 830	2 291	2 673

(1) Ces créances intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2006 à hauteur de 5,1 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.

4.2.2.12. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Emprunts et dettes financières	4 438	4 612	4 523
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	233	533	698
Dettes fiscales et sociales	6	8	1
TOTAL DES CHARGES À PAYER	4 677	5 153	5 222

Le montant de 4 438 milliers d'euros apparaissant en emprunts et dettes financières correspond principalement aux intérêts courus non échus.

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Créances clients	0	120	48
Autres créances	122	15	226
Intérêts financiers	0	0	600
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	122	135	874

4.2.2.13. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Prestations de services	4 199	4 456	4 740
Refacturation des redevances KB Home	1 889	1 889	0
TOTAL	6 088	6 345	4 740

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe à hauteur de 3 998 milliers d'euros et à la refacturation aux filiales françaises des redevances versées à KB Home et constatées en charges sur l'exercice, soit 1 889 milliers d'euros.

4.2.2.14. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 62 870 milliers d'euros à fin novembre 2006 comparé à 29 620 milliers d'euros à fin novembre 2005. Les statuts de ces sociétés constituées sous forme de SCI et SNC prévoient une clause de remontée automatique et l'année même des résultats à leurs associés.

4.2.2.15. Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Dividendes reçus ⁽¹⁾	13 088	11 357	15 790
Produits financiers des filiales, nets ⁽¹⁾	5 071	5 640	6 938
Dotations aux provisions nettes	- 1 374	- 1 603	- 876
Gain ou perte de change ⁽²⁾	1	- 21	3 052
Frais financiers bancaires ⁽³⁾	- 15 998	- 15 998	- 16 136
TOTAL	788	- 625	8 768

(1) Les dividendes et produits financiers sont constitués des dividendes perçus des sociétés filiales, d'intérêts versés par les filiales à Kaufman & Broad SA en raison des prêts accordés pour leur permettre de financer leurs activités immobilières.

(2) Un gain de change pour 3,1 millions d'euros a été réalisé en 2004 dans le cadre de la gestion des flux prévisionnels de trésorerie en USD avec KB Home.

(3) Les frais financiers bancaires sont générés par l'emprunt obligataire de 150 millions d'euros, la commission de non-utilisation de la ligne de crédit syndiqué de 300 millions d'euros et par les charges d'intérêt liées au tirage de cette ligne. Les primes correspondant aux instruments financiers de taux d'intérêt mentionnées dans les dettes financières à la note 2.9. sont comptabilisées prorata temporis dans les charges financières. Une reprise de la provision pour dépréciation a été comptabilisée sur l'exercice et est incluse dans ce montant pour un montant de 137 milliers d'euros afin de réduire la provision à hauteur de 10 milliers d'euros permettant de ramener les primes sur instruments financiers de taux à leur valeur de marché, en raison de l'inefficacité partielle de cet instrument de couverture.

La ligne de crédit syndiqué a été renégociée et portée à 300 millions d'euros le 28 février 2006 pour une durée de 5 ans. Les charges financières incluent l'amortissement 2006 des frais de mise en place et de réaménagement intervenus en 2004 et en 2006 de cette ligne et l'amortissement 2006 des

frais de mise en place de l'émission obligataire de 150 millions d'euros pour un montant de 1 510 milliers d'euros. Ces frais de mise en place ou de réaménagement sont comptabilisés en charges à répartir sur plusieurs exercices.

4.2.2.16. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Plus-ou moins-values sur cession de titres	0	- 765	0
Moins-value sur mise au rebut d'immobilisations	0	- 765	0
Dotations aux provisions nettes	1 335	563	- 3 823
Mali sur rachat d'actions propres	- 3 586	- 1 860	0
Autres charges exceptionnelles nettes	- 65	- 75	0
TOTAL	- 2 316	- 2 902	- 3 823

Le résultat exceptionnel est composé notamment du mali de 3 586 milliers d'euros constaté lors de l'exercice des options d'actions dans le cadre du plan de stock-options et de la variation de provision constituée au titre de la

variation entre le prix d'exercice des options et la valeur comptable des titres détenus pour couvrir ces options dans le cadre du plan de stock-options mis en place en juillet 2001 à hauteur de 1 216 milliers d'euros.

Incidence du résultat exceptionnel sur le calcul de l'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat comptable	Impôt	Résultat net
Courant	64 357	- 18 006	46 351
Exceptionnel	- 2 316	984	- 1 332
TOTAL	62 041	- 17 022	45 019

4.2.2.17. Hors-bilan

1) Engagements hors bilan donnés

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Garantie de loyer	0	0	151
Indemnités d'immobilisation de terrains et garanties travaux	8 315	16 412	-
Contre-garanties accordées ⁽¹⁾	80 785	106 564	-
TOTAL	89 100	122 976	151

(1) Il s'agit des contre-garanties accordées par Kaufman & Broad SA à des établissements financiers ayant eux-mêmes délivré des garanties financières d'achèvement des travaux et cautionné des indemnités d'immobilisation de terrains. Ces garanties faisaient l'objet d'un suivi global au niveau du groupe les années précédentes et l'information était uniquement incluse dans l'annexe des comptes consolidés du groupe. Depuis 2005, l'information est également communiquée au niveau de chacune des sociétés du groupe.

Par ailleurs, dans le cadre de la ligne de crédit syndiqué, Kaufman & Broad SA a mis en garantie ses créances professionnelles intra-groupe et des créances détenues au titre de ses comptes courants avec ses filiales principales (conformément aux dispositions des articles L. 313-23 à L. 313-

35 du Code monétaire et financier). Les filiales principales sont : Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC... à l'exclusion de toute société ayant pour seul objet de porter un ou plusieurs projets immobiliers.

2) Engagements hors bilan reçus

(en milliers d'euros)	30 nov. 2006	30 nov. 2005	30 nov. 2004
Ligne de crédit syndiqué non utilisée	300 000	100 000	150 000
ENGAGEMENTS HORS BILAN REÇUS	300 000	100 000	150 000

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.

Suite à des accords signés entre Kaufman & Broad SA et certaines de ses filiales, Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Financement SNC, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Participation SAS, Frank Arthur Transactions, Malardeau SAS, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Octopussy SAS, Kaufman &

Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Kaufman & Broad Bretagne SARL, Progesti SA, Résidences Bernard Teillaud SA, SARL TEC, Immobilière Acto SARL et Sopra Finances sont intégrées fiscalement.

De plus, conformément aux avenants du 15 novembre 1995 et du 15 novembre 2005 et à compter de l'exercice clos au 30 novembre 1995, la société Kaufman & Broad SA a versé aux sociétés intégrées fiscalement, simultanément à la détermination de l'impôt et à titre définitif, une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à Kaufman & Broad SA par la prise en compte de leurs déficits éventuels.

(en milliers d'euros)	2006		2005		2004	
	Résultat fiscal avant impôt	Impôt ⁽¹⁾	Résultat fiscal avant impôt	Impôt	Résultat fiscal avant impôt	Impôt
Résultat hors intégration	49 351	- 17 022	19 464	- 7 028	19 611	- 6 949
Effet intégration	93 094	- 31 931	34 412	- 11 729	6 686	- 2 027
RÉSULTAT APRÈS INTÉGRATION	142 445	- 48 867	53 876	- 18 757	26 297	- 8 976

(1) La charge d'impôt du groupe s'élève à 48 867 milliers d'euros dont 17 022 milliers d'euros imputables à Kaufman & Broad SA.

4.2.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Néant.

4.2.5. CONSOLIDATION

Kaufman & Broad SA établit des comptes consolidés regroupant les comptes de Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Participations SAS, First Promotion SAS, Progesti SA, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Promotion 1 à 9, Kaufman & Broad

Midi-Pyrénées SARL, Malardeau SAS, Kaufman & Broad Aquitaine SNC, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL et les SCI et SNC portées par l'ensemble de ces sociétés.

4.2.6. 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 Homes SAS	2 247 403	6 410 632	100,00 %	10 450 195
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	40 394	100,00 %	152 449
SMCI SAS	762 245	- 465 258	100,00 %	762 245
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	101 073	100,00 %	152 297
SCI Vascosan	1 524	0	99,00 %	121 959
Kaufman & Broad Financement SNC	40 500	1 313 617	99,90 %	1 307 708
Kaufman & Broad Participations SAS	205 280	19 862 863	100,00 %	30 191 792
Environnement Transaction SAS	40 000	- 21 885	100,00 %	2 317 225
First Promotion SAS	40 000	140 135	100,00 %	914 694
Kaufman & Broad Alsace SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Bretagne SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	0	100,00 %	100 000
Progesti SA	840 000	9 740 568	100,00 %	15 663 729
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	2 221 660	29 172 861	100,00 %	20 544 623
Malardeau SAS	127 450	7 015 689	100,00 %	15 637 614
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 Languedoc-Roussillon	1 000		99,00 %	990
SCI Résidence Galia	1 000		99,00 %	990
SCI La Rotonde	1 000		99,00 %	990
SNC Parc de Béatrice	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Immo	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 1	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 4	1 000		99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	1 000		99,00 %	990
Autres filiales françaises (ensemble)				153 177
2. Participations non reprises au paragraphe A				
Dans les sociétés françaises (ensemble)				28 486
TOTAL				99 694 114

Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat comptable du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
10 450 195	9 797 159		101 495 330	14 635 630	2 400 000
152 449	4 161 563		68 101 633	4 086 058	5 400 000
0	435 078		14 649 042	427 265	0
152 297	- 149 659		39 980	- 170 830	500 000
0	0		0	- 7 034	0
1 307 708	97 960 502		355 500	- 280 867	0
30 191 792	279 136		165 000	1 126 469	0
0	2 855		0	- 22 433	0
914 694	390 930		5 447 584	1 048 906	1 000 000
100 000	- 10 593		0	- 42 517	0
100 000	1 198 127		11 861 192	2 290 132	0
100 000	23 660		836 098	- 177 508	0
100 000	1 057		0	2 113	0
100 000	462 194		3 954 977	907 542	0
100 000	- 78 454		0	- 157 431	0
15 663 729	312 620		7 461 809	608 438	0
20 544 623	6 478 711		24 490 388	7 997 693	0
15 637 614	1 398 353		7 225 794	- 847 003	3 769 775
686 021	0		618 125	515 122	0
990	- 72 661		4 104 568	1 309 819	0
990	19 875		8 293 205	3 020 976	0
990	25 118		9 650 215	2 042 419	0
990	- 990		15 354 537	2 137 280	0
990	- 131 579		11 088 946	- 1 174 619	0
990	81 507		30 949 644	3 803 417	0
990	239 338		74 837 272	8 968 835	0
990	251 897		73 368 428	10 018 861	0
990	353 768		113 274 231	9 812 642	0
990	601 515		161 813 462	25 776 975	0

1

2

3

4

5

6

7

4.2.7. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2006	2005	2004	2003	2002
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	5 792 065	5 680 679	5 680 679	5 680 679	5 680 679
b) Nombre d'actions émises	22 274 174	11 138 587	11 138 587	11 138 587	11 138 587
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
2. Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires	6 088 023	6 345 447	4 739 924	5 149 769	1 911 918
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	60 402 378	25 986 255	31 170 566	35 465 297	27 899 198
c) Impôts sur les bénéfices	17 022 169	7 028 099	6 364 177	10 810 935	1 199 934
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	45 019 358	19 224 853	20 215 951	23 599 597	25 536 032
e) Montant des bénéfices distribués	29 405 870	20 049 457	13 700 462	12 252 446	11 138 587
3. Résultat des opérations ramené à une seule action					
a) Bénéfices après impôts avant amortissements et provisions	1,95	1,70	2,23	2,21	2,50
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	2,02	1,73	1,81	2,12	2,29
c) Dividende versé à chaque action	1,32	1,80	1,23	1,10	1,00
4. Personnel					
d) Nombre de salariés	0	0	0	0	0
e) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
f) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

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

Honoraires perçus au titre de l'exercice 2006 30 novembre 2006 (en euros)	Ernst & Young Audit	Deloitte & Associés	Autres
Commissariat aux comptes ⁽¹⁾	470 300	115 000	97 700
Autres honoraires ⁽²⁾	0	0	0

Honoraires perçus au titre de l'exercice 2005 30 novembre 2005 (en euros)	Ernst & Young Audit	Deloitte & Associés	Autres
Commissariat aux comptes ⁽¹⁾	592 600	154 000	104 650
Autres honoraires ⁽²⁾	27 000	0	0

1. En l'absence de missions accessoires, concernent la mission de certification des comptes/revue limitée.
2. Concernent des missions liées aux acquisitions de sociétés.

4.3. Rapport du Président du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce (article 117 de la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003, dite « Loi de sécurité financière », et article 62 III de la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006, dite « Loi pour le développement de la participation et de l'actionnariat salarié et portant diverses dispositions d'ordre économique et social »), l'objet de ce rapport est de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par le groupe Kaufman & Broad, de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général et de décrire les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la société.

Ce rapport a été préparé en tenant compte des avis et des recommandations de l'Association française des entreprises privées (AFEP), du Mouvement des entreprises de France (MEDEF), de l'Association nationale des sociétés par actions (ANSA), de l'Institut de l'audit interne (IFACI), de l'Autorité des marchés financiers (AMF) de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes (CNCC) et de la Chancellerie.

Le Comité d'Audit de Kaufman & Broad a examiné ce rapport lors de sa séance du 6 mars 2007 puis ce rapport a fait l'objet d'une présentation par le Président au Conseil d'Administration.

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

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des comités spécialisés sont définies par la loi, les statuts de la société et les dispositions du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration

I.1. Règles de composition du Conseil d'Administration

La société Kaufman & Broad SA est administrée par un Conseil d'Administration de 3 membres au moins, et de 18 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années. Les mandats des administrateurs sortants sont renouvelables. En application de la recommandation du rapport Viénot II, les renouvellements des mandats sont échelonnés afin d'éviter le renouvellement en bloc de l'ensemble des administrateurs. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA compte actuellement 8 membres.

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

I.2. Dispositions statutaires et règlement intérieur

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

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

Le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA dispose d'un règlement intérieur élaboré au cours de l'exercice 2003 et approuvé le 29 juillet 2003 par ses membres. Il a successivement été mis à jour le



18 mars 2005 afin d'intégrer la réglementation de l'AMF concernant la déclaration de transactions par les mandataires sociaux et le 6 mars 2007 pour notamment tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'Administration et de la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination décidée par le Conseil le même jour.

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

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

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

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

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

En outre, en vertu du règlement intérieur du Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA, chaque administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions et s'abstenir d'intervenir sur le marché des titres

pendant les 30 jours calendaires qui précèdent la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels de la société.

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

I.3. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

I.4. Missions du Conseil d'Administration

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

Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à

l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le Conseil d'Administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes semestriels et annuels (individuels et/ou consolidés), ainsi qu'à l'arrêté des termes des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales et à l'examen du rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne ; il arrête également le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle et examine l'état des engagements hors bilan souscrits par le groupe.

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

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

1.5. Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

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

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

Le 6 mars 2007, le Conseil d'Administration a renouvelé à l'unanimité, pour une période d'une année qui prendra fin le 5 mars 2008, l'autorisation consentie à son Président-Directeur Général, avec faculté de délégation, de consentir au nom de la société des cautions, avals ou garanties (y compris les garanties financières d'achèvement) :

- à l'égard des administrations fiscales et douanières, sans limitation de durée ni de montant ;
- à l'égard de tous autres tiers, sans limitation de durée et pour un montant total n'excédant pas 1 500 000 000 euros, et ce y compris les montants nécessaires aux garanties financières d'achèvement.

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

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

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

l'égard desquels chaque Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

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

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

1.6. Rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

Les règles de gouvernance applicables à la détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux du groupe sont les suivantes :

1.6.1 Membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration. Les jetons de présence sont versés aux administrateurs non rémunérés par le groupe ou par KB Home. En sont donc exclus le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA et le Président et *Chief Executive Officer* de KB Home. La répartition de cette somme entre les administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration. En outre, une quote-part des jetons de présence est attribuée aux administrateurs membres du Comité d'Audit en fonction de leur présence à ses séances.

1.6.2 Membres des organes de direction

Le Conseil d'Administration joue un rôle majeur dans la détermination de la rémunération des mandataires sociaux. Il statue chaque année sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leurs mandats respectifs, notamment au regard de la part variable, conformément au rapport Bouton : les administrateurs procèdent à la définition des règles de fixation de celle-ci, en veillant à leur cohérence avec les performances des mandataires sociaux concernés et avec la stratégie de la société.

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient actuellement d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable calculée sur la base du résultat avant impôts de la société. Cet intéressement peut être majoré ou minoré de plus ou moins 10 % en fonction du niveau de la marge brute. Ces mandataires sociaux se sont engagés à détenir un an de rémunération (fixe et variable) en actions de la société valorisées à la date de versement de l'intéressement, et à consacrer jusqu'à 15 % de leur intéressement supérieur à 150 000 euros pour ce faire. Par ailleurs, ils bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

À l'exception des stock-options et des actions gratuites attribuées au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué, la société n'a pris aucun autre engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

I.7. Indépendance des administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est contrôlée majoritairement par la société américaine KB Home, comprend actuellement trois membres indépendants sur huit au sens du rapport AFEP-MEDEF « Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » d'octobre 2003.

Il s'agit de Messieurs Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

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

I.8. Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.8.1. Composition

À la date de ce rapport, les huit administrateurs de la société Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Début du mandat
Guy Nafilyan	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	28 avril 2004
Jeffrey T. Mezger	Administrateur et Vice-Président du Conseil d'Administration	13 décembre 2006
Ronald W. Burkle	Administrateur	19 avril 2006
Antoine Jeancourt-Galignani	Administrateur	19 avril 2006
Luis G. Nogales	Administrateur	19 avril 2006
Alain de Pouzilhac	Administrateur	19 avril 2006
Yves Galland	Administrateur	28 avril 2004
Ray R. Irani	Administrateur	19 avril 2006

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

I.8.2. Réunions au cours de l'exercice 2006

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006, le Conseil s'est réuni six fois :

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

groupe. Il a par ailleurs étudié le projet de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2006 ;

► le 2 mars 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005 et les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, ainsi que tous les documents qui devaient y être présentés, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Le Conseil d'Administration a par ailleurs approuvé différentes opérations à soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale telles que le renouvellement du programme de rachat d'actions, le projet de division par deux de la valeur nominale de

l'action Kaufman & Broad, le projet d'attribution d'actions gratuites, le projet de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions, le renouvellement de l'autorisation d'annulation d'actions et une augmentation de capital réservée aux salariés. Il a également décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2005 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2005, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a aussi fixé la rémunération allouée au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de l'exercice 2006, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement et la nomination d'administrateurs, a examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance du projet de restructuration de la dette, a évalué son fonctionnement, a procédé à des nominations au sein du comité d'audit et a statué sur les modifications à apporter au règlement intérieur du Conseil, sur les propositions de modification des statuts et sur les projets de délégations de compétence à son profit à soumettre à l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;

- ▶ le 19 avril 2006, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de cinq membres. Il a procédé à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre par la société au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué et a arrêté le plan d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux et/ou salariés de la société ;
- ▶ le 14 juin 2006, s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a examiné et arrêté les comptes consolidés semestriels du groupe au 31 mai 2006, a entériné la proposition de versement d'un acompte sur dividende sur le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2006, a pris connaissance d'un projet d'investissement et a renouvelé les autorisations de consentir des cautions et garanties ;
- ▶ le Conseil d'Administration du 18 juillet 2006 réunissait la présence effective de sept membres sur huit. Il a examiné et arrêté les documents de gestion prévisionnelle révisés au titre de 2006, a approuvé le budget 2007, a étudié des projets d'investissements, a été informé de la mise en place d'un contrat de liquidité avec la compagnie Rothschild dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale du 19 avril 2006 et a arrêté le calendrier des réunions du Conseil d'Administration de l'exercice 2007 ;
- ▶ le Conseil d'Administration du 20 septembre 2006 s'est déroulé par visioconférence, réunissant la présence effective de sept membres. Il a pris connaissance des données financières estimées du groupe au 31 août 2006, a poursuivi l'analyse de projets d'investissement et a décidé la date à laquelle l'Assemblée Générale des actionnaires approuvera les comptes de l'exercice 2006.

I.8.3 Réunions au cours de l'exercice 2007

- ▶ Le 13 décembre 2006 s'est déroulé par visioconférence un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de six membres. Il a pris acte de la démission d'un membre du Conseil, M. Bruce Karatz, de ses fonctions d'administrateur, de membre du Comité Exécutif et de son poste de Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a coopté un nouvel administrateur, M. Jeffrey T. Mezger, dont la nomination sera soumise à ratification lors de la prochaine Assemblée des actionnaires

et a également décidé de le nommer membre du Comité Exécutif et Vice-Président du Conseil d'Administration. Il a enfin été tenu informé de l'avancement des différents projets d'investissement et a étudié le principe de versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2007.

- ▶ Le 6 mars 2007, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence effective de 6 membres. Il a examiné et arrêté les comptes annuels sociaux et consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006 et le rapport sur les documents de gestion prévisionnelle. Il a également arrêté les rapports et résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007, ainsi que tous les documents qui doivent y être présentés, et a examiné le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Le Conseil d'Administration a aussi décidé du montant du dividende à proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire au titre de l'exercice 2006 et de la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2006, sous réserve du vote par l'Assemblée Générale du montant global de cette somme. Le Conseil d'Administration a par ailleurs examiné la liste des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a pris connaissance de projets d'investissement, a statué sur la constitution d'un Comité de Rémunération et de Nomination, sur le renouvellement du programme de rachat d'actions, sur le renouvellement des mandats d'administrateurs à soumettre à la prochaine Assemblée Générale du 20 avril 2007 et sur le renouvellement des autorisations de cautions et garanties. Enfin, il a approuvé l'actualisation de son règlement intérieur afin notamment de tenir compte du report de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil d'Administration décidé par la dernière Assemblée Générale des actionnaires et la constitution du Comité de Rémunération et de Nomination.

I.8.4. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

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

II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Dans le cadre du gouvernement d'entreprise de la société Kaufman & Broad, le Conseil d'Administration a institué trois Comités spécialisés : un Comité Exécutif, créé le 7 février 2000, un Comité d'Audit, créé le 4 mars 2003 et un Comité de Rémunération et de Nomination, créé le 6 mars 2007.

II.1. Comité Exécutif

Le Comité Exécutif est chargé de se prononcer sur certaines questions de nature à avoir un impact sur l'activité ou le développement du groupe ; il se réunit ou est consulté aussi en tant que besoin pour examiner certaines décisions que le Président du Conseil ne peut prendre qu'après l'avoir consulté, comme par exemple : l'acquisition, la vente, le transfert, la location ou le nantissement d'actifs en dehors du cours normal des affaires et dont la valeur excède le quart de l'actif consolidé du groupe, la résolution amiable

d'un litige pour un montant significatif, la conclusion ou l'octroi d'un prêt supérieur à dix millions d'euros, et plus généralement pour examiner toute question relative à la stratégie de la société et tout point portant sur la conduite des affaires que le Président souhaiterait lui soumettre.

Depuis sa constitution et jusqu'au 12 novembre 2006, ce Comité était composé du Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA, M. Guy Nafilyan, et du *Chairman & Chief Executive Officer* de KB Home, M. Bruce Karatz, également administrateur de Kaufman & Broad SA. Depuis le 13 décembre 2006, ce Comité est composé de M. Guy Nafilyan et de M. Jeffrey T. Mezger, Président et *Chief Executive Officer* de KB Home, également administrateur de la société. Il peut délibérer en réunion, par téléphone ou par vidéoconférence, sur convocation du Président du Conseil, à condition que ses deux membres participent aux séances. Ses décisions doivent être prises à l'unanimité de ses membres.

Le Comité Exécutif s'est réuni à quatre reprises lors de l'année 2006.

II.2. Comité d'Audit

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

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, le Directeur Financier, le Directeur de l'Audit Interne et les Commissaires aux comptes du groupe sont invités, s'il y a lieu, à participer aux réunions du Comité.

II.2.1. Composition et missions

À ce jour, le Comité d'Audit est composé de trois membres désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : M. Luis Nogales et deux membres indépendants, MM. Yves Galland, Président, et Alain de Pouzilhac. La présidence du Comité d'Audit par un administrateur indépendant est un moyen de mise en place d'un contrôle renforcé du management et de l'équilibre des pouvoirs.

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

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

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

II.2.2. Fonctionnement du Comité d'Audit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



II.2.3. Rémunération des membres du Comité d'Audit

Une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale, est versée aux membres du Comité d'Audit. Le montant qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale tient compte d'une rémunération des membres et du Président du Comité fonction de leur présence aux réunions.

II.2.4. Réunions du Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2006, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- ▶ le 14 décembre 2005, une réunion du Comité d'Audit s'est déroulée préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2005 en application des normes françaises et des normes IFRS. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces éléments. Par ailleurs, lors de cette réunion, le Comité d'Audit a été informé du projet de renégociation de la dette ;
- ▶ le 2 mars 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 19 avril 2006, des commentaires des Commissaires aux comptes, du projet de paiement d'un acompte sur dividende, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2006 et a examiné les documents de gestion prévisionnelle. Il lui a enfin été présenté le projet de division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad, le projet de restructuration de la dette, le montant du dividende proposé au titre de l'exercice 2005, la démarche d'identification des risques et du plan d'audit interne et le programme d'assurances construction du groupe ;
- ▶ le 14 juin 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats semestriels consolidés estimés au 31 mai 2006 pour les examiner. Les Commissaires aux comptes ont présenté aux membres du Comité leurs commentaires sur ces données financières. Le Comité a également étudié la proposition de versement d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2006 devant être soumise à l'autorisation du Conseil d'Administration et a été informé de l'avancée des travaux du département d'Audit Interne sur le contrôle interne du groupe et des résultats de la démarche d'identification des risques informatiques ;
- ▶ le 18 juillet 2006, le Comité d'Audit a examiné l'actualisation des documents de gestion prévisionnelle et le budget 2007 devant être présentés au Conseil d'Administration ;
- ▶ le 20 septembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni afin d'examiner les données financières consolidées estimées au 31 août 2006 préalablement à leur publication et de prendre connaissance des résultats des travaux d'audit interne réalisés au cours du 3^e trimestre de l'exercice 2006.

Au cours de l'exercice 2007, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois avant le Conseil d'Administration arrêtant les comptes annuels 2006 :

- ▶ le 13 décembre 2006, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à la communication financière des résultats annuels consolidés estimés de l'exercice clos au 30 novembre 2006. Il a pris connaissance des commentaires des Commissaires aux comptes sur ces données. Il a été informé du projet de versement d'un acompte sur dividende, a entendu les Commissaires aux comptes sur leur démarche d'audit du groupe et a pris acte des résultats des récents travaux du département d'Audit Interne sur le respect des procédures informatiques ;
- ▶ le 6 mars 2007, le Comité d'Audit s'est réuni préalablement à l'arrêté des comptes consolidés et des comptes sociaux de Kaufman & Broad SA afin d'examiner l'ensemble des documents présentés au Conseil d'Administration pour l'exercice clos au 30 novembre 2006, dont le rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise et le contrôle interne. Il a pris connaissance du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007, des données financières prévisionnelles du 1^{er} trimestre de l'exercice 2007, a examiné les documents de gestion prévisionnelle et a pris connaissance de projets d'investissement. Il lui a enfin été présentée la synthèse des résultats des travaux d'audit interne relatifs au contrôle du respect des procédures de contrôle interne sur l'exercice 2006 et au titre du 1^{er} trimestre de l'exercice 2007.

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

II.3. Comité de Rémunération et de Nomination

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

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

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

Le Comité de Rémunération et de Nomination sera majoritairement composé d'administrateurs indépendants.

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

DEUXIÈME PARTIE : PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

I. Objectifs du dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad

Le dispositif de contrôle interne en vigueur au sein du groupe Kaufman & Broad a pour objet :

- ▶ d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion, de décision et/ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- ▶ d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et du groupe.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

II. Description de l'environnement de contrôle interne

II.1. L'organisation générale du contrôle interne

II.1.1. Direction Générale

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué définissent les orientations du contrôle interne et supervisent la mise en place de l'ensemble des éléments le composant ; ils s'assurent à ce titre de l'existence de mesures effectives de contrôle au sein de tous les établissements du groupe. Le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie est plus particulièrement chargé de superviser et de maintenir les mesures de contrôle interne liées à l'information comptable et financière.

À cet effet, la Direction Générale s'appuie sur le département d'Audit Interne de Kaufman & Broad constitué en avril 2005 et qui lui est directement rattaché.

II.1.2. Organisation générale du groupe

Le contrôle interne du groupe est fondé sur :

- ▶ une organisation générale qui repose sur la dualité entre des directions opérationnelles par agences, constituant des centres de profit et localisées sur le territoire français en fonction de la stratégie de développement du groupe, et des directions fonctionnelles qui jouent un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès de ces dernières. Il s'agit notamment des Directions Générales Adjointes :
 - Finance et Stratégie,
 - Développement,
 - Marketing et Commercial,
 - Ressources Humaines ;

- ▶ une organisation générale centralisée : Kaufman & Broad centralise au siège les principales décisions et procédures, notamment toutes les acquisitions de terrain soumises à l'accord préalable du Comité foncier, la reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts associés, et le processus de consolidation. Une autonomie limitée est par conséquent laissée aux agences sur les décisions importantes impactant le contrôle interne et les états financiers ;
- ▶ des organes de contrôle spécifiques et indépendants :
 - la Direction de l'Audit Interne de Kaufman & Broad SA,
 - le Comité d'Audit de Kaufman & Broad SA, et
 - le département d'Audit Interne de la société mère américaine, KB Home.

II.2. Les structures de management

II.2.1. Comité Financier

Ce Comité, composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, se réunit environ une fois par mois. Le Comité Financier analyse les résultats mensuels et prévisionnels consolidés, les programmes immobiliers présentant certaines particularités opérationnelles et/ou financières, la situation de trésorerie, les projets de croissance externe et l'organisation du groupe. En fonction des sujets inscrits à l'ordre du jour, le Directeur Financier, le Directeur de la Trésorerie et des Financements et le Directeur de l'Audit Interne sont conviés à participer aux réunions.

II.2.2. Comité de Direction

Ce Comité est composé des membres du Comité Financier et des Directeurs des Agences Île-de-France Collectifs, Méditerranée et Paris-Alsace, du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial et du Directeur Général Adjoint Développement. Il se réunit environ une fois par mois. Le Comité de Direction analyse les résultats des opérations immobilières en cours ou prévisionnelles et revoit les adaptations éventuelles de l'organisation en fonction des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration, le Comité Exécutif et le Comité Financier.

II.2.3. Comité Foncier

Ce Comité est composé du Président-Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et du Directeur Général Adjoint Marketing et Commercial. Ce Comité étudie chaque projet pour lequel la signature d'une acquisition de terrain est envisagée. Lors de ce Comité, le directeur de l'agence ou le directeur du développement de la division opérationnelle concernée présente une étude de faisabilité technique et administrative, un planning prévisionnel de réalisation, un bilan financier et un plan de trésorerie conformes aux critères d'investissement du groupe. Le cas échéant, une étude de marché



effectuée par un cabinet spécialisé extérieur peut être également présentée à ce Comité. À l'issue de cette présentation et de l'examen approfondi du dossier, le Comité Foncier prend une décision à l'unanimité sur la proposition d'acquisition du terrain.

II.3. Les services supports transversaux

II.3.1. Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie

La Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie regroupe des services fonctionnels centraux qui ont une double mission de support et de contrôle. Il s'agit du département de contrôle de gestion, du département Trésorerie, de la communication financière, du département Informatique, de la direction juridique construction et du secrétariat général. Cette double mission est exercée directement dans la société Kaufman & Broad SA et dans ses filiales. Les services fonctionnels centraux proposent les procédures à la Direction Générale pour validation, les diffusent et veillent à leur application.

Contrôle de gestion

Le département de contrôle de gestion du groupe est supervisé par le Directeur Financier qui a pour objectifs :

- ▶ d'animer les processus de planification ;
- ▶ de mettre en place les outils de reporting, de pilotage et d'aide à la décision adaptés aux différents niveaux de responsabilités et aux différents types d'activité ;
- ▶ d'analyser les écarts entre les résultats réalisés et les objectifs, d'en expliciter les causes avec les directions opérationnelles et de suivre la mise en place des mesures correctives correspondantes ;
- ▶ de s'assurer de l'exactitude des données de base et de contrôler la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière.

Pour chaque entité, l'efficacité du système repose sur la complémentarité entre :

- ▶ le Directeur d'agence qui s'engage sur un Plan préparé par ses soins et validé par la Direction Générale. Il pilote et coordonne l'activité de sa structure et en valide tous les engagements ;
- ▶ un contrôleur de gestion qui lui est rattaché et qui l'assiste dans toutes les phases de ce processus. Il contrôle les engagements et le respect du Plan, propose les mesures correctives éventuelles et s'assure de leur mise en œuvre. Il veille à l'application des procédures et normes du groupe en liaison fonctionnelle avec la Direction du Contrôle de Gestion du groupe.

Trésorerie et financements

La gestion des financements, des placements, des engagements hors bilan et du risque de taux sont des fonctions centralisées chez Kaufman & Broad au sein de la Direction de la Trésorerie et des Financements.

Cette organisation permet :

- ▶ de centraliser et gérer les Garanties Financières d'Achèvement fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA ;
- ▶ de centraliser et consolider les autorisations de crédit afin d'en optimiser la gestion et d'anticiper un risque de liquidité ;

- ▶ de centraliser la mise en place et contrôler les engagements par signatures afin d'éviter une rupture de l'exploitation ;
- ▶ de centraliser et consolider les risques de taux afin d'en limiter l'impact ;
- ▶ de centraliser les placements afin d'éviter un risque en capital ;
- ▶ d'assurer la sécurisation des paiements.

Communication financière

La communication financière et les relations investisseurs sont assurées par le Président-Directeur Général et par le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Ils diffusent en interne et à l'extérieur de la société des informations financières concernant le groupe Kaufman & Broad et sa stratégie. L'information financière est diffusée dans le strict respect des règles de fonctionnement des marchés et du principe d'égalité de traitement des investisseurs. Les principaux interlocuteurs sont les investisseurs, les analystes financiers, les agences de notation, les actionnaires individuels et les autorités de marché.

Informatique

La définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques et la gestion quotidienne des outils sont assurés par le département informatique en fonction des besoins de l'entreprise, les plus importants étant décidés par le Comité Financier sur proposition du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie.

Direction Juridique Construction

La Direction Juridique Construction est en charge de :

- ▶ l'assistance et le conseil aux services opérationnels dans le cadre des montages de programmes immobiliers, notamment dans l'élaboration des contrats et marchés ;
- ▶ l'établissement des pouvoirs permettant de signer les actes nécessaires à la réalisation des programmes immobiliers pour les programmes gérés au siège ainsi que l'établissement des pouvoirs permettant la signature des actes d'acquisition de terrain pour l'ensemble du groupe ;
- ▶ le suivi des contentieux et risques juridiques, y compris l'interface avec la Direction Comptable du groupe pour leur prise en compte dans les états financiers ;
- ▶ la gestion des contrats d'assurance du groupe en vue de couvrir ses responsabilités par le biais de contrats-cadres pour les assurances Tous Risques Chantiers, Dommages-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, Responsabilité Civile Promoteur et Responsabilité Civile Agent Immobilier ;
- ▶ la mise en œuvre de la procédure de référé préventif.

II.3.2. Direction de l'Audit Interne

La Direction de l'Audit Interne est directement rattachée à la Direction Générale de la société. Elle évalue de manière indépendante la qualité et l'efficacité des systèmes de contrôle mis en place à travers l'ensemble des activités et des établissements du groupe.

Elle est en particulier amenée à s'assurer :

- ▶ de l'adéquation et de l'efficacité des procédures du groupe par rapport à son activité et à son environnement ;

- ▶ du respect de ces procédures par leurs acteurs respectifs ;
- ▶ à la demande de son actionnaire majoritaire américaine, de la conformité du dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad SA relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière par rapport au référentiel retenu par KB Home dans le cadre de la loi Sarbanes-Oxley.

Les plans d'audit sont établis par le Directeur de l'Audit Interne qui les présente au Président-Directeur Général et au Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie avant de les communiquer au Comité d'Audit ; l'analyse préalable des risques, les évolutions de l'environnement et de la structure du groupe constituent les axes majeurs menant à l'établissement de ces plans.

Par ailleurs, le Directeur de l'Audit Interne peut également être conduit à intervenir lors d'opérations de croissance externe du groupe.

Enfin, en concertation avec le Directeur de l'Audit Interne de Kaufman & Broad, le département d'Audit Interne de KB Home mène périodiquement des audits opérationnels et financiers chez Kaufman & Broad SA en fonction de son propre plan d'audit. Les domaines audités dans les agences régionales récemment contrôlées portent sur la prospection et l'acquisition foncière, la sélection et l'évaluation des entrepreneurs, la gestion des programmes de construction et la gestion des ventes.

II.3.3. Direction Générale Adjointe Ressources Humaines

La Direction Générale Adjointe Ressources Humaines fournit aux filiales du groupe et notamment à celles adhérant au GIE Kaufman & Broad diverses prestations de gestion et de conseil et :

- ▶ participe à la mise en place des organisations et de leurs évolutions ;
- ▶ organise et assure la gestion de l'emploi et de ses évolutions, les recrutements, la formation et la gestion des personnes ;
- ▶ organise les instances représentatives du personnel et assure avec la Direction Générale les négociations, consultations et informations ;
- ▶ propose la politique de rémunération avec ses diverses composantes et les avantages sociaux ;
- ▶ contrôle l'évolution de la masse salariale ;
- ▶ assure la gestion et l'administration des contrats et des salaires du GIE Kaufman & Broad.

II.4. Les risques de l'entreprise

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés dans le document de référence. Ils concernent par exemple le respect :

- ▶ de la réglementation applicable en matière d'urbanisme et de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) ;
- ▶ de la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la loi sur l'eau ;
- ▶ de la réglementation applicable aux installations classées (densité urbaine, préservation de la nature) ;
- ▶ de la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement ;

- ▶ des règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction ;
- ▶ des procédures de contrôle des engagements avec les tiers intervenants sur les programmes immobiliers ;
- ▶ des règles de délégation de pouvoirs pour les différents actes d'une opération immobilière ;
- ▶ de la politique de gestion des engagements de trésorerie et des risques financiers...

Pour chacun des risques identifiés, stratégiques, financiers et opérationnels, la société a mis en place des contrôles pour réduire son exposition aux risques à un niveau qu'elle a déterminé comme acceptable. Ces contrôles se situent soit au siège social, soit au niveau des agences régionales de Kaufman & Broad. Ils constituent les éléments clés du dispositif de contrôle interne du groupe.

II.5. Les éléments clés du dispositif de contrôle interne du groupe

II.5.1. Charte d'éthique et règlement intérieur

Une charte d'éthique est en vigueur au sein du groupe depuis 1997. Cette charte est signée par l'ensemble des salariés. Un règlement intérieur distribué à l'ensemble des salariés complète cette charte et prévoit les sanctions en cas de manquement aux obligations prévues dans la charte. Ce règlement intérieur a été complété durant l'année 2004 par une charte utilisateur pour l'usage de ressources informatiques et de services Internet signée par l'ensemble des collaborateurs du groupe.

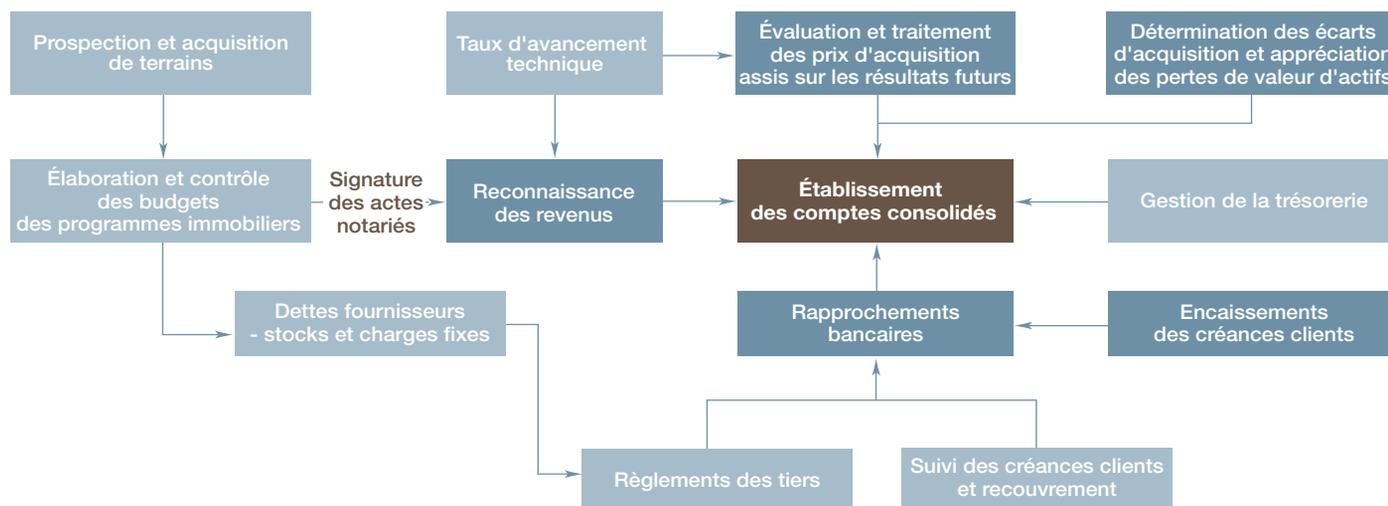
II.5.2. Procédures internes

Au cours de l'exercice 2004, le groupe a élaboré et diffusé des manuels de procédures de contrôle interne propres à certaines fonctions comptables, financières et opérationnelles de l'entreprise. Ces travaux, notamment réalisés dans le cadre de l'adaptation de ses procédures internes au référentiel adopté par sa société mère américaine dans le cadre de la loi Sarbanes-Oxley, ont permis à la société d'adapter ses règles et pratiques à l'évolution de son organisation et de sa structure.

Le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad avait été renforcé en 2005 par l'établissement de nouvelles procédures, par le développement des points de contrôles prévus dans les documents existants et par leur déploiement au sein d'agences régionales du groupe. Comme prévu, cette expansion des procédures et de leur application s'est poursuivie en 2006.

Les procédures comptables, financières et opérationnelles du groupe se rapportent aux principaux domaines suivants : gestion de la trésorerie, justification et recouvrement des créances clients, justification des dettes fournisseurs, établissement des comptes consolidés et du reporting, évaluation des actifs, analyse de la marge à l'avancement (élaboration et contrôle du budget d'un programme immobilier, principe de reconnaissance comptable des revenus et suivi des taux d'avancement techniques), planning fiscal, faisabilité des projets immobiliers et autorisation d'achats de terrains, garanties bancaires reçues et données et ressources humaines. S'y ajoutent plusieurs procédures informatiques relatives au planning et à l'organisation du département, à la sécurité, à la sûreté, à la gestion du changement et à l'exploitation des systèmes.

Les procédures liées à l'activité et qui couvrent les risques identifiés sont organisées dans le processus d'établissement des comptes de la manière suivante :



Les procédures décrivent leurs objectifs respectifs, leurs responsables et leurs acteurs, les risques inhérents et les effets éventuels de leur défaillance sur les états financiers du groupe. Elles comprennent chacune des points de contrôles dont certains sont considérés comme « clés » en raison de leur importance dans le dispositif de prévention des risques du groupe et de la fraude. Leur consultation par tous les collaborateurs du groupe est rendue aisée par leur mise en ligne sur le site intranet de Kaufman & Broad.

Le processus d'identification et d'analyse des risques s'est poursuivi au cours de l'exercice 2006 par l'actualisation de la cartographie des risques stratégiques, opérationnels et financiers de l'entreprise réalisée par le Directeur de l'Audit Interne, en relation avec la Direction Générale, le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et certains directeurs opérationnels et fonctionnels d'une part, et par l'établissement d'une cartographie des risques d'une agence régionale d'autre part. L'exercice 2007 sera notamment marqué par la poursuite de la réalisation de ces processus d'identification des risques au sein de plusieurs agences, en relation avec leurs directions respectives.

II.5.3. Systèmes d'information

Le département informatique du groupe Kaufman & Broad, qui dépend du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, a pour mission la maîtrise d'œuvre dans la définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques d'une part et la gestion quotidienne des outils existants d'autre part. Le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie s'assure que la stratégie informatique soit en ligne avec les besoins stratégiques du groupe lors de l'élaboration annuelle du budget informatique et lors de ses revues trimestrielles. Il rapporte mensuellement les choix principaux au Comité Financier.

Un ensemble de procédures est en place pour les achats et la gestion des contrats de prestations et de maintenance. Pour la gestion opérationnelle, des procédures métiers encadrent les fonctions de développement et d'exploitation. Par ailleurs, Kaufman & Broad a diffusé une charte de la sécurité informatique qui liste les règles et les responsabilités liées à

l'utilisation des ressources informatiques. Ce document est communiqué aux salariés qui doivent le retourner signé à la Direction des Ressources Humaines lors de leur embauche.

L'exercice 2006 a été marqué par l'établissement d'une cartographie des processus informatiques du groupe à travers laquelle les domaines stratégiques, opérationnels, de conformité et de reporting des systèmes d'information ont été analysés.

II.5.4. Contrôle budgétaire et de gestion

Plan triennal

La planification des opérations est décentralisée au niveau régional. Son organisation est assurée par le Directeur Financier qui en définit les principes et le calendrier, anime le processus par entité et vérifie la cohérence d'ensemble avec la stratégie du groupe et de KB Home.

Les responsables opérationnels des différentes agences assistés de leur contrôleur de gestion préparent pour leurs entités respectives un plan à 3 ans, dont un budget détaillé pour l'année à venir. Les objectifs proposés font l'objet d'une validation par la Direction Générale Adjointe Finance et Stratégie et par la Direction Générale en juillet et en octobre de chaque année. Le Directeur Financier consolide et commente l'ensemble des plans par entité. Le Plan est un engagement fort des responsables d'agences devant la Direction Générale.

Tableau de bord hebdomadaire

Le Contrôle de Gestion édite chaque semaine un tableau de bord adressé à la Direction Générale qui contient notamment les réservations brutes et nettes de la semaine écoulée

Contrôle budgétaire mensuel

Le budget annuel est mensualisé et utilisé comme référentiel unique du contrôle budgétaire. Le compte de résultat et le bilan consolidés sont arrêtés tous les mois et transmis à la Direction Générale et à KB Home au début du mois suivant. Le département contrôle de gestion établit le contrôle



budgétaire : validation des charges et produits fin de mois, mesure des écarts au Plan et analyse jusqu'à leurs éventuels impacts futurs.

Contrôle budgétaire semestriel des divisions régionales

Lors des comités semestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général Délégué et au Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie le budget actualisé de leur division et le justifient sur la base des réalisations de la période écoulée.

Rapprochement avec les données comptables

Les systèmes comptables et de gestion bénéficient d'une alimentation identique (saisie unique des pièces comptables) et sont homogènes sur le plan méthodologique. Le bouclage mensuel systématique des restitutions budgétaires avec les arrêtés comptables permet de contrôler la fiabilité de l'information financière.

Actualisations

Quatre fois par an, chaque structure établit une actualisation de son plan. Ces exercices permettent d'affiner les tendances à fin d'année mais ne se substituent pas au Plan en termes de référentiel du contrôle budgétaire. Ces actualisations sont validées par la Direction Générale et la Direction Financière au sein de comités trimestriels avec les responsables de chaque agence ou filiale.

Flash du trimestre

L'actualisation des résultats du trimestre en cours est établie le 5 du dernier mois du trimestre.

Tableau de bord trimestriel

Après contrôle et validation, la Direction financière consolide et commente l'ensemble des résultats et met à jour la tendance à fin d'année. Le tableau de bord gestion résultant de ce processus est présenté à la Direction Générale du groupe pour validation et est transmis à KB Home au début du mois suivant. Le suivi du carnet de commande lui est également présenté et commenté tous les trimestres.

Planification et contrôle de l'atteinte des objectifs de signatures

Les objectifs de signatures sont arrêtés par la Direction Générale sur la base de prévisions de chiffre d'affaires établies par les responsables d'agences.

II.6. Le contrôle juridique et opérationnel

Sur le plan juridique, le Président-Directeur Général et/ou le Directeur Général Délégué de Kaufman & Broad SA sont mandataires sociaux de la majorité des filiales du groupe, soit à titre individuel, soit en tant que représentant permanent d'une société du groupe.

Sur le plan opérationnel, chaque Directeur d'agence reçoit tous les ans par écrit du Directeur Général Délégué et du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie ses objectifs annuels de performance. Le Directeur d'agence et son équipe s'approprient ces objectifs en participant activement au processus budgétaire. Par exemple, lors de réunions bimestrielles les réunissant, les Directeurs d'agence ont l'opportunité de discuter des objectifs stratégiques et opérationnels avec le Président et le Directeur Général Délégué et de faire part de leurs préoccupations.

Lors des comités trimestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général Délégué et au Directeur Financier l'état d'avancement de chacun des programmes immobiliers qu'ils gèrent, ainsi qu'un bilan prévisionnel actualisé de chacune de ces opérations.

Chaque Directeur d'agence doit aussi présenter au Comité Foncier tous les nouveaux projets qu'il entend développer ; ce Comité est chargé de valider formellement l'acquisition des terrains, préalablement au lancement des programmes immobiliers.

Enfin, les Directeurs d'agence sont responsables du respect des procédures de contrôle interne du groupe au sein de leurs entités.

III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne

Le dispositif actuel de contrôle interne de Kaufman & Broad tel que décrit ci-avant est complété par une veille opérationnelle, juridique et réglementaire visant à identifier et à anticiper les évolutions de l'activité, de la législation et de la réglementation française, européenne et américaine qui pourraient avoir un impact sur les équilibres économiques de la société. Cette fonction est assurée par la Direction Générale et par les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles qui prennent toutes les mesures appropriées pour faire prévaloir le moment venu l'intérêt du groupe Kaufman & Broad.

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

Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière de Kaufman & Broad s'organise autour des éléments suivants :

- la fonction comptable et financière, sous la responsabilité hiérarchique du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie ;
- les systèmes d'information comptable et financière ;
- les procédures d'établissement des comptes ;
- le contrôle des engagements ;
- la communication financière ;
- la Direction de l'Audit Interne.

I. Organisation de la fonction comptable et financière

L'information comptable et financière est établie, sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie, par le Directeur Financier, le Directeur Comptable et le Directeur de la Consolidation.

La Direction Financière a pour rôle :

- la définition des normes et de la doctrine comptable du groupe ;
- la détermination des échéances périodiques pour l'ensemble des départements concernés par l'établissement des comptes ;
- la mise en œuvre des outils de reporting, le contrôle de la fiabilité des processus de collecte et de traitement des données de base de l'information financière ;
- le contrôle de l'exactitude de ces données et de la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière ;
- le contrôle de l'établissement des états financiers sociaux et consolidés dans le respect des normes, principes, règles et méthodes comptables en vigueur au sein du groupe ;
- l'analyse des écarts entre les résultats budgétés et les résultats réalisés et la mise en place et le suivi des mesures correctives correspondantes ;
- la vérification de la conformité des reportings consolidés destinés à KB Home par rapport aux normes US Gaap appliquées par l'actionnaire majoritaire américain de Kaufman & Broad SA ;
- le contrôle de la disponibilité des informations financières sous les formes et dans les délais requis par la Direction Générale.

La Direction Comptable du groupe a pour objectifs :

- le contrôle des services comptables des différentes entités du groupe qui dépendent fonctionnellement de lui, leur coordination et leur formation ;
- la définition de la politique fiscale ;

- l'établissement des documents d'information comptable et financière dans le respect des formes et normes applicables ;

- la coordination avec les Commissaires aux comptes et la mise à disposition des informations nécessaires à l'exécution de leurs diligences.

Les relations avec les Commissaires aux comptes sont organisées de la manière suivante :

- une réunion préalable à l'arrêté des comptes permettant la présentation du programme de travail, la définition du calendrier et l'organisation de la mission ;
- des rencontres avec la Direction Comptable au cours de la mission pour faire le point sur l'avancement des travaux et prendre connaissance de leurs premières observations éventuelles ;
- une réunion de synthèse avec le management du groupe au cours de laquelle les Commissaires aux comptes présentent leur opinion sur les états financiers audités (comptes sociaux et consolidés du groupe).

Les comptes (semestriels et annuels) et les commentaires des Commissaires aux comptes sont ensuite présentés au Comité d'Audit avant d'être arrêtés par le Conseil d'Administration.

La Direction de la Consolidation est responsable de l'élaboration des états financiers consolidés en normes internationales (IFRS) et américaines.

II. Organisation des systèmes d'information comptable et financière

Le groupe Kaufman & Broad utilise un système d'information intégré de type « ERP » (JD Edwards) qui traite la consolidation, la comptabilité générale, la comptabilité analytique et la comptabilité fournisseurs. Il est interfacé avec l'outil principal de gestion commerciale (également utilisé pour le suivi de la comptabilité tiers clients) et avec l'outil de gestion des marchés.

En outre, depuis 2006, le groupe utilise également les modules Contributor et Analyst du progiciel Cognos Entreprise Planning afin de collecter auprès des agences régionales les données opérationnelles et financières relatives aux programmes immobiliers qu'elles développent et de calculer la marge commerciale consolidée du groupe selon la méthode de l'avancement.

Les centres de coût et les plans de compte utilisés ont été définis et sont mis à jour par le département informatique sur demande de la Direction Comptable ou du contrôle de gestion.

III. Les procédures d'établissement des comptes

Les équipes comptables des agences régionales sont chargées de suivre les comptes des programmes immobiliers qu'elles développent. Elles doivent notamment suivre les instructions et les schémas d'écritures définis par le groupe afin de permettre l'élaboration des comptes consolidés dans

des délais très courts. Des formations sont assurées régulièrement auprès des comptables du groupe et des manuels regroupant ces informations leur sont transmis.

Depuis l'ouverture de l'exercice 2006, le groupe Kaufman & Broad applique les normes internationales IAS/IFRS. À ce titre, le groupe avait publié en décembre 2005 le détail des impacts du passage aux IFRS sur les capitaux propres consolidés au 1^{er} décembre 2004, sur le résultat de l'exercice 2005 et sur les capitaux propres consolidés au 30 novembre 2005. Ces données financières établies selon les normes IFRS ont été préparées par le Directeur de la Consolidation. Enfin, en janvier 2006, le groupe a mis en ligne sur son site internet son document de transition en normes IFRS. Le Directeur de la Consolidation est chargé de l'établissement des comptes consolidés selon les normes américaines US Gaap et IFRS. Il s'appuie sur certaines tâches réalisées par l'équipe de la comptabilité générale et du contrôle de gestion du siège.

Des arrêtés de comptes mensuels en normes US Gaap sont réalisés et adressés à KB Home en général 6 jours après la clôture du mois.

Des arrêtés comptables selon les normes IFRS sont établis tous les trimestres. Le groupe communique ces informations comptables et financières en général dans les 15 jours du mois qui suit leur arrêté.

Pour ce faire, à partir des échéances fixées, le Directeur de la Consolidation communique à l'ensemble des services concernés des instructions sur le déroulement du processus de clôture précisant les informations à saisir, les retraitements à opérer et le calendrier de ces opérations.

Le mode d'établissement des comptes consolidés selon les méthodes comptables US Gaap du groupe Kaufman & Broad est détaillé dans la procédure « Élaboration des comptes consolidés et du reporting financier selon les normes américaines US Gaap ».

Cette procédure précise les principes et méthodes de consolidation suivis, les tâches mensuelles à réaliser, les tâches spécifiques liées à la clôture mensuelle et à l'établissement des comptes consolidés en normes US Gaap, les procédures post-clôture et les procédures spécifiques trimestrielles.

En pratique, les éléments de chiffre d'affaires et de coûts de construction des programmes immobiliers sont calculés à l'avancement par le contrôle de gestion et communiqués à la comptabilité générale. Puis, les principales écritures de retraitement des comptes consolidés sont enregistrées par la comptabilité générale et la direction de la consolidation. Une liste des tâches à réaliser par chaque personne est établie et complétée par les personnes concernées au fur et à mesure de leurs travaux. La Direction de la Consolidation s'assure que la comptabilité est rapprochée des informations issues du contrôle de gestion.

Le Directeur Financier et le contrôleur de gestion Corporate revoient les états financiers consolidés préparés par le Directeur de la Consolidation. Le contrôleur de gestion Corporate analyse les écarts significatifs et communique au Directeur de la Consolidation les écarts pour analyse et ajustements éventuels.

Après avoir été validés par le Directeur Financier, les états financiers en normes US Gaap sont adressés à KB Home. Une lettre de représentation signée par le Président, le Directeur Général Délégué et le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie est également adressée à la Direction Financière de KB Home.

La procédure d'élaboration des données financières du bilan et du compte de résultat consolidés du groupe selon les principes, règles et méthodes

comptables internationaux (IAS/IFRS) a été formalisée en 2006. L'objectif de cette procédure est le suivant :

- ▶ description des principales différences de traitement comptable entre les comptes consolidés du groupe établis selon les principes, règles et méthodes comptables américains (US Gaap) et les principes, règles et méthodes comptables IFRS ;
- ▶ établissement de la liste synthétique des tâches à accomplir pour établir les comptes consolidés en IFRS à partir des comptes consolidés établis selon les méthodes comptables US Gaap ;
- ▶ présentation d'un modèle de réconciliation chiffrée entre les états financiers US Gaap et les états financiers en IFRS.

Les états financiers en normes IFRS sont également établis sous la responsabilité du Directeur Financier puis soumis au Président-Directeur Général. Lors de l'arrêté des comptes consolidés semestriels et annuels, ces comptes sont revus (audit dans le cadre des comptes annuels et examen limité dans le cadre des comptes semestriels) par les Commissaires aux comptes puis examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil d'Administration préalablement à la communication financière sur ces résultats. Ils sont ensuite arrêtés par le Conseil d'Administration.

IV. Procédures de contrôle des engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan du groupe sont constitués des Indemnités d'Immobilisation de Terrains d'une part, et des Garanties Financières d'Achèvement d'autre part.

IV.1. Indemnités d'Immobilisation de Terrains

Lorsque le groupe envisage d'acquérir un terrain en vue d'y développer un programme immobilier, il doit fournir au promettant une indemnité d'immobilisation de terrain jusqu'à la signature de l'acte notarié. Cette indemnité prend soit la forme d'une garantie donnée au vendeur (cas général), soit la forme d'un versement de fonds (cas particulier et exceptionnel). Il existe deux types de garanties susceptibles d'être données au vendeur : l'acte de caution personnelle et solidaire et la garantie à première demande.

Concernant les actes de caution personnelle et solidaire, le groupe, à travers l'une de ses filiales, demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter caution personnelle et solidaire de la société du groupe qui acquiert le bien au profit du promettant à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation. Elles peuvent aussi être accordées par la société Kaufman & Broad SA. Pour les garanties à première demande, le groupe demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter garant à première demande pour son compte vis-à-vis du vendeur à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le suivi de ces garanties est assuré par la Direction de la Trésorerie et des Financements qui demande deux fois par an aux compagnies d'assurance et aux établissements financiers de lui adresser la liste des garanties correspondantes données ; il contrôle la cohérence des informations reçues (exhaustivité, montants et dates notamment) par rapport au suivi interne. Concernant le cas particulier des cautions données par Kaufman &



Broad SA, la Direction de la Trésorerie et des Financements tient à jour un tableau de synthèse de ces engagements à partir des actes émis par le service.

IV.2. Garanties Financières d'Achèvement

Dans le cadre des ventes en VEFA, Kaufman & Broad souscrit auprès d'un établissement financier, d'un organisme de caution mutuelle ou d'une compagnie d'assurance, une Garantie Financière d'Achèvement de la construction, laquelle prend la forme d'une caution solidaire au bénéfice des acquéreurs. Ces garanties sont souscrites opération par opération, en contrepartie desquelles le groupe accorde généralement au garant une promesse hypothécaire sur les lots non vendus et/ou un engagement de non-cession de parts de la société qui porte le programme immobilier.

Une valorisation mensuelle est effectuée par la Direction de la Trésorerie et des Financements puis mise à jour avec les chiffres communiqués par les établissements concernés en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de contrôle des assurances.

V. La communication financière du groupe

Outre le Président-Directeur Général, seules les personnes dûment mandatées par ce dernier sont habilitées à communiquer des informations à caractère financier au marché. Il s'agit en particulier du Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie assisté par le Département Communication Financière et Relations Investisseurs.

Ce département dispose principalement des sources d'information internes suivantes :

- ▶ états financiers audités et leur analyse ;
- ▶ documents émanant du contrôle de gestion et des filiales (analyse de l'activité du groupe, plan à 3 ans...) validés par la Direction Générale ;
- ▶ documents émanant des services études et marketing du groupe.

À l'aide de ces informations, le département met en forme les documents suivants :

- ▶ document de référence, informations trimestrielles, comptes et rapport d'activité semestriels et annuels ;
- ▶ communiqués de presse financiers ;
- ▶ présentations pour les analystes financiers et investisseurs.

Les différentes parties de ces documents sont validées par les personnes concernées puis l'ensemble des documents est validé par le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie et par le Président-Directeur Général. Enfin le document de référence est déposé auprès de l'AMF qui en effectue un contrôle *a posteriori*.

Afin de respecter l'égalité de l'accès de l'information des différents investisseurs, les différents supports de communication sont disponibles en français et en anglais. Les moyens de diffusion de l'information utilisés sont les suivants :

- ▶ les informations à destination d'un public extérieur sont mises en ligne directement au moment de leur publication sur le site Internet : www.ketb.com, et donc accessibles par tous à tout moment ;

- ▶ toute personne souhaitant recevoir ces informations peut en faire la demande au département de communication financière qui les envoie gratuitement ;
- ▶ une liste de distribution par e-mail des communiqués de presse est mise à jour régulièrement. Toute personne qui en fait la demande est inscrite sur cette liste et reçoit donc ces informations automatiquement ;
- ▶ les communiqués de presse sont diffusés après la clôture de la bourse ;
- ▶ les communiqués de résultats ainsi que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires sont repris dans un quotidien économique national ;
- ▶ les présentations lors de réunions d'analystes et la présentation faite lors de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires ainsi que son compte-rendu sont publiés sur le site Internet du groupe ;
- ▶ les déplacements à l'étranger et les réunions privées sont menés par le Président-Directeur Général et/ou le Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie. Les documents qui y sont présentés sont publiés sur le site Internet du groupe.

VI. Le rôle de l'Audit Interne dans le cadre de « SOX 404 »

La correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière est périodiquement contrôlée par le département d'Audit Interne de Kaufman & Broad. Les résultats de ces contrôles, réalisés au siège social et dans les agences régionales du groupe, sont communiqués au département d'Audit Interne de KB Home dans le cadre du chapitre 404 de la loi Sarbanes-Oxley à laquelle elle est soumise. Le groupe KB Home a choisi l'approche COSO pour la conception, la gestion et l'évaluation de son dispositif de contrôle interne.

Quelques points faibles ont été mis en évidence au cours de l'exercice : ils ont essentiellement porté sur des aspects de méthodologie et n'ont pas été considérés, ni par les départements d'Audit Interne de Kaufman & Broad et de KB Home, ni par les auditeurs externes de KB Home, comme des insuffisances significatives du contrôle interne de Kaufman & Broad. Des plans d'action correctrice ont été mis en œuvre pour y remédier.

Ces diligences périodiques du département d'Audit Interne de Kaufman & Broad qui visent à s'assurer de la correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière ne conduisent pas à l'évaluation du dispositif global de maîtrise des risques opérationnels et financiers résultant de l'activité du groupe. Les informations qui précèdent ne sauraient donc correspondre à une évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du système de contrôle interne de l'entreprise, car elles ne le couvrent pas dans son ensemble.



CONCLUSION

Le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad est adapté aux caractéristiques de notre groupe. Conformément au Cadre de référence récemment publié et recommandé par l'AMF, dont le guide d'application sera mis en œuvre dès l'exercice en cours, il comprend essentiellement :

- ▶ une organisation comportant une définition claire des responsabilités de chacun de ses acteurs, disposant des ressources et des compétences requises, s'appuyant généralement sur des procédures, des systèmes d'information et/ou des pratiques adaptés ;
- ▶ la favorisation de la connaissance et de l'appropriation des procédures pour permettre un meilleur exercice des prérogatives et des responsabilités ;
- ▶ l'établissement et l'actualisation de cartographies des risques identifiables au regard des objectifs du groupe et de ses agences régionales, et un système d'analyse et de gestion de ces principaux risques ;
- ▶ des activités de contrôle conçues pour limiter les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs du groupe ;

- ▶ une surveillance permanente du dispositif de contrôle interne s'appuyant sur le département d'Audit Interne, notamment sur la base des travaux périodiquement menés dans le cadre du chapitre 404 de la loi Sarbanes-Oxley à laquelle est soumise le principal actionnaire de Kaufman & Broad ; et
- ▶ un Comité d'Audit assistant le Conseil d'Administration dans l'analyse de la pertinence et de l'efficacité de l'environnement de contrôle mis en place par la Direction Générale.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2007

Guy Nafilyan

Président-Directeur Général

4.4. Rapports des Commissaires aux comptes

4.4.1. RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2005 retraitées selon les mêmes règles.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Votre société constate le revenu et la marge sur ses contrats de Vente en l'État Futur d'Achèvement selon les modalités décrites dans la note 1.22 aux états financiers. Le revenu et la marge comptabilisés sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les responsables de programmes sous le contrôle de la Direction Générale. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction Générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la 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 7 mars 2007

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés
Henri Lejetté

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

4.4.2. RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES SOCIAUX

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Kaufman & Broad S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification des appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 1.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements de toutes natures consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 7 mars 2007

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés

Henri Lejetté

Ernst & Young Audit

Marie-Henriette Joud



4.4.3. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Objet : Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre

Le Conseil d'Administration du 19 avril 2006 a autorisé l'attribution gratuite d'actions :

- à concurrence de 57 000 actions à Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général ;
- à concurrence de 35 000 actions à Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué.

Cette attribution intervient dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2006 autorisant le Conseil d'Administration à attribuer gratuitement aux salariés et/ou mandataires sociaux 200 000 actions existantes ou à émettre de la société.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1. Avec les sociétés filiales de votre société

Objet : Contrat de licence de marque

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a autorisé l'établissement d'un contrat entre votre société et les sociétés membres du groupe en France portant sur la sous-concession des droits, objets de la licence concédée à votre société par la Société KB Home.

Un produit de 1 888 889 euros a été enregistré par votre société à ce titre pour l'exercice clos le 30 novembre 2006.

2. Avec les sociétés SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, First Promotion SAS, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Participations SAS, Frank Arthur Transaction SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Malardeau SAS, Octopussy SAS, Progesti SA, Résidences Bernard Teillaud SA, SARL Techniques et Études de la Construction TEC, Immobilière Acto SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Méditerranée, SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Bretagne SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, SOPRA Finances SARL

Objet : Convention d'intégration fiscale

Le Conseil d'Administration du 18 mars 2005 a autorisé le renouvellement pour cinq ans de la convention d'intégration fiscale en application de laquelle, conformément aux articles 223-A et suivants du Code général des impôts, chacune desdites sociétés verse une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de chaque exercice si elle avait été imposable directement.

Dans le cadre de cette convention, renouvelée en novembre 2005, votre société s'est engagée à verser à titre définitif à ses filiales déficitaires une subvention égale à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée à votre société. En conséquence, les filiales sont privées de leurs reports déficitaires correspondants.

3. Avec la société KB Home

Objet : Contrat de licence pour l'utilisation de la marque et du savoir-faire en Europe continentale et au Royaume-Uni

Le Conseil d'Administration du 12 octobre 2004 a autorisé la conclusion d'un avenant au contrat de licence portant sur l'utilisation de la marque commerciale, du logo et du savoir-faire de votre société, conclu le 6 janvier 2000 avec la société Kaufman & Broad Home Corporation pour une période de 50 ans.

Au titre de cet avenant, votre société s'est libérée des redevances dues en vertu du contrat initial au titre des 45 années restantes en un paiement anticipé pour un montant forfaitaire fixé à 85 000 000 euros.

Le montant de 85 000 000 euros, comptabilisé en « charges constatées d'avance », donne lieu à une prise en charge linéaire sur la période de 45 ans depuis le 1^{er} décembre 2004, soit une charge de 1 888 893 euros sur 2006.

4. Avec la société Kaufman & Broad Homes, S.A.S.

Objet : Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.)

Un produit de 1 933 193,76 euros a été comptabilisé par votre société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

5. Avec la société Kaufman & Broad Développement, S.A.S.

Objet : Convention de services en matière d'administration et de gestion (dépenses de fonctionnement, utilisation des immobilisations, etc.)

Un produit de 1 737 536,22 euros a été comptabilisé par votre société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 7 mars 2007

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés
Henri Lejetté

Ernst & Young Audit
Marie-Henriette Joud

4.4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD S.A., POUR CE QUI CONCERNE LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad 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 2006.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 7 mars 2007

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Versailles

Deloitte & Associés

Henri Lejetté

Ernst & Young Audit

Marie-Henriette Joud

1

2

3

4

5

6

7



Cette page est laissée intentionnellement blanche



RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

SOMMAIRE

5

5.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	190	5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL	198
5.1.1. DÉNOMINATION SOCIALE ET SIÈGE SOCIAL	190	5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL	198
5.1.2. FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE	190	5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL	199
5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	190	5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	200
5.1.4. OBJET SOCIAL	190	5.3.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2006 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS	200
5.1.5. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	191	5.3.2. MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	202
5.1.6. CONSULTATION DES DOCUMENTS	191	5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	203
5.1.7. EXERCICE SOCIAL	191	5.3.3.1. Le groupe KB Home	203
5.1.8. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES	192	5.3.3.2. Pacte d'actionnaires	204
5.1.9. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	192	5.3.3.3. Nantissement	204
5.1.10. DROIT DE VOTE DOUBLE	192	5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE	205
5.1.11. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS	193	5.3.4.1. Conventions intra-groupe	207
5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	193	5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	208
5.2.1. CONDITIONS STATUTAIRES AUXQUELLES SONT SOUMISES LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS	193	5.5. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ	209
5.2.2. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS	193	5.6. DIVIDENDES	212
5.2.3. ACQUISITION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS	194	5.6.1. POLITIQUE DE DISTRIBUTION	212
5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2006	194	5.6.2. DÉLAI DE PRESCRIPTION	212
5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions	194		
5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites	195		
5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007	195		
5.2.4. CAPITAL SOCIAL	197		
5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS	197		

1

2

3

4

5

6

7

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.

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 5 jours de bourse à compter du franchissement de seuil.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions statutaires et/ou légales identifiées ci-dessus, sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à condition qu'un un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote en aient formulé la demande, et que celle-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 2006 et évolution sur trois ans »).

5.2. Renseignements à caractère général concernant le capital

5.2.1. CONDITIONS STATUTAIRES AUXQUELLES SONT SOUMISES LES MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toute modification du capital ou des droits attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

5.2.2. DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Le capital social du groupe est composé de 22 277 174 actions bénéficiant toutes des mêmes droits et privilèges (voir sections 5.1.10. « droits de votes double » et 5.1.8. « Répartition de bénéfices »). Seules les actions détenues

par Kaufman & Broad se trouvent privées durant la période d'auto-détention 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 19 avril 2006.

5.2.3.1. Mise en place du programme de rachat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2006

L'Assemblée Générale du 19 avril 2006, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration :

- a autorisé le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société soit 2 227 717 actions ;
- a décidé que les actions pourront être achetées en vue :
 - d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie reconnue par l'AMF,
 - d'octroyer gratuitement des actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de la société ou de ses filiales,
 - de réaliser des investissements ou de financer, par la remise d'actions à titre d'échange, de paiement ou autre, dans le cadre soit d'opérations de croissance externe, soit d'émissions de valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société,
 - d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, conformément à l'autorisation donnée par la sixième résolution de la même Assemblée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par voie d'opérations sur blocs de titres. Le prix maximum d'achat est fixé à 60 euros ou la contre-valeur de ce montant en toute monnaie. Le montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions s'élève à 120 000 000 euros.

L'Assemblée Générale a délégué au Conseil d'Administration, en cas de modification de la valeur nominale de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le Conseil d'Administration devra informer l'Autorité des marchés financiers dans les sept jours qui suivent les achats, cessions, transferts réalisés et plus généralement procéder à toutes formalités et déclarations nécessaires.

Cette autorisation est valable dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale a conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour préciser, si nécessaire, les termes de la présente autorisation, en décider et en effectuer la mise en œuvre, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers ou de tout autre organisme, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Contrat de liquidité

À partir du 5 juin 2006 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société Kaufman & Broad a confié à Rothschild & Cie Banque la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 1^{er} avril 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 4 000 000 euros ont été affectés au compte de liquidité. 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 aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- Nombre d'actions achetées : 179 808
- Cours moyen des achats : 43,30 euros
- Nombre d'actions vendues : 167 628
- Cours moyen des ventes : 43,60 euros
- Montant total des frais de négociation : 27 500 euros
- Nombre d'actions inscrites à la clôture de l'exercice : 12 180
- Valeur évaluée au cours d'achat : 543 910 euros
- Valeur nominale : 44,66 euros

5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 19 avril 2006, a autorisé le Conseil à acheter un nombre maximum d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société soit 2 227 717 actions.

Durant l'exercice 2006, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place début 2006, conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des

marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 1^{er} avril 2005 :

- la société a acheté 179 808 actions à un prix moyen d'acquisition de 43,30 euros, soit un coût total d'acquisition de 7 786 453,31 euros ;
- la société a vendu 167 628 actions à un prix moyen de cession de 43,60 euros, soit un prix total de cession de 7 307 958,94 euros.

Par ailleurs, durant l'exercice 2006, en vue d'assurer la couverture des options d'achat d'actions au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux de la société ou de ses filiales :

- la société n'a acheté aucune action sur l'exercice ;
- la société a transféré 693 386 actions à un prix moyen de transfert de 11,12 euros, soit une valeur totale de transfert de 7 707 650,60 euros correspondant à un prix de cession de 4 120 542,46 euros (levées d'options).

5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à des attributions d'actions gratuites à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de votre société.

Durant l'exercice 2006, le Conseil d'Administration, le 19 avril 2006, a attribué 92 000 actions gratuites. Ces actions gratuites ont été attribuées à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA :

- Monsieur Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, pour 57 000 actions ;
- Monsieur Joël Monribot, Directeur Général Délégué, pour 35 000 actions.

La propriété de ces actions attribuées sera transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de 4 ans suivant la date d'attribution tel que défini par le règlement établi pour cette attribution. Le cours de l'action le jour de l'attribution était de 43,7 euros.

Compte tenu des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, ces attributions ont fait l'objet d'une décision du Conseil d'Administration selon la procédure visée par les articles L.225-38 et suivants dudit Code applicables aux conventions réglementées.

5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007

5.2.3.4.1. État des options de souscription et d'achat (L. 225-184 al. 1) attribuées aux salariés et mandataires sociaux

Le nombre des options attribuées initialement a été multiplié par deux et le prix d'achat des actions a été divisé par deux pour les plans 1997 et 2001 à la suite de la division par deux de la valeur nominale de l'action Kaufman & Broad intervenue en avril 2006.

Désignation du plan	Date de l'autorisation de l'Assemblée	Date de l'attribution par le Conseil	Nature de l'option (S ou A) ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées	Date d'échéance	Prix d'exercice	Nombre d'options exercées en 2006	Options non exercées au 30/11/06
Plan 1997	30 octobre 1997	30 octobre 1997	A	1 596 124	30 octobre 2002	2,06 €	410 966	0
Plan 1997	30 octobre 1997	22 janvier 1998	A	280 456	22 janvier 2003	2,06 €	0	0
Plan 1997	30 octobre 1997	22 juin 1999	A	48 340	22 juin 2004	2,10 €	0	0
Plan 2001	9 mai 2001	24 juillet 2001	A	231 000	24 juillet 2003	9,87 €	55 420	0
Plan 2001	9 mai 2001	29 juillet 2003	A	216 000	29 juillet 2005	10,84 €	177 000	39 000
Plan 2001	9 mai 2001	27 juillet 2004	A	157 000	27 juillet 2006	16,18 €	50 000	107 000
Plan 2006	19 avril 2006	19 avril 2006	S	95 500	19 avril 2008	44,23 €	0	95 500

(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 2006 (L. 225-184 al. 2)

	Monsieur Guy NAFILYAN	Monsieur Joël MONRIBOT
Options consenties par la société	Nature : Souscription	Souscription
	Nombre : 12 000	8 000
	Échéance : 19 avril 2008	19 avril 2008
	Prix : 44,23 €	44,23

5.2.3.4.3. Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006 (L. 225-184 al. 2)

	Monsieur Guy NAFILYAN	Monsieur Joël MONRIBOT
Options détenues sur la société exercées	Nature : Achat	Achat
Plan 1997 (attribution 1997)	Nombre : 406 170	14 940
	Prix : 2,06 €	9,87 €
Options détenues sur la société exercées	Nature : Achat	Achat
Plan 2001 (attribution 2001)	Nombre : 40 000	30 000
	Prix : 10,84 €	10,84 €
Options détenues sur la société exercées	Nature : Achat	Achat
Plan 2001 (attribution 2003)	Nombre : 14 000	14 000
	Prix : 16,18 €	16,18 €

5.2.3.4.4. Options consenties durant l'exercice clos le 30 novembre 2006, aux dix salariés de la société dont le nombre d'options consenties est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Salariés de la société	Options consenties par la société et par les sociétés liées ou contrôlées				
	Nature de l'option	Nombre	Date d'échéance	Prix	Société attributrice
Philippe MISTELI	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
William TRUCHY	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Sylvère HAMEL	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Patrick ZAMO	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Michel AUTRIVE	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Frédéric MARCHAL	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
François BEZIAC	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Bernard VIGNER	S	5 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
Daniel RAZE	S	4 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA
François SCHMITT	S	4 000	19 avril 2008	44,23 €	Kaufman & Broad SA

5.2.3.4.5. Options exercées durant l'exercice clos le 30 novembre 2006 par les dix salariés de la société dont le nombre d'actions achetées ou souscrites est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Salariés de la société	Options exercées détenues sur la société et les sociétés liées ou contrôlées			
	Nature de l'option	Nombre	Prix	Société attributrice
Patrick ZAMO	A	12 480	9,875	Kaufman & Broad SA
	A	10 000	10,84	Kaufman & Broad SA
François BEZIAC	A	10 000	10,84	Kaufman & Broad SA
	A	8 000	16,18	Kaufman & Broad SA
Philippe MISTELI	A	18 000	10,84	Kaufman & Broad SA
William TRUCHY	A	8 000	10,84	Kaufman & Broad SA
	A	8 000	16,18	Kaufman & Broad SA
Christian DELAPIERRE	A	4 000	9,875	Kaufman & Broad SA
	A	8 000	10,84	Kaufman & Broad SA
Daniel RAZE	A	10 000	10,84	Kaufman & Broad SA
Olivier PERRIN	A	4 796	2,06	Kaufman & Broad SA
	A	6 000	9,875	Kaufman & Broad SA
Jean-François DEMARIS	A	8 000	10,84	Kaufman & Broad SA
Philippe JOREZ	A	8 000	10,84	Kaufman & Broad SA
Isabelle TESSIER	A	8 000	9,875	Kaufman & Broad SA

5.2.4. CAPITAL SOCIAL

Le capital social, au 30 novembre 2006, s'élève à 5 792 065,24 euros et est divisé en 22 277 174 actions de 0,26 euro de valeur nominale chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

5.2.5. CAPITAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 19 avril 2006 a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, pendant une durée de vingt-six mois, soit par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance, soit par incorporation au capital de bénéfices, de réserves ou de primes.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a rejeté la proposition du Conseil d'Administration du 4 mars 2006 de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions nouvelles réservée aux salariés. Le pourcentage de détention du capital par le PEE étant inférieur à 3 %, il conviendra de procéder à la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de trois ans compter de la date de ce refus.



5.2.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 21 janvier 2000 a, sous condition suspensive de la négociation des actions de la société sur le Premier Marché de la Bourse de Paris, délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission d'obligations, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en toute monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, en une ou plusieurs fois, par appel public à l'épargne ou placement privé, celles-ci pouvant, le cas échéant, être assorties de bons donnant droit à souscrire à des obligations jusqu'à concurrence d'un montant total nominal maximal de 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en toute monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies au jour de la

décision d'émission. Par ailleurs, ladite Assemblée a autorisé le Conseil d'Administration à décider que les obligations auront le caractère de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou indéterminée, ou présenteront les caractéristiques d'obligations complexes au sens entendu par la Commission des opérations de Bourse et le Conseil des marchés financiers. Cette autorisation était valable jusqu'au 20 janvier 2005. Dans le cadre de cette autorisation, la société a émis un emprunt obligataire de 150 millions d'euros le 29 juillet 2002 pour une durée de 7 ans.

À ce jour, il n'existe pas d'autre autorisation d'émission de titres non représentatifs du capital en cours de validité.

5.2.7. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Voir sections 3.3.2 « Plan d'Épargne Entreprise » et 3.3.3 « Options ».

La société n'a, à ce jour, émis aucun titre entraînant une dilution telle que des options de souscription ou des obligations convertibles.

5.2.8. TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission par action	Montant cumulé de la prime d'émission	Montants successifs du capital	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale
30/11/1997				29 992 949 F	19 414 200 F	194 142	100 F
21/01/2000							
Division par trente de la valeur nominale des actions	5 630 118	–	–	29 992 949 F	19 414 200 F	5 824 260	3,3333 F
21/01/2000							
Conversion du capital en euros ⁽¹⁾	–	10 696,89 €	–	4 572 395,60 €	2 970 372,60 €	5 824 260	0,51 €
07/02/2000							
Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne	5 130 000	2 616 300 €	22,49 €	119 946 095,60 €	5 586 672,60 €	10 954 260	0,51 €
07/02/2000							
Augmentation de capital en faveur du FCPE Kaufman & Broad Actionnariat	18 937	9 657,87 €	21,34 €	120 350 211,18 €	5 596 330,47 €	10 973 197	0,51 €
10/02/2000							
Distribution de prime d'émission ⁽²⁾	–	–	–	34 669 383,34 €	–	10 973 197	0,51 €
08/03/2000							
Surallocation (Greenshoe) ⁽³⁾	165 390	84 348,90 €	22,49 €	38 389 004,44 €	5 680 679,37 €	11 138 587	0,51 €
08/03/2000							
Imputation des frais d'émission	–	–	–	35 729 089,28 €	–	11 138 587	0,51 €
19/04/2006							
Augmentation de capital par prélèvement sur le poste de report à nouveau	–	111 385,87 €	–	–	5 792 065,24 €	11 138 587	0,52 €
Division par deux de la valeur nominale des actions	11 138 587	–	–	–	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €

(1) Conversion de la valeur nominale du capital en euros et arrondissement du montant global par une augmentation du capital avec incorporation de réserves de 10 696,89 euros.

(2) En application de la sixième et de la huitième résolution de l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 janvier 2000, la somme de 85 680 827,84 euros est allouée aux seuls actionnaires de la société existants à la date de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2000 au prorata de leurs participations à cette date.

(3) L'offre aux particuliers et aux investisseurs institutionnels ayant été sursouscrite, l'augmentation de capital du 7 février 2000 a été complétée par une nouvelle augmentation au titre de l'exercice de l'option de surallocation.

5.3. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

5.3.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ AU 30 NOVEMBRE 2006 ET ÉVOLUTION SUR TROIS ANS

Actionnariat au 30 novembre 2006

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Kaufman & Broad International Inc.	9 428 100	42,3 %	57,0 %
K&B Home Corp.	0	0,0 %	0,0 %
Kaufman & Broad Development Group	1 493 794	6,7 %	9,1 %
International Mortgage Acceptance Corporation	60	0,0 %	0,0 %
Kaufman & Broad SA	158 180	0,7 %	0,0 %
Public ⁽¹⁾	11 093 740	49,8 %	33,6 %
Employés	103 300	0,5 %	0,3 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	100,0 %

(1) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 novembre 2006.

Le nombre total connu au 30 novembre 2006 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 10 946 404 actions.

Le nombre d'actionnaires déclaré au nominatif s'élève à 50 personnes physiques ou morales.

Les actions détenues par Kaufman & Broad SA ne font l'objet d'aucun nantissement.

Il n'existe pas d'autocontrôle par la société Kaufman & Broad de ses propres 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 0,5 % 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	319 866	323 562
Ronald BURKLE	500	500
Luis NOGALES	750	750
Antoine JEANCOURT-GALIGNANI	3 860	3 860
Alain DE POUZILHAC	1 570	2 100
Yves GALLAND	600	600
Ray IRANI	500	500
TOTAL	327 646	331 872

Par suite de la démission de M. Bruce Karatz, ancien *Chairman & Chief Executive Officer* de KB Home, de sa fonction d'Administrateur de la société Kaufman & Broad SA, M. Jeffrey T. Mezger, nouveau *President* et *Chief Executive Officer* de KB Home a été coopté Administrateur de la société Kaufman & Broad SA et détient au 31 janvier 2007, 250 titres à ce titre.

Les actions propres, au nombre de 158 180 au 30 novembre 2006 après division par deux de la valeur nominale de l'action en avril 2006 concernent :

- d'une part, les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 12 180 actions pour un montant de 544 milliers d'euros ;
- d'autre part les actions destinées à couvrir les options restant à exercer à la clôture de l'exercice dans le cadre du plan de stock-options n° 2 à hauteur de 146 000 actions. Leur valeur dans les comptes s'élève à 4 026 milliers d'euros.

Au 30 novembre 2006 ce nombre s'élevait après division par deux de la valeur nominale de l'action à 839 386 destinées à couvrir les options restant à exercer à la clôture de l'exercice dans le cadre des plans de stock-options n° 1 et n° 2. Toutes les options du plan de stock-options n°1 et 282 420 options du plan de stock-options n° 2 ont été exercées au cours de l'exercice 2006.

Évolution de l'actionnariat sur 3 ans

Actionnaires	2006		2005		2004	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions ⁽¹⁾	% de capital	Nombre d'actions ⁽¹⁾	% de capital
Kaufman & Broad International Inc.	9 428 100	42,32%	9 428 100	42,32%	9 428 100	42,32%
K&B Home Corp.	0	0,00 %	0	0,00 %	236 558	1,06 %
Kaufman & Broad Development Group	1 493 794	6,71 %	1 493 794	6,71 %	2 219 940	9,97 %
International Mortgage Acceptance Corp.	60	0,00 %	60	0,00 %	60	0,00 %
Kaufman & Broad SA	158 180	0,71 %	839 386	3,77 %	126 426	0,57 %
Fidelity International Ltd. ⁽²⁾		0,00 %	1 595 000	7,16 %	0	0,00 %
Public	11 093 740	49,80 %	8 815 734	39,57 %	10 170 630	45,65 %
Employés	103 300	0,46 %	105 100	0,47 %	95 460	0,43 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	22 277 174	100,0 %	22 277 174	100,0 %

(1) Proforma suite à la multiplication par deux du nombre d'actions approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006.

(2) Au 30 novembre 2006, la participation détenue par cette société, inférieure au seuil statutaire de 2 %, est incluse dans le total de la ligne « Public ».

La répartition des droits de vote est différente de la répartition du capital en raison du droit de vote double expliqué ci-dessus à la section 5.1.9 « Assemblées Générales ».

Les quatre principaux actionnaires de la société, au sein du groupe KB Home, sont les sociétés suivantes :

- Kaufman & Broad International Inc. est une société de droit de l'état de Californie, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. qui est elle-même une filiale, détenue à 100 %, de KB Home (« KBH »). La société Kaufman & Broad International Inc. est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home (tel que défini à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home ») à l'étranger et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes ;

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Le 9 mai 2006, la société Fidelity international Ltd a franchi à la baisse, le seuil légal de 5 % de détention du capital de Kaufman & Broad, par suite d'opérations de vente, et détenait 1 054 624 actions de Kaufman & Broad SA représentant 4,73 % du capital et 3,21 % des droits de vote, et a franchi à la baisse, dans le même temps, le seuil statutaire de 6 % de détention du capital de Kaufman & Broad SA. Au 30 novembre 2006, la participation détenue par cette société, inférieure au seuil statutaire de 2%, est incluse dans le total de la ligne « Public ».

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire, hormis le groupe KB Home, détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

La société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire au cours de l'exercice 2006.

- Kaufman & Broad Development Group est une société de droit de l'état de Californie, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. La société Kaufman & Broad Development Group est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes. Dans le cadre du plan de stock-options autorisé par l'Assemblée Générale du 30 octobre 1997, la société bénéficiait d'un engagement de cession d'actions de la part de Kaufman & Broad International Inc. Au 7 février 2005, Kaufman & Broad SA a appelé le solde des actions exerçables au titre de ce plan soit un nombre total de 481 352 actions, 363 073 actions cédées par Kaufman & Broad Development Group et le solde soit 118 279 actions par KB Home ;

- KB Home est la société qui contrôle au plus haut niveau les sociétés du groupe KB Home telles que, Kaufman & Broad Development Group, Kaufman & Broad International Inc., et International Mortgage Acceptance Corp (détail à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home »). KB Home ne détient plus directement à ce jour d'actions de Kaufman & Broad SA ;
- International Mortgage Acceptance Corporation est une société de droit de l'État du Delaware, filiale à 100 % de la société KB Home Greater Los Angeles Inc. La société International Mortgage Acceptance Corporation

est une société holding qui héberge les participations du groupe KB Home et qui ne conduit pas d'activités opérationnelles directes.

Les résultats de ces quatre sociétés sont consolidés au niveau du groupe KB Home. Ces quatre sociétés ne disposent pas d'états financiers autonomes permettant d'identifier leurs principaux agrégats financiers. Il conviendra donc de se rapporter aux informations figurant à la section 5.3.3.1 « Le groupe KB Home » pour obtenir des informations financières sur le groupe KB Home.

Évolution de l'actionnariat postérieurement à la clôture

Actionnariat au 31 janvier 2007

Actionnaires	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Kaufman & Broad International Inc.	9 428 100	42,32 %	56,96 %
K&B Home Corp.	0	0,00 %	0,00 %
Kaufman & Broad Development Group	1 493 794	6,71 %	9,02 %
International Mortgage Acceptance Corporation	60	0,00 %	0,00 %
Kaufman & Broad SA	118 000	0,53 %	0,00 %
Public	11 131 890	49,97 %	33,70 %
Employés	105 330	0,47 %	0,32 %
TOTAL	22 277 174	100,0 %	100,0 %

La société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2006.

5.3.2. MODIFICATIONS DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

L'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 a augmenté le capital social pour le porter de 5 680 679,37 euros à 5 792 065,24 euros, par élévation de la valeur nominale des 11 138 587 actions composant le capital social d'un cent pour la porter de 0,51 euro à 0,52 euro par prélèvement d'une somme de 111 385,87 euros sur le poste de report à nouveau créditeur qui a ainsi été ramené de 75 418 495,27 euros à 75 307 109,40 euros.

Cette Assemblée a ensuite procédé à la division par deux de la valeur nominale des actions composant le capital social pour la ramener de

0,52 euro à 0,26 euro par multiplication par deux du nombre des actions qui a ainsi été porté de 11 138 587 à 22 277 174 actions. Les actions nouvelles issues de la division de la valeur nominale ont été soumises aux statuts et ont été entièrement assimilées aux actions anciennes.

Depuis cette date, aucune modification du capital n'est intervenue.

Évolution en % des droits de vote sur 3 ans

Détenteurs	2006	2005	2004
Kaufman & Broad International Inc.	57,0 %	58,3 %	55,8 %
K&B Home Corp.	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Kaufman & Broad Development Group	9,0 %	9,2 %	13,1 %
Kaufman & Broad SA	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Fidelity International Ltd.	0,0 %	4,9 %	5,5 %
Public	33,6 %	27,3 %	24,6 %
Employés (PEE)	0,3 %	0,3 %	0,3 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %
TOTAL DROITS DE VOTE	33 065 398	32 366 908	33 800 108

Commentaire : La variation des droits de vote entre le 30 novembre 2006 et le 31 janvier 2007 correspond à l'augmentation de l'auto-détention à hauteur de 2 030 titres.

5.3.3. PERSONNES MORALES DÉTENANT LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

5.3.3.1. Le groupe KB Home

Au 30 novembre 2006, 49,0 % des actions de la société sont détenues par le groupe KB Home. Le groupe KB Home est un groupe américain dont la société de tête KB Home est cotée au New York Stock Exchange depuis 1961.

Actionnaires de la société KB Home au 14 février 2007 ⁽¹⁾

2006	Nombre d'actions	Pourcentage du capital
KB Home Grantor Trust, Wachovia Bank, N.A., as Trustee	12 337 882	13,80 %
KB Home Management	2 951 743	3,30 %
Marsico Capital management, LLC	8 250 187	9,23 %
FMR Corp.	6 967 654	7,80 %
Jeffrey L. Gendell	6 036 188	6,75 %
Others	52 830 468	59,11 %
TOTAL	89 374 122	100,00 %

(1) Seuls les actionnaires détenant plus de 5 % du capital peuvent être identifiés. Cette identification a été réalisée conformément aux informations indiquées sur les « forms 13D & 13G » déposées auprès de la Securities Exchange Commission le 14 février 2007.

Le groupe KB Home n'a procédé à aucun franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA au cours de l'exercice 2006, ni depuis la clôture de l'exercice.

Le groupe KB Home est un des premiers développeurs-constructeurs de maisons individuelles aux États-Unis exerçant son activité dans des états à très forte croissance : Californie, Arizona, Nevada, Illinois, Indiana, Georgia, Nouveau-Mexique, Colorado, Floride et Texas. 30 675 nouveaux logements ont été livrés au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006

contre 37 140 l'année précédente (Source : groupe KB Home, chiffres consolidés). Aux États-Unis, le groupe KB Home construit des maisons individuelles principalement destinées au marché des premiers et deuxièmes acheteurs. Créé en 1957, le groupe KB Home a livré environ 426 800 maisons individuelles depuis sa création. Pour l'exercice clos le 30 novembre 2005, son chiffre d'affaires consolidé a atteint 9,4 milliards de dollars pour un résultat net de 823,7 millions de dollars et pour l'exercice clos le 30 novembre 2006 son chiffre d'affaires consolidé a atteint 11,0 milliards de dollars pour un résultat net de 482,4 millions de dollars.

Exercices clos au 30 novembre

	2006	2005	2004
Réservations nettes (en unités)	30 675	42 405	36 278
Livraisons (en unités)	39 013	37 140	31 646
Chiffre d'affaires (en milliers USD)	11 003 792	9 441 650	7 052 684
Bénéfice net (en milliers USD) restated	482 351	823 712	480 902
TOTAL DES ACTIFS (en milliers USD)	9 014 464	7 741 379	5 835 956

Place de Kaufman & Broad dans le groupe KB HOME

Kaufman & Broad SA est filiale de la société KB Home cotée aux États-Unis. Dans ce pays, elle représente l'un des principaux acteurs du marché de l'immobilier de logement et son activité se répartit à travers 14 États américains. Au titre de l'exercice 2006, KB Home a dégagé un chiffre d'affaires consolidé de 11,0 milliards de dollars dont 15 % correspondent à l'activité de Kaufman & Broad SA.

L'activité du groupe KB Home a débuté en France il y a plus de 35 ans ; les premières maisons individuelles dont Kaufman & Broad a assuré la promotion ont été livrées en 1970.

Non seulement Kaufman & Broad contribue à la diversification géographique du groupe KB Home, mais Kaufman & Broad apporte également à sa société mère des sources de revenus liées aux activités de logements collectifs et d'immobilier d'entreprise, peu développées aux États-Unis.

Jusqu'à son introduction en bourse à Paris en février 2000, Kaufman & Broad SA était intégralement détenue par KB Home. Au 30 novembre 2006, KB Home détient 49 % du capital de Kaufman & Broad SA et 66 % des droits de vote.

Bien que sa société mère dispose d'une majorité de contrôle, l'activité de Kaufman & Broad SA est gérée par sa propre Direction Générale, de manière indépendante. KB Home considère en effet que sa filiale bénéficie

de l'expertise de son propre management. Enfin, Kaufman & Broad SA est financièrement autonome de KB Home, qui n'intervient pas dans le financement de ses opérations ou de ses investissements.

5.3.3.2. Pacte d'actionnaires

À la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte entre les actionnaires de la société.

À la connaissance de la société, la signature d'un tel pacte entre les actionnaires de la société n'est pas envisagée.

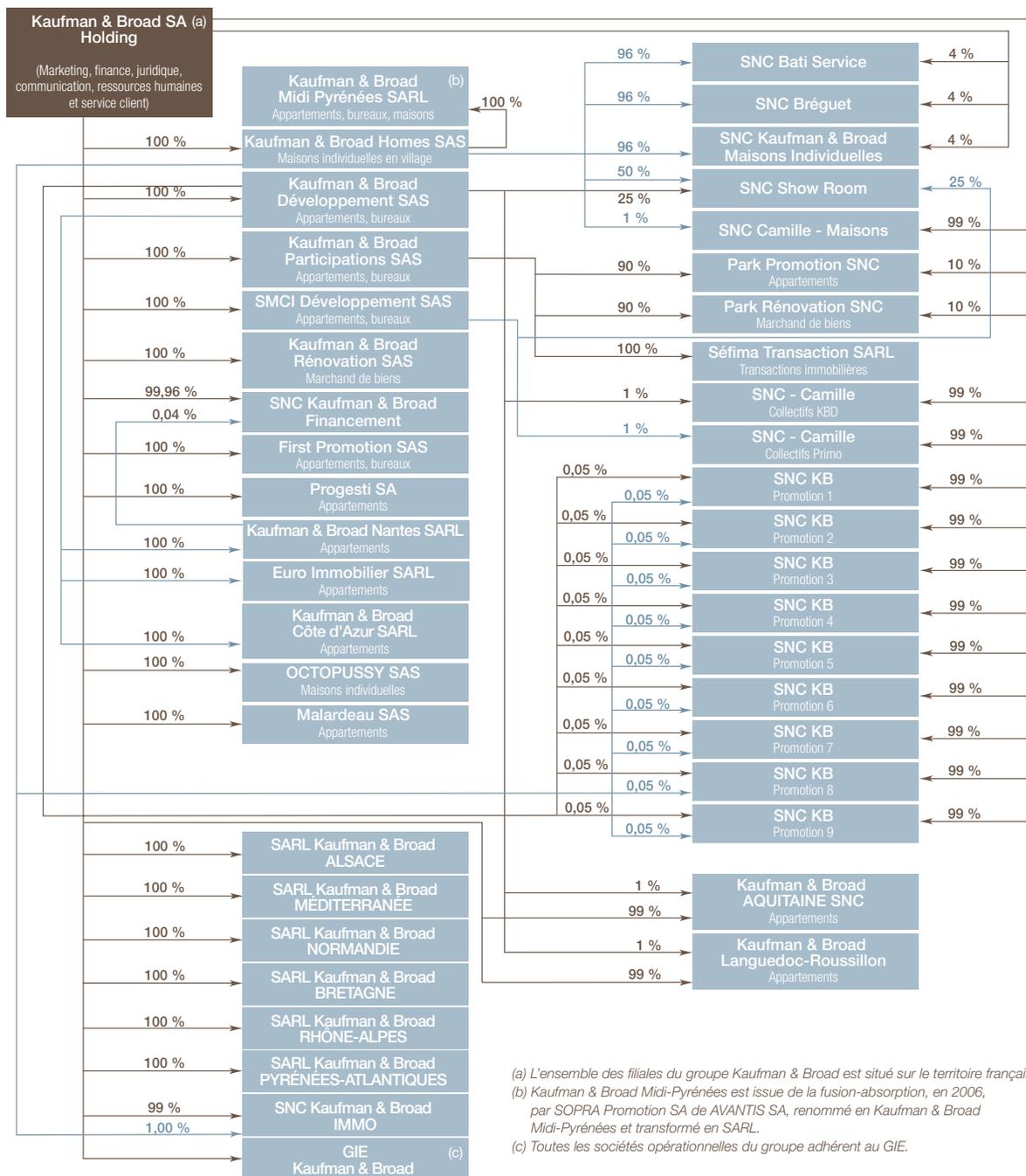
Il n'existe pas de pacte d'actionnaires signé par des sociétés du groupe avec des cocontractants extérieurs au groupe.

5.3.3.3. Nantissement

À la connaissance de la société, il n'existe pas de nantissements sur les titres composant le capital de la société.

5.3.4. ORGANIGRAMME DU GROUPE

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2006, 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.

(b) Kaufman & Broad Midi-Pyrénées est issue de la fusion-absorption, en 2006, par SOPRA Promotion SA de AVANTIS SA, renommé en Kaufman & Broad Midi-Pyrénées et transformé en SARL.

(c) Toutes les sociétés opérationnelles du groupe adhèrent au GIE.

L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français.

En outre, le groupe comprend des sociétés civiles de construction vente et des sociétés en nom collectif qui hébergent certains programmes immobiliers.

- Kaufman & Broad Homes SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes de maisons individuelles en village sous les marques Kaufman & Broad, Bréguet et Bati Service, et consiste également en la réalisation des programmes d'appartements, sous la marque Kaufman & Broad directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- Kaufman & Broad Développement SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et d'immobilier d'entreprise sous la marque Kaufman & Broad directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- SMCI Développement SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- Kaufman & Broad Participations SAS est une société holding résultant de l'absorption, en 2000, par Sefiparim SAS de Sefima SAS, Frank Arthur SA et Park SAS. Elle détient des participations dans les sociétés Park Promotion SNC, Park Rénovation SNC et Sefima Transaction SARL ainsi que dans les structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) hébergeant les programmes développés sous les marques Frank Arthur, Park et Sefima.
- Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements ou de maisons individuelles sous la marque Sopra directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- First Promotion SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous la marque First directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- Progesti SA est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous la marque Résidences Bernard Teillaud directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- Park Promotion SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la fourniture de prestations de services de gestion, de commercialisation et d'assistance technique aux structures *ad hoc* (SNC ou SCI) hébergeant les programmes développés sous la marque PARK.
- Park Rénovation SNC est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.
- Sefima Transaction SARL est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.
- Kaufman & Broad Rénovation SAS est une société ayant le statut de marchand de biens et qui exerce à ce titre certaines opérations de transactions immobilières.
- Kaufman & Broad Nantes SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région Ouest.
- Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région de Nice.
- SNC Camille-Maisons, SNC Camille-Collectifs KBD, SNC Camille-Collectifs Primo sont des sociétés opérationnelles dont l'activité consiste en la réalisation de programmes d'appartements ou de maisons individuelles dont le financement est assuré par le Crédit Agricole d'Île-de-France.
- SNC Bati Service est une société qui développe des programmes sous la marque Bati Service.
- SNC Bréguet est une société qui développe des programmes sous la marque Bréguet.
- SNC Kaufman & Broad Maisons Individuelles est une société qui développe des programmes sous la marque Kaufman & Broad Maisons Individuelles et effectue des opérations de lotissement.
- SNC Showroom est une société opérationnelle qui gère les showrooms du groupe.
- Kaufman & Broad Aquitaine SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région bordelaise.
- Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SNC est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village sur la région de Montpellier.
- Kaufman & Broad Financement SNC est une société destinée à la gestion des ressources centralisées et à l'optimisation des besoins et ressources financiers internes du groupe Kaufman & Broad.
- SNC KB Promotion 1 à 9 ont une activité exclusive de portage de plusieurs programmes de promotion, afin de limiter les traitements administratifs et fiscaux liés à un grand nombre d'entités juridiques.
- Euro Immobilier SARL est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements sous sa propre marque directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- Octopussy SAS est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes de maisons individuelles en diffus directement sous la marque Octopussy.
- Malardeau SAS est une société dont les activités consistent en la réalisation des programmes d'appartements sous leur propre marque directement ou au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI).
- SARL Kaufman & Broad Alsace est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) dans la région concernée.
- SARL Kaufman & Broad Méditerranée est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements

et de maisons individuelles en village sur la région Sud-Est excepté la côte d'Azur au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) dans la région concernée.

- SARL Kaufman & Broad Normandie est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) dans la région concernée.
- SARL Kaufman & Broad Bretagne est une société en sommeil.
- SARL Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) dans la région concernée.
- SARL Kaufman & Broad Rhône-Alpes est une société opérationnelle dont l'activité consiste en la réalisation des programmes d'appartements et de maisons individuelles en village au travers de structures *ad hoc* (SNC, SCV ou SCI) dans la région concernée.
- SNC Kaufman & Broad Immo est la société qui a conclu le contrat de bail relatif à l'immeuble du siège social de Kaufman & Broad, sis au 127 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine et qui à ce titre supporte toutes les opérations correspondantes (voir section 5.3.4.1 « Conventions intra-groupe »).

Enfin, le groupe Kaufman & Broad ayant connu depuis plusieurs années un développement et une extension de ses activités qui ont entraîné la constitution de l'ensemble des structures juridiques décrites ci-avant, il en

est résulté une relative complexité dans la gestion du personnel réparti entre ces diverses entités. En outre, l'existence de sociétés distinctes constitue un frein à une mobilité recherchée à l'intérieur du groupe. Dans ces conditions, il est apparu souhaitable de regrouper administrativement l'ensemble du personnel dans une même entité. Il a été créé en avril 1991 un Groupement d'Intérêt Économique ayant pour nature :

- de faciliter la gestion et l'administration du personnel ;
- de rationaliser les procédures de fonctionnement à l'intérieur du groupe ;
- d'harmoniser l'établissement des paies et des régimes de prévoyance ;
- de faciliter la gestion du personnel intervenant simultanément pour toutes les sociétés du groupe.

La mise en commun de ces moyens et ressources à l'intérieur du groupe entre les sociétés fait l'objet des conventions de prestation de services.

5.3.4.1. Conventions intra-groupe

Les caractéristiques et les modalités d'application des conventions concluent entre les différentes entités du groupe sont décrites à la section 3.2.6 « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe ».

5.4. Marché des titres de la société

Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris devenu Eurolist, sous le code ISIN FR0004007813, au compartiment A. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006, le SFB 250 a progressé de 19,4 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a gagné un peu plus de 37,2 %.

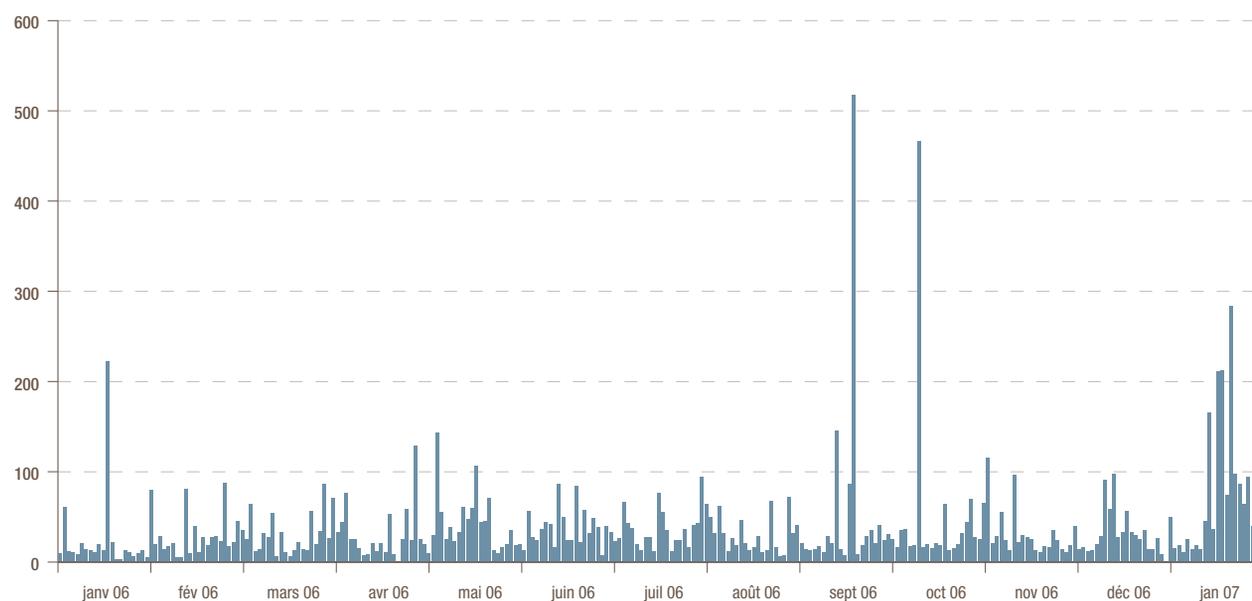
	Cours moyen	Volume moyen en titres	Volume moyen en capitaux	Volume cumulé en titres	Volume cumulé en capitaux
2006					
Janvier	36,17	25 013	904 810	550 282	19 905 813
Février	39,57	29 137	1 152 877	582 740	23 057 537
Mars	43,67	30 430	1 328 894	699 888	30 564 553
Avril	46,51	33 887	1 576 131	609 974	28 370 355
Mai	44,79	41 878	1 875 914	921 320	41 270 112
Juin	39,36	36 985	1 455 755	813 675	32 026 600
Juillet	41,03	33 446	1 372 366	702 357	28 819 686
Août	43,65	32 531	1 419 891	748 212	32 657 485
Septembre	44,57	53 796	2 397 787	1 129 716	50 353 535
Octobre	46,13	49 532	2 285 114	1 089 694	50 272 503
Novembre	45,14	29 724	1 341 618	653 934	29 515 593
Décembre	46,03	33 673	1 549 930	639 786	29 448 665
2007					
Janvier	47,32	86 140	4 087 304	1 895 069	89 920 683

Évolution de l'action Kaufman & Broad comparée au CAC 40 et SFB 250 (base 100)

▲ COURS BASE 100 DE KAUFMAN & BROAD SA (FR) EN EUR AU 31/01/07



Évolution du volume de l'action Kaufman & Broad



5.5. Marché des instruments financiers de la société

Le 29 juillet 2002, la société a émis 150 000 obligations de 1 000 euros remboursables le 1^{er} août 2009 au taux annuel de 8,75 %. Les obligations sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code XS.015.219.700.9. (adresse Internet : www.bourse.lu). Le service financier est assuré par Banque Of New York à Londres.

Le 31 janvier 2007, cette obligation était cotée 108.

Évolution du cours de l'obligation

	Plus haut	Plus bas
2002		
Août	100,4	100,4
Septembre	100,0	98,8
Octobre	98,6	97,6
Novembre	98,3	98,3
Décembre	103,8	103,8
2003		
Janvier	105,0	101,5
Février	102,5	101,5
Mars	102,5	101,5
Avril	106,0	102,5
Mai	106,0	105,0
Juin	109,0	105,5
Juillet	108,0	107,0
Août	107,0	105,5
Septembre	109,0	106,5
Octobre	110,0	109,0
Novembre	109,0	109,0
Décembre	109,5	109,0
2004		
Janvier	111,0	109,3
Février	110,5	109,5
Mars	112,0	110,3
Avril	112,3	111,8
Mai	111,8	108,4
Juin	109,8	108,8
Juillet	110,3	109,8
Août	111,7	110,3
Septembre	112,5	111,7
Octobre	112,7	112,0

	Plus haut	Plus bas
Novembre	113,7	112,7
Décembre	114,8	113,7
2005		
Janvier	117,0	115,5
Février	118,6	115,5
Mars	118,0	116,0
Avril	116,5	115,0
Mai	116,5	111,0
Juin	114,3	112,0
Juillet	115,0	114,0
Août	118,6	114,0
Septembre	118,6	114,9
Octobre	115,5	114,0
Novembre	118,9	114,9
Décembre	114,0	114,0
2006		
Janvier	115,3	113,9
Février	115,3	114,0
Mars	115,3	112,8
Avril	113,0	113,0
Mai	113,0	110,5
Juin	112,0	112,0
Juillet	112,0	110,0
Août	110,5	110,0
Septembre	110,5	110,4
Octobre	110,6	110,0
Novembre	110,0	109,0
Décembre	109,0	108,6
2007		
Janvier	108,6	108,3



5.6. Dividendes

5.6.1. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La société a distribué, au cours des cinq dernières années, les dividendes suivants :

Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue	Dividende par action (en €) ⁽¹⁾	Montant du dividende ⁽²⁾
2001	0,46	10 247 500
2002	0,50	11 138 587
2003	0,55	12 252 446
2004	0,62	13 700 462
2005	0,90	20 049 457

(1) Dividendes après multiplication par deux du nombre de titre approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006 et sans avoir fiscal pour les dividendes distribués au titre des exercices 2001 à 2003.

(2) Dividende brut incluant celui rattaché aux actions en auto-détenues.

La politique de distribution de dividende du groupe consiste à assurer aux actionnaires un montant de *pay-out* équivalent au minimum à 35 % du bénéfice net par action.

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.

1

2

3

4

5

6

7

6

ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

6.1. ÉVOLUTION RÉCENTE	214
6.1.1. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 20 FÉVRIER 2007	214
6.1.2. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 26 FÉVRIER 2007	214
6.1.3. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 22 MARS 2007	214
6.2. PERSPECTIVES D'AVENIR	218
6.2.1. MARCHÉ	218
6.2.2. ORIENTATIONS	218



6.1. Évolution récente

6.1.1. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 20 FÉVRIER 2007

L'action Kaufman & Broad SA éligible au SRD à compter du 27 mars 2007

PARIS, le 20 février 2007 – Après avoir rejoint en janvier dernier le Compartiment A d'Euronext Paris, l'action Kaufman & Broad SA intégrera, à partir du 27 mars 2007, la liste des valeurs éligibles au Service de Règlement Différé (SRD) d'Euronext Paris.

Cette décision d'Euronext Paris résulte d'un certain nombre de facteurs qui illustrent l'attractivité du titre, en particulier la très forte progression de la valeur depuis son introduction en Bourse en 2000 et la croissance significative du volume de capitaux échangés.

Cette admission au SRD de l'action Kaufman & Broad contribuera au renforcement de la liquidité du titre dont la dynamique avait déjà été améliorée par la division par deux du nominal de l'action en avril 2006 et par la mise en œuvre, en juin dernier, d'un contrat de liquidité auquel 4 000 000 euros ont été affectés.

La capitalisation boursière de Kaufman & Broad totalise aujourd'hui 1,2 milliard d'euros.

6.1.2. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 26 FÉVRIER 2007

L'agence de notation « Moody's » relève la notation de Kaufman & Broad SA de « Ba2 » à « Ba1 ».

6.1.3. COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE KAUFMAN & BROAD SA DU 22 MARS 2007

Résultats du 1^{er} trimestre 2007 (non arrêtés par le Conseil d'Administration et non audités)

Bon niveau d'activité et de rentabilité au 1^{er} trimestre

- Chiffre d'affaires : + 10 %
- Taux de marge brute : 23,1 %
- Résultat net part du groupe : + 11 %

- Confirmation des bonnes perspectives pour 2007
 - Réservations de logements : + 10 % en valeur
 - Backlog (carnet de commandes) : + 28 % en valeur
 - Objectifs 2007 confirmés
- Négociations exclusives avec un opérateur établi dans le secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes

(en millions d'euros)	T1 2007	T1 2006	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	285,3	259,1	10,1 %
Chiffre d'affaires Logement (HT)	273,8	252,8	8,3 %
Marge brute	66,0	60,9	8,5 %
Résultat opérationnel courant	32,4	29,8	8,9 %
Résultat net (pdg)	15,8	14,2	11,1 %
Résultat par action (€/a)	0,71	0,64*	11,1 %
GEARING PART DU GROUPE (AU 28/02)	53 %	73 %	- 20 PTS

(*) Rapporté au nombre d'actions actuel après division par deux du nominal le 19 avril 2006.

Progression sensible des réservations, notamment en Régions

- Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2007, qui progresse de 10,1 %, s'élève à 285,3 millions d'euros (HT) contre 259,1 millions d'euros (HT) au 1^{er} trimestre 2006. Il est constitué pour l'essentiel du chiffre d'affaires Logements, qui progresse de 8,3 % à 273,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle d'activité Appartements s'établit à 215,7 millions d'euros, et celui des Maisons Individuelles en Village à 58,1 millions d'euros, soit respectivement 78,8 % et 21,2 % du chiffre d'affaires Logements. Au cours du 1^{er} trimestre 2007, 1 549 logements (LEU) ont été livrés contre 1 498 logements (LEU) au cours du même trimestre de l'année précédente.

- Le chiffre d'affaires de l'activité showroom s'élève à 2,6 millions d'euros.
- Les réservations de logements en valeur ont progressé de 9,8 % pour s'établir à 402,8 millions d'euros (TTC) contre un montant de 366,7 millions d'euros (TTC) pour les réservations du 1^{er} trimestre 2006. En volume, les réservations ont augmenté de 10,1 % au 1^{er} trimestre 2007, passant de 1 766 au 1^{er} trimestre de 2006 à 1 945 au 1^{er} trimestre 2007.
- Les réservations de logements en Régions continuent d'augmenter, et représentent 64,0 % des réservations en valeur au 1^{er} trimestre 2007 contre 59,6 % au 1^{er} trimestre 2006.

Commentant ces éléments d'activité, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *Dans un marché qui est toujours très porteur, l'activité du premier trimestre s'est établie à un niveau élevé. Les réservations en Régions ont poursuivi leur progression, avec une croissance significative à Lyon, Montpellier et Toulouse. Au cours de ce trimestre, plusieurs terrains de taille significative ont été acquis, particulièrement en Île-de-France, à Marseille et à Toulouse.* »

Bon niveau de rentabilité et structure financière solide

- La marge brute progresse de 8,5 % et s'élève à 66,0 millions d'euros. Le taux de marge brute s'établit au niveau élevé de 23,1 %, proche du niveau de 23,5 % atteint sur l'ensemble de l'année 2006.
- Le résultat opérationnel courant s'établit à 32,4 millions d'euros. La marge opérationnelle courante s'élève à 11,4 %, proche de celle atteinte au 1^{er} trimestre 2006 (11,5 % du chiffre d'affaires). Il est rappelé que le 1^{er} trimestre ne représente en moyenne qu'environ 20 % du chiffre d'affaires annuel alors qu'il supporte environ un quart des charges fixes d'un exercice. Le résultat opérationnel s'établit à 32,1 millions d'euros, en hausse de 12,1 % par rapport à la même période de 2006.
- Le coût de l'endettement net s'établit à (4,7) millions d'euros, stable par rapport au 1^{er} trimestre 2006.
- Le résultat net (part du groupe) s'établit à 15,8 millions d'euros, en progression de 11,1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2006.
- La structure financière reste solide avec des capitaux propres qui s'élèvent à 314,2 millions d'euros. Le Gearing s'établit à 53 %, en baisse de 20 points par rapport à fin février 2006. Il avait atteint 30 % à fin novembre 2006, niveau particulièrement bas.

La qualité de la structure financière conjuguée à la bonne visibilité de l'activité de Kaufman & Broad a conduit Moody's à relever, fin février 2007, sa notation de Ba2 à Ba1.

Qualité des perspectives 2007 et confirmation des objectifs

- Le backlog (carnet de commandes) global s'élève au 28 février 2007 à 1 297,5 millions d'euros (HT) contre 1 015,4 millions d'euros au 28 février 2006, soit une hausse de 27,8 % en valeur et de 25,3 % en volume ; il représente 11,8 mois d'activité (+ 1,7 mois par rapport au 1^{er} trimestre 2006). Il comprend notamment 25,5 millions d'euros d'opérations de bureaux en Région parisienne.
- Au 28 février 2007, Kaufman & Broad comptait 307 programmes de logements en cours de commercialisation dont 79 en Île-de-France et 228 en Régions, soit un total de 7 265 logements disponibles à la vente. Au prochain trimestre, 38ancements de programmes sont prévus : 17ancements en Île-de-France représentant 700 logements et 21ancements en Régions représentant 1 322 logements.

Négociations exclusives

- Kaufman & Broad mène actuellement des négociations exclusives pour prendre une participation significative dans le capital d'un opérateur déjà établi dans le secteur des résidences pour personnes dépendantes. Caractérisé par une demande qui augmente fortement du fait des tendances démographiques, ce marché offre à Kaufman & Broad des perspectives de développement intéressantes à moyen terme.

Dividende

Ainsi qu'il avait été annoncé en décembre dernier, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 20 avril prochain, au titre de l'exercice 2006, le versement d'un dividende de 1,32 euro par action contre 0,90 euro l'an passé, en progression de 47 %. Ce niveau de dividende correspond à un taux de distribution du résultat de 35 %. 0,45 euro par action ayant déjà été versés sous forme d'acompte sur dividende en septembre 2006, le solde de dividende à verser, soit 0,87 euro par action, sera mis en paiement le 26 avril prochain.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a retenu le principe d'un acompte sur le dividende 2007, payable en septembre prochain.

Enfin, il est rappelé qu'après avoir rejoint en janvier dernier le Compartiment A d'Euronext Paris, l'action Kaufman & Broad intégrera, à compter du 27 mars prochain, la liste des valeurs éligibles au Service de Règlement Différé (SRD) d'Euronext Paris.

Commentant ces résultats, Guy Nafilyan, Président-Directeur Général de Kaufman & Broad S.A., a déclaré : « *La bonne progression des résultats du premier trimestre 2007 est d'autant plus satisfaisante que la base de comparaison du premier trimestre 2006 était particulièrement élevée. Dans un marché du Logement qui reste porté par des fondamentaux solides, Kaufman & Broad bénéficie d'une bonne visibilité sur ses indicateurs de réservations et de backlog. L'ensemble de ces éléments conduisent Kaufman & Broad à confirmer ses objectifs sur l'ensemble de l'exercice 2007 ; progression du chiffre d'affaires de plus de 10 % à situation économique comparable et maintien de la rentabilité à un bon niveau.* »

Données financières estimées (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	28 fév. 2007	30 nov. 2006
Écarts d'acquisitions	69 381	69 723
Immobilisations incorporelles	338	235
Immobilisations corporelles	8 995	8 869
Immobilisations financières	1 069	1 050
Titres mis en équivalence	3 920	3 559
Autres actifs non courants	80 750	81 222
Actif non courant	164 453	164 658
Stocks	574 386	513 196
Créances clients	313 659	309 128
Autres créances	126 631	122 136
Trésorerie (y compris part des mino.)	60 619	67 956
Comptes de régularisations	2 881	2 459
Actif courant	1 078 176	1 014 875
TOTAL ACTIF	1 242 629	1 179 533

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	28 fév. 2007	30 nov. 2006
Capital social	5 793	5 793
Primes, réserves et autres	280 885	205 164
Acompte sur dividende	-	(9 941)
Résultat net consolidé	15 756	84 194
Capitaux propres part du groupe	302 434	285 210
Intérêts minoritaires	11 744	10 116
Provisions pour risques et charges	15 161	15 166
Dettes financières (part à plus d'un an)	176 572	146 069
Impôts différés passif	27 344	41 137
Passif non courant	219 077	202 372
Dettes financières (part à moins d'un an)	49 498	10 090
Fournisseurs	540 848	535 908
Autres dettes	115 664	132 395
Produits constatés d'avance	3 364	3 442
Passif courant	709 374	681 835
TOTAL PASSIF	1 242 629	1 179 533

Résultats estimés (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

(1 ^{er} décembre-28 février) (en milliers d'euros)	T1 2007	T1 2006
Chiffre d'affaires	285 289	259 076
Coût des ventes	-219 249	-198 212
Marge brute	66 040	60 864
Charges commerciales	-9 113	-7 878
Charges administratives	-18 459	-15 947
Autres charges et produits d'exploitation	-6 022	-7 251
Résultat opérationnel courant	32 446	29 788
Autres produits et charges opérationnels	-342	-1 146
Résultat opérationnel	32 104	28 642
Coût de l'endettement net	-4 715	-4 653
Impôt sur les résultats	-8 616	-7 823
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	233	1 274
Résultat net de l'ensemble consolidé	19 006	17 440
Intérêts minoritaires	-3 250	-3 257
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	15 756	14 183

Informations complémentaires (chiffres non audités et non arrêtés par le Conseil d'Administration)

	T1 2007	T1 2006	T1 2005
Maisons individuelles en village			
Réservations nettes (en unités)	254	276	156
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	69 385	73 734	50 444
Backlog (en milliers d'euros - HT)	156 167	149 195	98 922
Backlog (en mois d'activité)	7,7	7,4	6,8
Livraisons (en LEU)	238	217	168
Appartements			
Réservations nettes (en unités)	1 691	1 490	1 378
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	333 412	292 957	240 541
Backlog (en milliers d'euros - HT)	1 115 804	866 192	632 773
Backlog (en mois d'activité)	12,4	10,5	9,6
Livraisons (en LEU)	1 311	1 281	883
Immobilier d'entreprise			
Réservations nettes	-	-	-
Réservations nettes (en milliers d'euros - TTC)	1 492	-	-
Backlog (en milliers d'euros - HT)	25 547	-	-

6.2. Perspectives d'avenir

6.2.1. MARCHÉ

Le marché du logement devrait rester dynamique en 2007, toujours porté par des taux d'intérêts attractifs et par une demande qui reste toujours extrêmement forte, et une offre qui, bien qu'en augmentation, est tout à fait insuffisante.

Le marché pourrait être affecté par une remontée des taux d'intérêt qui pourrait entraîner un ralentissement des ventes, et par une politique plus contraignante des banques en matière de crédit. Les prix de vente des

logements neufs devraient continuer de progresser mais à un rythme beaucoup moins soutenu.

Le marché de l'immobilier d'entreprise devrait se montrer plus positif, confirmant le mouvement des entreprises engagé en 2006, soucieuses de rationaliser leur organisation ou de se regrouper.

6.2.2. ORIENTATIONS

La stratégie de Kaufman & Broad pour les prochaines années est claire : renforcer sa présence dans les grandes villes à fort potentiel, développer de nouveaux axes de croissance en réalisant des résidences de tourisme et d'étudiants.

Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, en conservant son modèle, Kaufman & Broad entend profiter des bons fondamentaux du marché, en réalisant pour le compte d'investisseurs institutionnels des opérations de taille plus significative en Île-de-France et dans les grandes villes de France.

Enfin, Kaufman & Broad entend s'investir dans le secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes, en s'associant avec un opérateur reconnu.

Compte tenu de son backlog, 2007 devrait être pour Kaufman & Broad une nouvelle année de croissance, dans un environnement économique comparable, avec un chiffre d'affaires en croissance de plus de 10 %, et le maintien d'une marge brute à un très bon niveau.



RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

◀ SOMMAIRE ▶

7

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	219
7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	220
7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	220
7.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	220
7.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES	220
7.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS	221
7.4. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS	221
7.4.1. POLITIQUE D'INFORMATION	221
7.5. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE	222

ANNEXES	223
ANNEXE 1 TABLE DE CONCORDANCE	223
ANNEXE 2 RAPPORT FINANCIER ANNUEL	226
ANNEXE 3 LISTE DES PUBLICATIONS DEPUIS AVRIL 2006	227
ANNEXE 4 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 AVRIL 2007	229
ANNEXE 5 TABLEAU ET RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE ET DE POUVOIRS LIÉS À L'AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL	230
ANNEXE 6 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX OPÉRATIONS D'ACHAT D' ACTIONS	231
ANNEXE 7 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	231
ANNEXE 8 RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20 AVRIL 2007)	231
ANNEXE 9 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	231

1

2

3

4

5

6

7

7.1. Responsable du document de référence

Monsieur Guy Nafilyan

Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

7.2. Attestation du responsable du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière

et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2007

Le Président-Directeur Général

7.3. Responsables du contrôle des comptes

7.3.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche – 92037 Paris-La Défense Cedex
représenté par Madame Marie-Henriette Joud,

entré en fonction le 3 juillet 1991, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

DELOITTE & ASSOCIÉS

185, avenue Charles-de-Gaulle – 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
représenté par Monsieur Henri Lejetté,

entré en fonction le 30 avril 2003, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008. La société DELOITTE & ASSOCIÉS est issue de la fusion des sociétés DELOITTE TOUCHE TOHMATSU et DELOITTE TOUCHE TOHMATSU-AUDIT, suivie du changement de dénomination sociale de la société absorbante.

7.3.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Monsieur Patrick Gounelle

Faubourg de l'Arche – 11, allée de l'Arche – 92037 Paris–La Défense Cedex
entré en fonction le 3 juillet 1991, mandat renouvelé le 29 mai 1997, mandat renouvelé le 30 avril 2003, expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

Monsieur Francis Pons

185, avenue Charles-de-Gaulle – 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
entré en fonction le 30 juillet 1999, mandat renouvelé le 30 avril 2003, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

7.4. Responsable de la communication financière et relations investisseurs

Monsieur Philippe Misteli

Directeur Général Adjoint Finance et Stratégie

Kaufman & Broad SA

127, avenue Charles-de-Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01 41 43 43 43

Télécopie : 01 41 43 46 64

e-mail : infos-invest@ketb.com

Site Internet : www.ketb.com

7.4.1. POLITIQUE D'INFORMATION

Les comptes du groupe sont examinés par les Commissaires aux comptes deux fois par an : audit complet des résultats annuels et examen limité des résultats semestriels. Le groupe communique sur ses données financières estimées chaque trimestre. Le calendrier des publications est le suivant :

- À la mi-mars Résultats du 1^{er} trimestre
- À la mi-juin Résultats du 1^{er} semestre
- À la mi-septembre Résultats du 3^e trimestre
- A la mi-décembre Résultats annuels



7.5. Informations incluses par référence

Les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

Les comptes consolidés et annuels de l'exercice 2004, établis selon les principes comptables français, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement aux sections 4.4.1, 4.4.2, 4.8.1 et 4.8.2 du document de référence 2004 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2005 sous le n° D.05-0450.

Les comptes consolidés et annuels de l'exercice 2005, établis selon les principes comptables français, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement aux sections 4.1.1 et 4.1.2, 4.5.1 et 4.5.2 du document de référence 2005 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 31 mars 2006 sous le n° D.06-0197.

Annexe I

Table de concordance		
1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement	7.1
1.2	Déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement	7.2
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	7.3
2.2	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	NA
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées	2.1
3.2	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent	6.1
4.	FACTEURS DE RISQUE	1.2
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	5.1.1 / 5.1.2 / 5.1.4
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	5.1.5
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	5.1.3
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone	5.1.1 / 5.1.2 / 1.2.2.1
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1.1
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.4
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours	NA
5.2.3	Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes	1.4
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.1.2
6.1.2	Nouveau produit et / ou service lancé sur le marché	NA
6.2	Principaux marchés	1.1.2.1
6.3	Événements ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1. et 6.2.	NA
6.4	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	1.2.3.3
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.1.2.1.6
7.	ORGANIGRAMME	
7.1	Description du groupe et place occupée par l'émetteur	5.3.3.1
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	5.3.4
8.	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	1.1.2.5
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1

Table de concordance		
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		
9.1	Situation financière : Évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	2.1
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou de nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	2.1
9.2.2	Évolution et explication de l'évolution du chiffre d'affaires	2.2
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	2.2 / 1.1.2.1.1 / 1.2
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX		
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	2.4
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	2.4
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.2
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	NA
10.5	Informations concernant les sources de financement	1.1.2.11
11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES		
	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et indication du coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur	1.4.1 / 1.1.2.13
12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.1.2.1.1 / 1.1.2.1.2 / 1.1.2.1.3
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.1.2.1.1 / 1.1.2.1.2 / 1.1.2.1.3
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		
NA		
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE		
14.1	Informations sur les activités, l'absence de condamnation et les mandats sociaux : <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 direction ou de surveillance	3.1.1.1 / 3.1.1.2
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou ses filiales	4.4.3 / 3.2.4 / 3.2.6
16.3	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération de l'émetteur	3.1.2

Table de concordance	
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur 3.1.1.2
17.	SALARIÉS
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, ou nombre moyen durant chaque exercice, et répartition des salariés 1.6.2
17.2	Participations et stock-options Pour chacune des personnes visées au point 14.1, informations concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions 3.3.3
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur 3.3.1 / 3.3.2
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES
18.1	Nom de toute personne non-membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance détenant directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable 5.3.1
18.2	Existence de différences de droits de vote 5.3.1 / 5.1.10.
18.3	Détention ou contrôle de l'émetteur et mesures prises pour éviter un exercice abusif de ce contrôle 5.3
18.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle 5.3.3.2
19.	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS 5.3.4.1 / 4.4.3
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR
20.1	Informations financières historiques 4.1
20.2	Informations financières pro forma NA
20.3	États financiers 4.1 / 4.2
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées 4.4
20.4.2	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux NA
20.4.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées NA
20.5	Date des dernières informations financières 4.1 / 4.2
20.6	Informations financières intermédiaires et autres 6.1
20.7	Politique de distribution des dividendes
20.7.1	Dividende par action 5.1.8 / 5.6.1
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage 1.3
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale 4.1.1. / 6.1
21.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
21.1	Capital social
21.1.1	Montant du capital souscrit : 5.2.4
	• nombre d'actions émises 5.2.5
	• valeur nominale par action 5.2.5
	• rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice 5.3.1
21.1.2	Actions non représentatives du capital 5.2.6
21.1.3	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur 5.2.3
21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription NA
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital NA



Table de concordance	
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option	NA
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	5.3.1 / 5.3.2
21.2 Acte constitutif et statuts	
21.2.1 Objet social de l'émetteur	5.1.4
21.2.2 Dispositions contenues dans les statuts, une charte ou un règlement concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1.1.2 / 3.1.2 / 3.1.3
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	5.2.2
21.2.4 Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.10
21.2.5 Convocation et admission aux Assemblées Générales Annuelles et aux Assemblées Générales Extraordinaires	5.1.9
21.2.6 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	5.1.11 / 5.3.3.2
21.2.7 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.11
21.2.8 Conditions imposées par les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	5.2.1
22. CONTRATS IMPORTANTS	NA
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	NA
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	5.1.6
25. INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS	
Informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats	4.2.6

Annexe 2

En application des articles 222-3 et 212-13 VI et VIII du règlement général de l'AMF, les documents composant le Rapport Financier Annuel 2006 sont inclus par référence dans le présent document de référence :

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'évolutions 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 assume la responsabilité	7.2
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes	4.4

Annexe 3

Liste des publications depuis avril 2006

Nature	Date	Sujet	Support
Communiqué	22/03/2007	Résultats du 1er trimestre 2007	Internet
Communiqué	14/03/2007	Modalité de mise à disposition des documents pour l'Assemblée Générale	Internet
Communiqué	26/02/2007	Moody's relève la notation de Kaufman & Broad SA de « Ba2 » à « Ba1 »	Internet
Communiqué	20/02/2007	L'action Kaufman & Broad SA éligible au SRD à compter du 27 mars 2007	Internet
Communiqué	14/12/2006	Résultats annuels 2006	Internet
Communiqué	22/09/2006	Avenant au contrat de liquidité AFEI	Internet
Communiqué	21/09/2006	Résultats des 9 premiers mois 2006	Internet
Communiqué	30/06/2006	L'Agence de rating FITCH note Kaufman & Broad S.A. «F3» à court terme	Internet
Communiqué	15/06/2006	Résultats du 1er semestre 2006	Internet
Communiqué	02/06/2006	Mise en oeuvre d'un contrat de liquidité	Internet
Communiqué	18/04/2006	L'agence de rating FITCH classe Kaufman & Broad S.A. dans la catégorie « Investment Grade »	Internet
Communiqué	22/03/2006	Résultats du 1 ^{er} trimestre 2006	Internet
Edition	mars-07	Rapport annuel 2006	Internet
Edition	janv-07	Lettre aux actionnaires n°14	Internet
Edition	juil-06	Lettre aux actionnaires n°13	Internet
Edition	avr-06	Document de Référence	Internet
Edition	mars-06	Rapport annuel 2005	Internet
Présentation	23/03/2007	Résultats du 1 ^{er} trimestre 2007	Internet
Présentation	15/12/2006	Résultats Annuels 2006	Internet
Présentation	25/09/2006	Résultats des 9 premiers mois 2006	Internet
Présentation	16/06/2006	Changeover to IFRS	Internet
Présentation	16/06/2006	Résultats du 1 ^{er} Semestre 2006	Internet
Présentation	20/04/2006	Assemblée Générale du 19 Avril 2006	Internet
Informations légales	07/03/2007	Droit de vote	Internet
Informations légales	06/03/2007	Récapitulatif mensuel des déclarations de transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	22/02/2007	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	14/02/2007	Programme de rachat de titres - Opérations du 07/02/2007 au 13/02/2007	Internet
Informations légales	09/02/2007	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	24/01/2007	Programme de rachat de titres - Opérations du 18/01/2007 au 23/01/2007	Internet
Informations légales	15/01/2007	Programme de rachat de titres - Opérations du 06/01/2007 au 11/01/2007	Internet
Informations légales	08/01/2007	Programme de rachat de titres - Opérations du 01/01/2007 au 05/01/2007	Internet
Informations légales	04/01/2007	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
Informations légales	27/11/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 17/11/2006 au 24/11/2006	Internet
Informations légales	20/11/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 13/11/2006 au 16/11/2006	Internet
Informations légales	16/11/2006	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	23/10/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 16/10/2006 au 23/10/2006	Internet
Informations légales	16/10/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 09/10/2006 au 13/10/2006	Internet



Nature	Date	Sujet	Support
Informations légales	02/10/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 21/09/2006 au 28/09/2006	Internet
Informations légales	04/09/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 18/08 au 31/08/2006	Internet
Informations légales	22/08/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 10/08 au 18/08/2006	Internet
Informations légales	31/07/2006	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	31/07/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 06/07 au 28/07/2006	Internet
Informations légales	06/07/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 01/07 au 05/07/2006	Internet
Informations légales	04/07/2006	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
Informations légales	02/05/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 24/04 au 28/04/2006	Internet
Informations légales	02/05/2006	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	02/05/2006	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	20/04/2006	Programme de rachat d'actions 2006	Internet
Informations légales	14/04/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 27/03 au 13/04/2006	Internet
Informations légales	27/03/2006	Déclaration des transactions sur actions propres	Internet
Informations légales	27/03/2006	Programme de rachat de titres - Opérations du 28/02 au 27/03/2006	Internet
Informations légales	17/01/2006	Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2006	BALO
BALO	30/03/2007	Comptes sociaux et comptes consolidés	BALO
BALO	14/03/2007	Avis de réunion valant convocation	BALO
BALO	06/10/2006	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2006	BALO
BALO	08/09/2006	Comptes semestriels 2006	BALO
BALO	26/06/2006	Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2006	BALO
BALO	02/06/2006	Approbation des comptes et rapports des CAC sur les comptes sociaux et consolidés	BALO
BALO	19/05/2006	Droit de vote	BALO
BALO	14/04/2006	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2006	BALO
BALO	29/03/2006	Comptes sociaux et consolidés 2005	BALO
BALO	14/03/2007	Avis de réunion valant convocation	BALO
BALO	17/03/2006	Avis de réunion valant convocation	BALO
Journaux d'annonces légales	30/03/2007	Avis de convocation	Les Petites Affiches
Journaux d'annonces légales	31/03/2006	Avis de convocation	Les Petites Affiches
Publicité Financière	tbc	Convocation AG	La Tribune, Investir
Publicité Financière	déc-06	Résultats annuels	La Tribune
Publicité Financière	juin-06	Résultats semestriels	Les Echos, Investir, La Vie Financière, le Journal des Finances
Publicité Financière	avr-06	Programme de rachat de titres 2006	La Tribune
Publicité Financière	avr-06	Convocation AG	La Tribune, Investir

1

2

3

4

5

6

7

Annexe 4

Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2007

Ordre du jour

- examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2006 ;
- affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2006 ;
- examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2006 ;
- conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- fixation du montant des jetons de présence ;
- renouvellement du programme de rachat d'actions ;
- ratification de la cooptation d'un administrateur ;
- renouvellement de mandat d'administrateurs ;
- pouvoirs.

Texte des résolutions

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2006)
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 30 novembre 2006 tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration et qui font apparaître un bénéfice de 45 019 357,98 euros.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2006)

L'Assemblée Générale, décide de répartir comme suit le bénéfice de :

l'exercice clos le 30 novembre 2006, s'élevant à	45 019 357,98 €
augmenté du report à nouveau égal à	74 919 584,65 €
soit un total de	119 938 942,63 €
à la distribution d'un dividende de	29 405 869,68 €
le solde soit	90 533 072,95 €

sera porté au poste de report à nouveau qui sera ainsi porté à ce montant.

Les dividendes correspondant aux actions détenues par la société à la date de mise en paiement seront affectés au compte de report à nouveau.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de verser à titre de dividende aux actionnaires un montant de 29 405 869,68 euros, soit 1,32 euro par action de 0,26 euro de valeur nominale.

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

Un acompte sur dividende de 0,45 euro a été versé en septembre 2006. Le solde du dividende, soit 0,87 euro par action, sera mis en paiement le 26 avril 2007.

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 :

Au titre de l'exercice	Dividende distribué par action	Avoir fiscal	Revenu réel
2003	1,10 €	0,55 €	1,65 €

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction de 50 %		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2004 ⁽¹⁾	13 113 069 €		

(1) Soit 1,23 euro par action.

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction de 40 %		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2005 ⁽²⁾	19 612 378 €		

(2) Soit 0,90 euro par action après division de la valeur nominale.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2006)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires

aux comptes, approuve les comptes consolidés concernant l'exercice clos le 30 novembre 2006 tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration et qui font apparaître un bénéfice de 84 194 milliers d'euros.

Quatrième résolution

(Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les attributions gratuites d'actions consenties au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué réalisées au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

Cinquième résolution

(Fixation du montant des jetons de présence)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 209 800 euros, la somme globale attribuée à titre de jetons de présence au Conseil d'Administration pour l'exercice clos le 30 novembre 2006.

Sixième résolution

(Renouvellement du programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social soit sur la base du capital actuel, 2 227 717 actions.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 avril 2006.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Kaufman & Broad par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2006 dans sa sixième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois, la société n'entend pas recourir à des produits dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 75 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans

les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 170 000 000 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Septième résolution

(Ratification de la cooptation d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2006, de Monsieur Jeffrey T. MEZGER en qualité d'Administrateur en remplacement de Monsieur Bruce KARATZ, démissionnaire, pour la durée du mandat de ce dernier restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

Huitième résolution

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale 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 2009.

Neuvième résolution

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'Administrateur de Monsieur Jeffrey T. MEZGER 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 2009.

Dixième résolution

(Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale 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 2009.

Onzième résolution

(Pouvoirs)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités légales.

Annexe 5**Tableau et rapport du Conseil d'Administration relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social**

Mesdames, Messieurs et chers actionnaires,

Nous vous rappelons que par décision de l'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 19 avril 2006, vous avez autorisé votre Conseil :

- à procéder à l'augmentation de capital social, soit par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit

à un titre de créance, soit par incorporation au capital de bénéfices, de réserves ou de primes.

Durant l'exercice 2006, votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation ;

- à procéder à l'augmentation de capital social, par émission – sans maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions ordinaires et/ou

d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à un titre de créance.

Durant l'exercice 2006, votre Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation.

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

(en euros)	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	19 avril 2006	19 juin 2008	180 000 000 €	Néant	Néant	
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	19 avril 2006	19 juin 2008	180 000 000 €	Néant	Néant	
Autorisation de consentir ou d'émettre des options de souscription ou d'achat d'actions	19 avril 2006	19 juin 2009	400 000 options (représentant 104 000 € de capital)		95 500 options de souscription attribuées ⁽¹⁾	304 500 options
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	19 avril 2006	19 juin 2009	200 000 actions (représentant 52 000 € de capital)		92 000 actions attribuées ⁽²⁾	108 000 actions

(1) Ces 95 500 options attribuées sont susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 24 830 euros.

(2) Ces 92 000 actions gratuites attribuées sont susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital de 23 920 euros.

Le Conseil d'Administration

Les rapports suivants sont inclus par référence dans le présent document de référence 2006 et ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; ces rapports non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

Annexe 6

Rapport du Conseil d'Administration relatif aux opérations d'achat d'actions

Voir chapitre 5.2.3.2. « Bilan des opérations d'achat d'actions ».

Annexe 7

Rapport du Conseil d'Administration relatif aux attributions gratuites d'actions

Voir chapitre 5.2.3.3. « Bilan des attributions gratuites d'actions ».

Annexe 8

Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription (Assemblée Générale du 20 avril 2007)

Voir chapitre 5.2.3.4. « Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 20 avril 2007 ».

Annexe 9

Rapport du Conseil d'Administration

1. Activité et situation de la société Kaufman & Broad SA

Voir section 4.2 « Annexes aux comptes sociaux ».

Voir section 5.1 « Renseignement à caractère général concernant la Société ».

2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad

Voir section 2. « Commentaires sur l'activité et les résultats du groupe ».

3. Événement postérieur à la clôture

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

4. Autres informations

4.1. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions – Attribution gratuite d'actions

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel » et suivant.

4.2. Conseil d'Administration

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

4.3. Intérêts des dirigeants

Voir section 3.2. « Intérêts des dirigeants ».



4.3. Informations sur les risques

Voir section 1.2 « Facteurs de risques ».

4.4. Développement durable

Voir section 1.6 « Développement durable » et suivants :

- ▶ 1.6.1. « Informations environnementales » ;
- ▶ 1.6.2. « Informations sociales ».

Annexes au Rapport du conseil d'administration

Annexe 1 « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »

Voir annexe 4 ci-avant.

Annexe 2 « Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice »

Voir section 5.2.3.4.3. « Options exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2006 ».

Filiales et participations

Voir Annexes aux comptes sociaux à la section 4.2.6. « Filiales et participations » .

Résultats des cinq derniers exercices

Voir section 4.2.7. « Résultats des cinq derniers exercices ».



Conception - réalisation :

 **Labrador** 01 53 06 30 80

KAUFMAN BROAD

127, avenue Charles de Gaulle
92207 Neuilly-sur-Seine cedex, France
www.ketb.com