



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010

KAUFMAN  BROAD



Sommaire

A.	RAPPORT D'ACTIVITÉ 2010	1
	Profil du groupe	1
	Faits marquants	2
	Message du Président	3
	Chiffres clés et Bourse	4
	Activités	5
	Effectifs	6
	Gouvernement d'entreprise	7
B.	DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010	9
1.	Renseignements concernant l'activité du groupe	11
2.	Commentaires sur les activités et les résultats du groupe	55
3.	Gouvernement d'entreprise	75
4.	Patrimoine, rapport financier et résultats au 30 novembre 2010	101
5.	Renseignements à caractère général concernant la société et son capital	157
6.	Évolution récente et perspectives d'avenir	171
9.	Informations complémentaires	177
10.	Annexes	205

Kaufman & Broad

Document de référence 2010

Profil du groupe

Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs-constructeurs français. Depuis plus de 40 ans, nous avons construit près de 81 000 logements et 485 000 m² de bureaux et locaux d'activité en France.

Kaufman & Broad a été la première société de son secteur à s'introduire sur le 1^{er} marché à la Bourse de Paris en février 2000. Durant ces années, nous avons construit un groupe solide, d'envergure nationale. Nous sommes essentiellement implantés dans les grandes villes de France où le marché est le plus profond.

Notre savoir-faire et nos innovations permanentes nous permettent de répondre aux aspirations de tous nos clients, particuliers ou entreprises, en proposant des maisons et appartements, des résidences étudiantes, de tourisme et d'affaires, ainsi que des bureaux, des locaux d'activités et des locaux commerciaux.

Être à l'écoute de nos clients, comprendre les changements des styles de vie, développer de nouvelles technologies en offrant des logements de qualité sur des emplacements reconnus, sont au cœur de notre stratégie.

- Notre marque est aujourd'hui leader en termes de notoriété et d'image.
- Notre management est reconnu pour sa réactivité et son adaptation aux conditions du marché.

2010 a marqué un retour de notre rentabilité et une amélioration de l'ensemble de nos critères financiers grâce à une excellente performance opérationnelle.

2011 se présente dans des conditions favorables, compte tenu du carnet de commandes de la Société, dans un contexte économique et social toujours tendu.



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2011, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Faits marquants

2008 et 2009

Années d'ajustement
aux nouvelles conditions
de marché



2008

- Adaptations des opérations :
 - abandon de projets non rentables ;
 - redéfinition de l'offre commerciale aux nouvelles conditions du marché ;
 - mise en place d'une politique achat au niveau national.
- Réduction des charges opérationnelles
- Réaménagement du financement bancaire

2009

- Baisse des prix de vente des logements initiés en 2007
- Développement d'opérations bénéficiant des mesures gouvernementales
- Reconstitution du portefeuille foncier
- Recentrage géographique de l'activité
- Mesures financières :
 - débouclage par anticipation des contrats de *swaps* ;
 - amortissement anticipé d'une partie des coûts de montage des crédits syndiqués.

2010

Très forte dynamique
commerciale et amélioration
des résultats financiers



2010

- Très forte reprise de l'activité commerciale
- Réservations de logements : + 41,3 % en valeur
- Taux d'écoulement mensuel moyen des opérations nouvelles : 35 %
- Sensible progression des indicateurs financiers
- Taux de marge brute 2010 : 17,5 % (+ 3,9 points)
- Résultat net part du groupe : 18,1 M€, dont 13,4 M€ au 4^e trimestre
- Baisse de la dette financière nette (- 21 % par rapport à fin 2009)
- Accroissement notable du portefeuille foncier (2,2 années d'activité)
- Forte progression du *backlog* Logement : + 35 %

Message du Président



Chers actionnaires,

2010 a été marquée par une très forte dynamique commerciale et une amélioration sensible de nos résultats financiers.

Le marché du logement a été soutenu par les mesures gouvernementales en faveur des premiers acquéreurs et des investisseurs, par des taux d'intérêts bas et par un retour des Français vers la Pierre considérée comme une valeur-refuge.

2011 se présente dans de bonnes conditions compte tenu du *backlog* (carnet de commandes) important de la Société.

Les nouvelles dispositions pour soutenir le logement mises en place en 2011, le PTZ+ (Prêt à Taux Zéro « plus ») et le dispositif Scellier devraient se révéler toujours efficaces dans un marché marqué par une offre commerciale très faible. Les prix devraient, quant à eux, progresser plus faiblement et ce, d'autant plus que les taux d'intérêt devraient légèrement augmenter.

Dans ce contexte, le management de Kaufman & Broad aborde l'année 2011 avec confiance et détermination, dans un environnement économique et social toujours difficile.

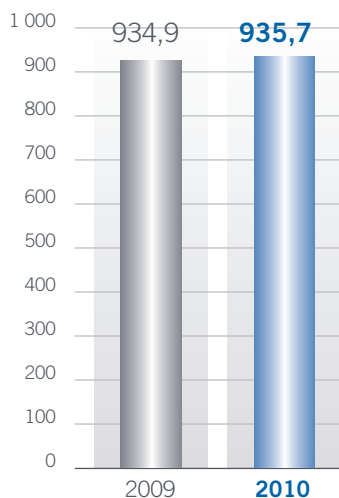
Guy Nafilyan

Président-Directeur Général

Chiffres clés et Bourse

Chiffre d'affaires

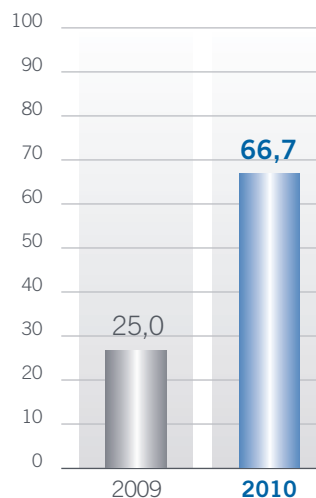
(en millions d'euros)



Le chiffre d'affaires s'élève à 935,7 millions d'euros au 30 novembre 2010 contre 934,9 pour la même période de 2009. L'accélération de l'activité du secteur en 2010 n'a commencé à produire des effets sur le chiffre d'affaires qu'en fin d'année.

Résultat opérationnel courant

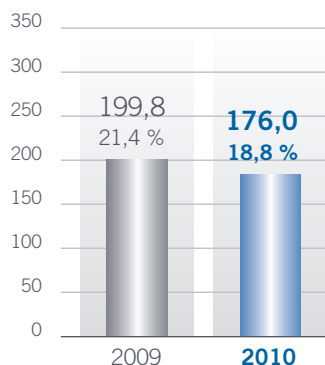
(en millions d'euros)



Le résultat opérationnel courant du groupe progresse de 41,7 millions d'euros entre 2009 et 2010. Cette amélioration traduit en premier lieu celle de la marge brute (reflétant l'importance croissante des nouveaux programmes portant des taux de marge brute conforme à nos critères de rentabilité), et en second lieu, la réduction des charges opérationnelles.

Besoin en fonds de roulement

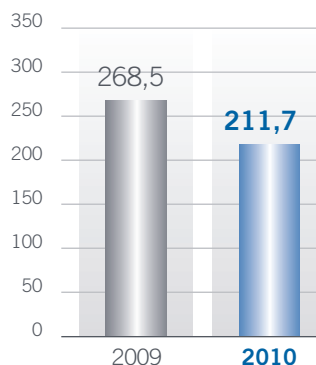
(en millions d'euros et en pourcentage du chiffre d'affaires)



Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) s'est établi à 176,0 millions d'euros à fin novembre 2010 contre 199,8 millions d'euros en 2009. Le BFR exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires s'élève à 18,8 % au 30 novembre 2010 contre 21,4 % pour la période comparable de 2009.

Dettes financières nettes

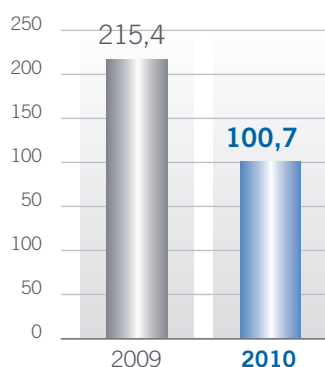
(en millions d'euros)



La dette financière nette est en baisse de près de 57 millions d'euros par rapport à 2009. La forte progression du résultat opérationnel courant associée à la réduction du BFR a permis une baisse sensible de la dette financière nette, qui ne représente plus que deux ans du cash flow disponible au 30 novembre 2010.

Cash flow disponible

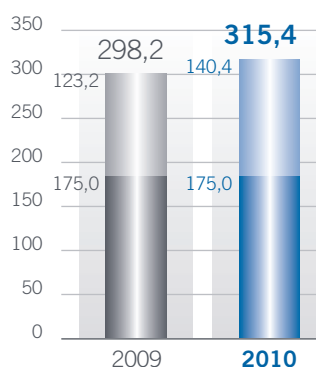
(en millions d'euros)



Le cash flow disponible bénéficie de la très nette amélioration de la CAF avant coût de l'endettement financier et impôts, ainsi que de la poursuite de la baisse du besoin en fonds de roulement d'exploitation. Ces excédents ont permis de procéder au remboursement anticipé de près de 54 millions d'euros de dettes.

Capacité financière

(en millions d'euros)



La trésorerie en 2010 s'établit à 140,4 millions d'euros. Ajoutée aux 175 millions d'euros de lignes de crédit non tirées, elle porte la capacité financière de Kaufman & Broad à 315,4 millions d'euros au 30 novembre 2010, à comparer à 298,2 millions d'euros au 30 novembre 2009.

Trésorerie
RCF (Revolving Credit Facility)

Fiche signalétique

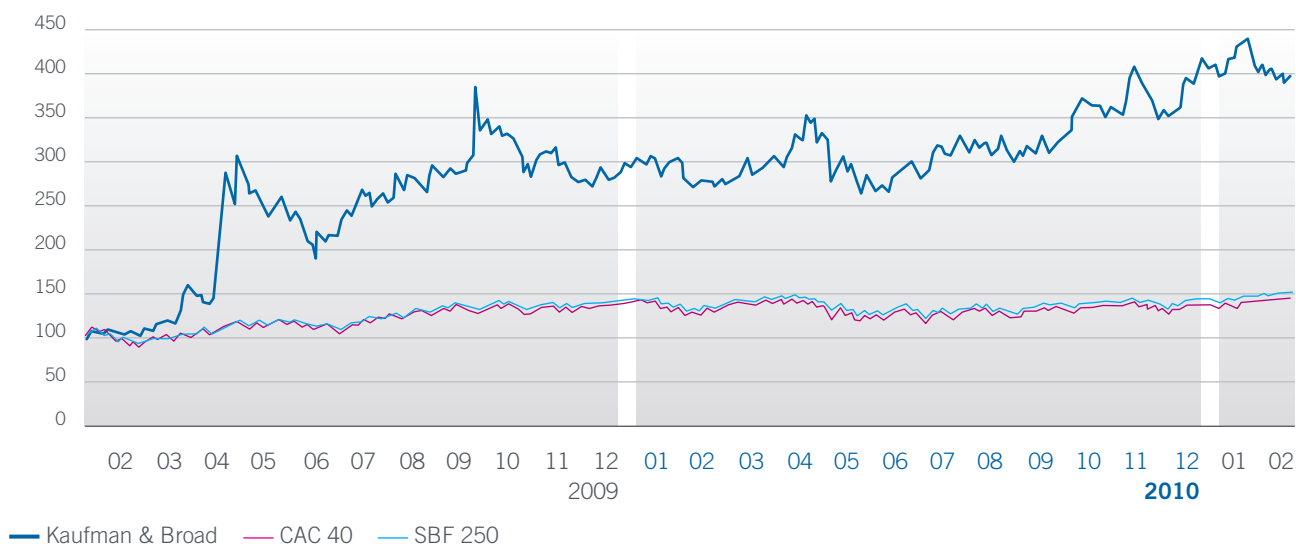
Marché	NYSE Euronext
Compartiment B	Mid-caps
Indices	CAC 40 et SFB 250
Code ISIN	FR 0004007813

Données boursières

Cours le plus haut (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010)	23,95 €
Cours le plus bas (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010)	15,10 €
Dernier cours coté le 31 décembre 2010	22,99 €
Nombre d'actions au 31 décembre 2010	21 584 658
Capitalisation boursière au 31 décembre 2010	496,2 M€
Volume moyen quotidien (du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010)	10 470 €

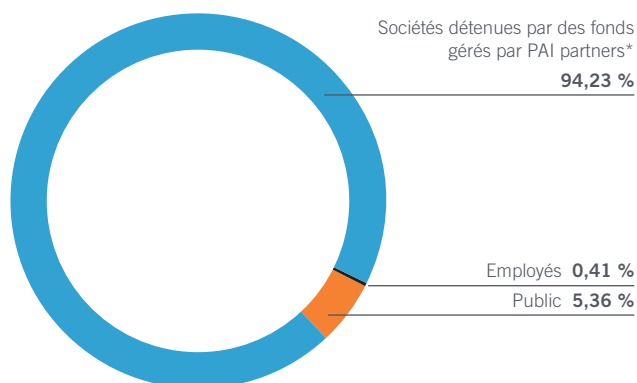
Évolution de l'action Kaufman & Broad comparée au CAC 40 et SBF 250

(base 100 au 1^{er} février 2009)



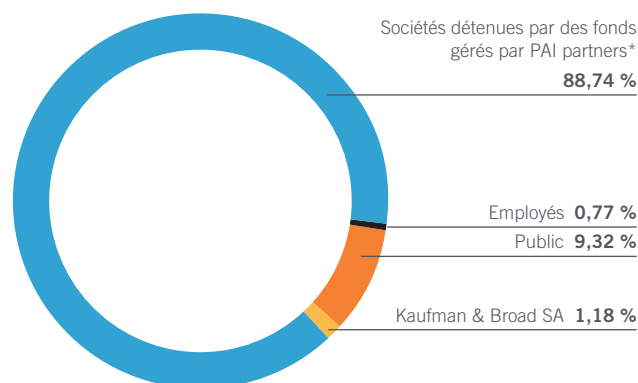
Droits de vote

(au 30 novembre 2010)



Répartition du capital

(au 30 novembre 2010)



* Financière Gaillon 8 représente 93,81 % des droits de vote au 30 novembre 2010 contre 93,79 % des droits de vote au 30 novembre 2009.

Activités

Indicateurs clés

12 552

lots signés
en promesse

6 900

lots lancés

6 651

lots réservés

9 463

logements en cours
de construction

dont 6 619 lancés en 2010

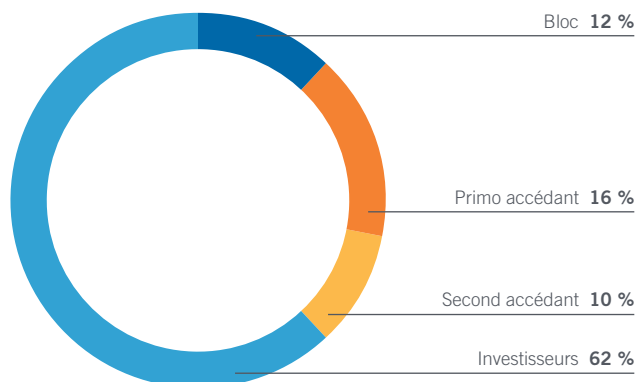
6 118

unités en portefeuille
(backlog)



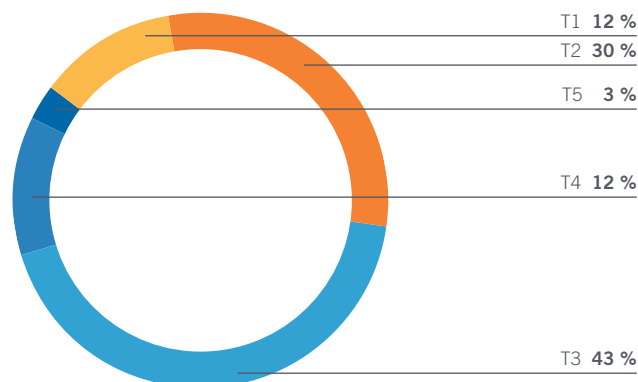
Réservations par typologie d'acheteur

(en nombre au 30 novembre 2010)



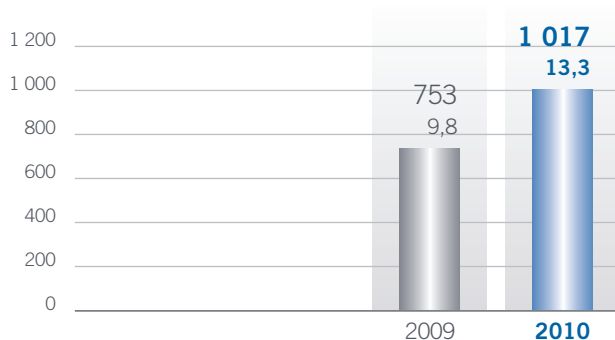
Réservations par typologie d'appartement

(en nombre au 30 novembre 2010)



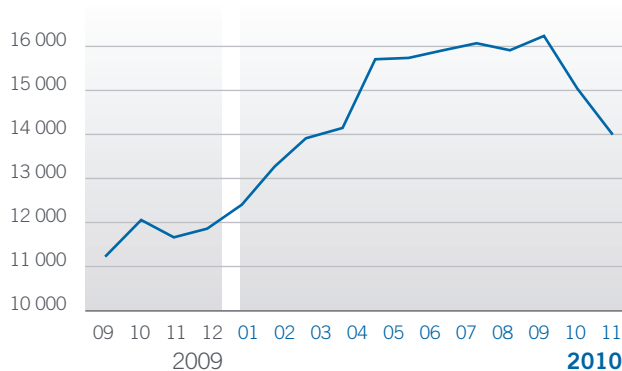
Backlog

(en millions d'euros et en nombre de mois d'activité)



Réserve foncière

(en nombre de lots)



Effectifs

Effectifs (inscrits au 31 décembre 2010)

680

collaborateurs

365

femmes

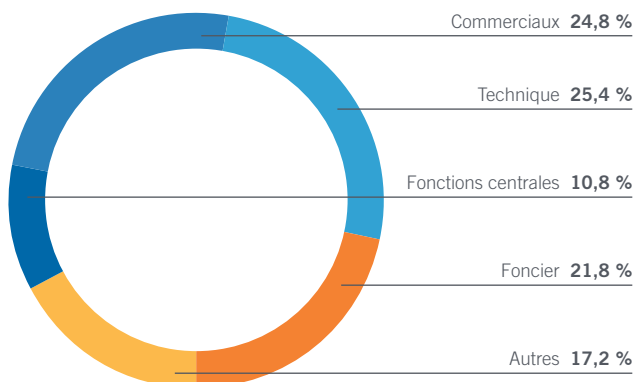
315

hommes



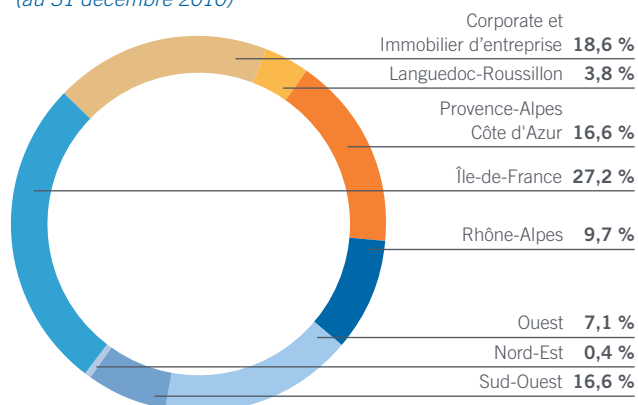
Effectifs moyens par fonction

(au 30 novembre 2010)



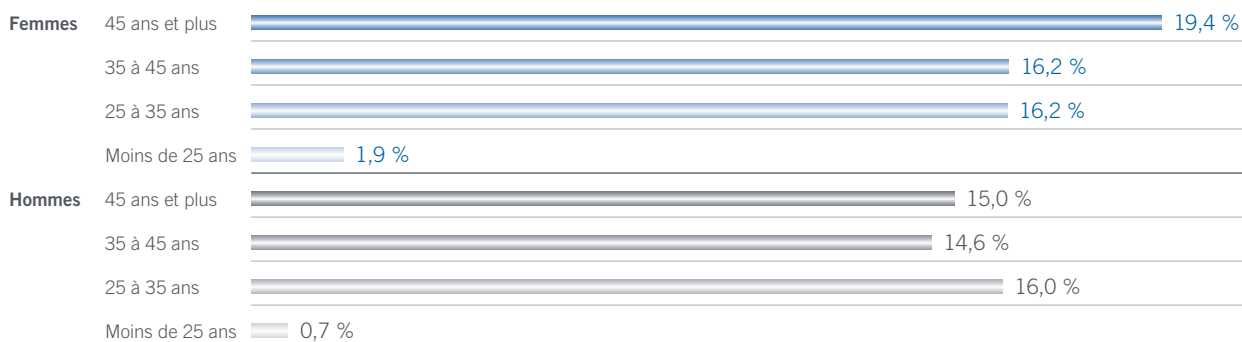
Effectifs inscrits par Région

(au 31 décembre 2010)



Pyramide des âges

(inscrits au 31 décembre 2010)



Gouvernement d'entreprise

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

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

Conseil d'Administration

Guy Nafilyan (Kaufman & Broad SA)
Administrateur et Président du Conseil d'Administration

Andrès Boros (PAI partners)
Administrateur

Yves Galland (The Boeing Company)
Administrateur

Antoine Jeancourt-Galignani (Euro Disney SCA)
Administrateur

Sophie Lombard (PAI partners)
Administrateur

Alain de Pouzilhac (Audiovisuel Extérieur de la France)
Administrateur

Frédéric Stévenin (PAI partners)
Administrateur

Olivier de Vregille (PAI partners)
Administrateur

Lionel Zinsou (PAI partners)
Administrateur

Management

Guy Nafilyan
Président-Directeur Général

Bruno Coche
Directeur Général Adjoint Finances

Jean-François Demaris
Directeur Général Adjoint Ressources Humaines

Marc Nafilyan
Directeur Général Région Île-de-France

Jacques Rubio
Directeur Général Région Sud-Ouest

William Truchy
Directeur Général Régions

Patrick Zamo
Directeur Général Région Île-de-France

Directions Régionales

Immobilier d'entreprise
Laurent Serbanne, Directeur Immobilier d'entreprise

Région Paris / Île-de-France / Nord-Est
Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Île-de-France

Île-de-France

Cyril Doucet, Directeur d'Agence secteur 1
Vincent Lhermitte, Directeur d'Agence secteur 2
Frédéric Bourg, Directeur d'Agence secteur 3

Normandie

Antoine Neau, Directeur d'Agence

Nord et Alsace

Patrick Zamo, Directeur Général

Région Ouest / Rhône-Alpes / Sud-Est
William Truchy, Directeur Général Régions

Loire-Atlantique / Bretagne

Christophe Duretete, Directeur Régional, Nantes et Rennes

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon, Grenoble et Annecy

Côte d'Azur / Provence

Stéphane Gress, Directeur Régional, Nice et Toulon

Méditerranée

Marc Speisser, Directeur Régional, Marseille

Languedoc-Roussillon

Béatrice Mortier, Directeur Régional, Montpellier

Région Midi-Pyrénées / Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Général Région Sud-Ouest,
Bayonne -Bordeaux - Toulouse

Document de référence 2010

Sommaire général

1.	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DU GROUPE	11
1.1.	PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	12
1.2.	FACTEURS DE RISQUES	31
1.3.	PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	43
1.4.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	43
1.5.	PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	44
1.6.	DÉVELOPPEMENT DURABLE	44
2.	COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS ET LES RÉSULTATS DU GROUPE	55
2.1.	INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	56
2.2.	ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	64
2.3.	COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	66
2.4.	LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	72
3.	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	75
3.1.	MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	76
3.2.	INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	90
3.3.	INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	95
4.	PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2010	101
4.1.	COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 NOVEMBRE 2010	102
4.2.	COMPTES SOCIAUX AU 30 NOVEMBRE 2010	142
4.3.	INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES	156
5.	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL	157
5.1.	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	158
5.2.	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	161
5.3.	RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	165
5.4.	MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	169
5.5.	DIVIDENDES	170
6.	ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	171
6.1.	MARCHÉ	171
6.2.	ORIENTATIONS	171

9.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	177
9.1.	ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011	178
9.2.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	182
9.3.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	198
10.	ANNEXES	205
10.1.	TABLE DE CONCORDANCE	206
10.2.	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	209
10.3.	Liste des publications depuis décembre 2009	210
10.4.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ	211
10.5.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	212
10.6.	RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011)	212
10.7.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	212

1 Renseignements concernant l'activité du groupe

1.1.	PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	12
1.1.1.	Historique	13
1.1.2.	Caractéristiques essentielles de l'activité	14
1.1.3.	Principaux établissements	30
1.2.	FACTEURS DE RISQUES	31
1.2.1.	Risques liés au contexte économique	31
1.2.2.	Risques de marché	35
1.2.3.	Risques juridiques	37
1.2.4.	Risques industriels, économiques et environnementaux	39
1.2.5.	Assurances	41
1.2.6.	Autres risques	42
1.3.	PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS	43
1.4.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	43
1.4.1.	Recherche et développement	43
1.4.2.	Principaux investissements réalisés	43
1.4.3.	Principaux investissements en cours et futurs	43
1.5.	PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES	44
1.6.	DÉVELOPPEMENT DURABLE	44
1.6.1.	Informations environnementales	44
1.6.2.	Informations sociales	50

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

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

Depuis sa création en 1968, Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, près de 81 000 logements et 485 000 m² de bureaux et locaux d'activité.

Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en villages et appartements) en France. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. Au 30 novembre 2010, les Régions ont représenté plus de 65 % des réservations de logements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est détenue majoritairement par Financière Gaillon 8, une société ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners (PAI). Au 30 novembre 2010, la société Financière Gaillon 8 détenait 87,95 % du capital de Kaufman & Broad SA et 93,81 % des droits de vote.

L'évolution de la participation de PAI est décrite plus en détail à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans ».

PAI partners dont les origines remontent à Paribas Affaires Industrielles, le département d'investissement de Paribas, est l'une des sociétés de Private Equity les plus anciennes et les plus expérimentées en Europe. PAI, qui figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux opérations LBO pour un montant global de 10 milliards d'euros. Depuis 1998, PAI a réalisé 40 opérations de LBO dans 9 pays européens. PAI se concentre sur les transactions d'une valeur supérieure à 500 millions d'euros dans lesquelles il réalise des investissements en capital généralement compris entre 100 et 500 millions d'euros. PAI partners investit dans des secteurs en consolidation et sur des marchés dont la croissance est relativement peu sensible aux aléas des cycles économiques et financiers. PAI est un investisseur de long-terme avec une durée de détention de ses sociétés en portefeuille généralement supérieure à 4 ans. PAI partners est présent à Paris, Copenhague, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan et Munich. Son équipe est composée de 50 professionnels de nationalités différentes, provenant d'horizons professionnels divers, et qui bénéficie ensemble d'une expertise approfondie dans plusieurs secteurs.

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

1.1.1. Historique

1.1.1.1. Les dates clés

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

1968	Création de Kaufman & Broad SA en France
1970	Livraison de la première maison en région parisienne
1985	Acquisition de Bati Service
1995 à 1999	Acquisitions de Bréguet, SMCI et Park
2000	Kaufman & Broad cotée à la bourse de Paris Acquisition de Frank Arthur, Sefima, First Promotion et Sopra Promotion
2001	Acquisition de Résidences Bernard Teillaud
2003	Acquisition de Euro Immobilier
2004	Acquisition du groupe Avantis et de Foncier Investissement - Malardeau
2005	Acquisition de programmes développés par Lotibat
2007	Acquisition d'une participation majoritaire au capital de Kaufman & Broad SA par PAI partners
2010	Acquisition de SM2I

1.1.1.2. Les origines

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

1.1.1.3. La politique de croissance externe

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

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

Au 2^e 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 pour s'implanter dans de nouveaux marchés régionaux à fort potentiel par le biais d'acquisitions de structures locales existantes et expérimentées. Ces quatre acquisitions ont représenté un investissement global de 45 millions d'euros.

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

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

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

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

En juin 2007, Kaufman & Broad a acquis 33,34 % de Beaulieu Patrimoine SAS (renommé Seniors Santé), opérateur du secteur des résidences pour personnes âgées dépendantes. Dans le cadre du recentrage de ses activités, Kaufman & Broad a cédé le 13 octobre 2010 la totalité de sa participation minoritaire dans

Seniors Santé. Le détail de cette transaction est décrite à la section 2.1.1.1. « Cession de la participation Senior Santé ».

Enfin, le 24 septembre 2010, la société Kaufman & Broad SA a signé l'acquisition de la société de promotion régionale SM2I pour un prix de 5,1 millions d'euros. Cette acquisition permet au groupe d'accélérer son implantation sur la région Bretagne avec un portefeuille foncier de plus de 400 lots via 12 opérations maîtrisées à date d'acquisition.

1.1.2. Caractéristiques essentielles de l'activité

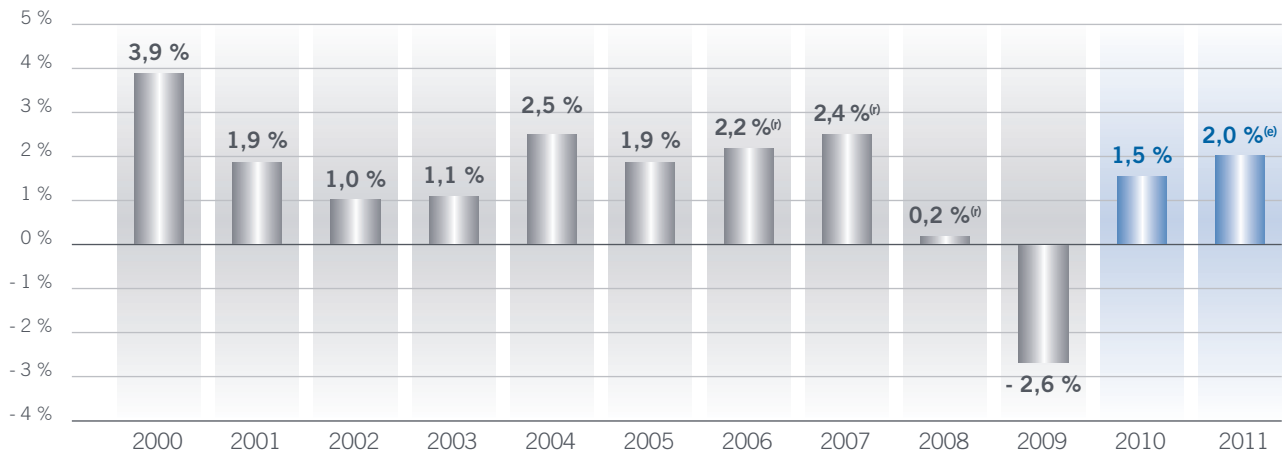
1.1.2.1. Marchés

1.1.2.1.1. Indicateurs macroéconomiques et sectoriels

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

Les graphiques suivants montrent les évolutions respectives de différents indicateurs macroéconomiques depuis 2000.

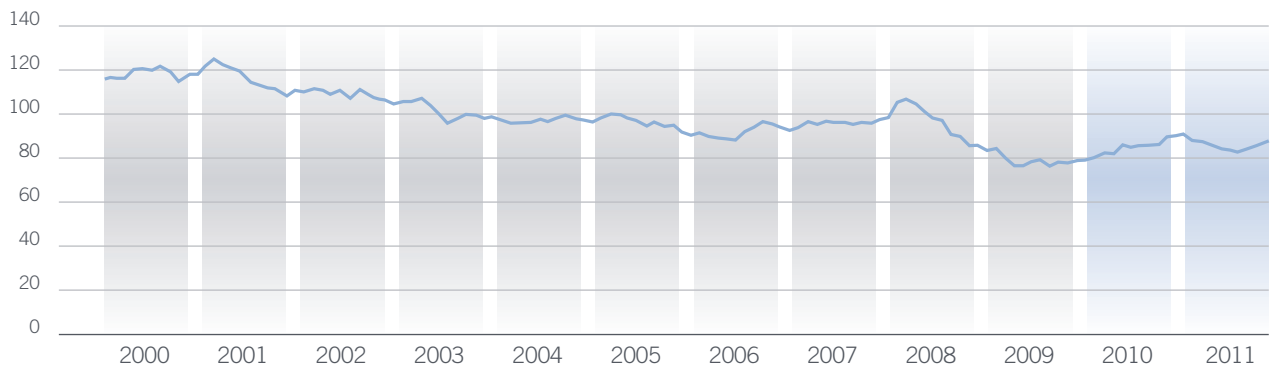
Évolution du taux de croissance du PIB depuis 2000 (en %)



Source (r) : données révisées par l'INSEE.

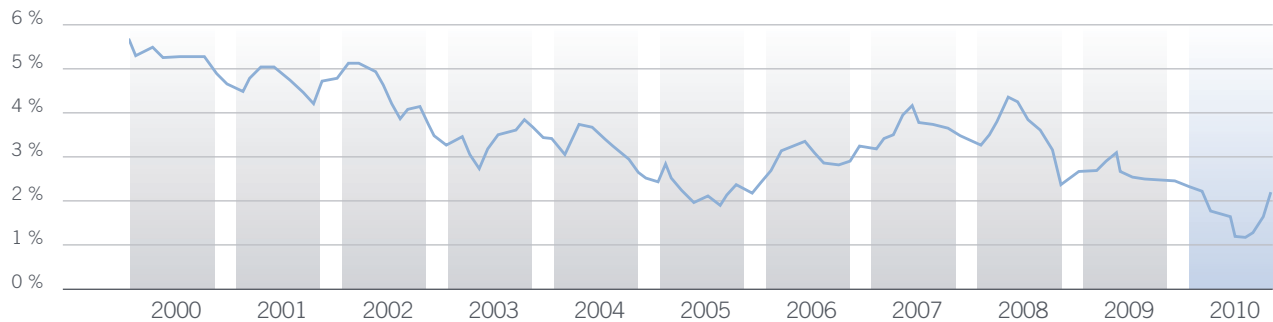
(e) : Ministère des Finances (estimation 2011).

Évolution mensuelle de l'indice INSEE de confiance des consommateurs depuis 2000 (base 100)



Source : INSEE.

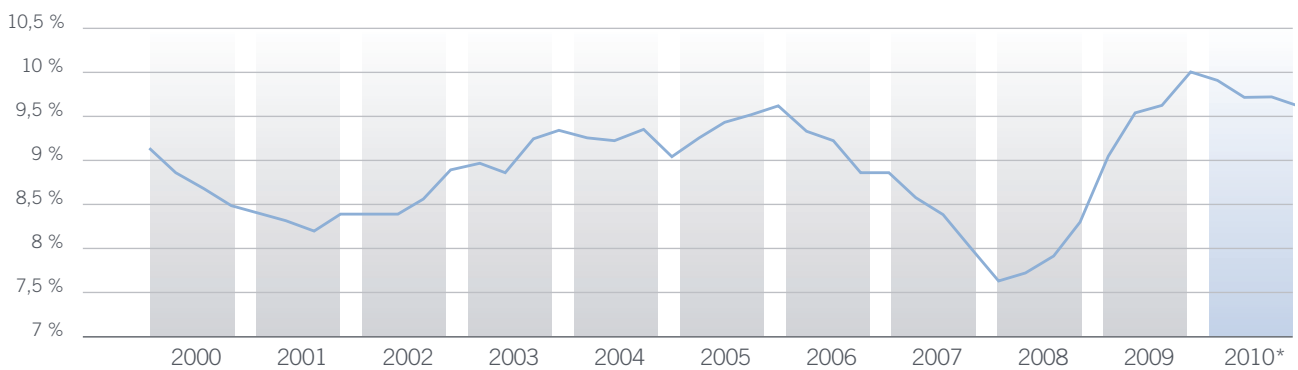
Évolution des taux d'intérêt depuis 2000 (en %)



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

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

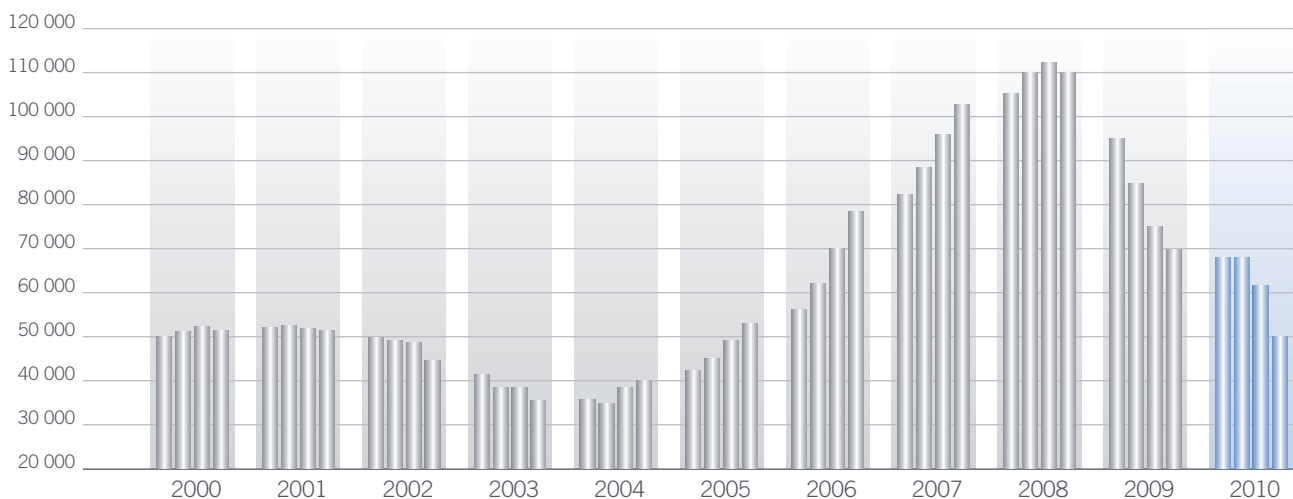
Évolution du taux de chômage en France depuis 2000 (en %)



Source : INSEE.

* 9,6 % donnée provisoire (4^e trimestre 2010).

Stocks d'appartements disponibles à la vente en France (en unités par trimestre)



Source : Services de l'Observation et des Statistiques (SOeS) - mars 2011.

Après avoir connu un point culminant à la fin de 2008 avec près de 110 000 logements, le stock d'appartements disponibles à la vente a amorcé durant l'année 2009 une forte décroissance, avant de se stabiliser durant l'année 2010 aux environs de 67 000 (en moyenne). Au quatrième trimestre 2010, le stock d'appartements disponibles à la vente est passé sous le niveau de 50 000 logements, retrouvant ainsi les niveaux historiquement bas des années 2000 à 2005.

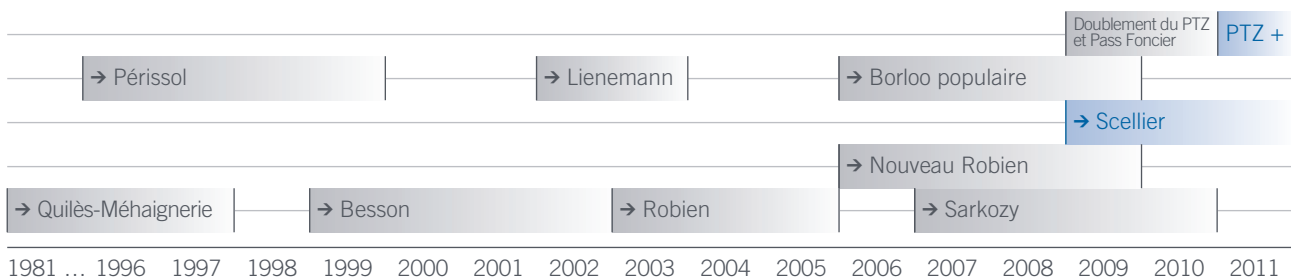
La progression des ventes s'échelonne de 5,5 % à 37,6 % selon les tailles d'appartements. Les ventes d'appartements de 4 pièces ou plus sont, au contraire, en baisse de 3,0 %. En 2010, 101 343 appartements ont été vendus contre 92 860 en 2009 (+ 9,1 %).

1.1.2.1.2. Mesures d'incitation fiscale

Depuis plus de vingt ans, la construction de logements a fait l'objet de diverses mesures d'incitation fiscale : dispositif Quilès-Méhaignerie de 1984 à 1997, dispositif Périssol de 1996 à 1999, dispositif Besson de 1999 à 2003, dispositif Lienemann de 2002 à 2003, le dispositif Robien de 2003 à 2006, dispositif « Borloo populaire » de 2006 à 2008.

De 2007 à 2010, les avantages fiscaux ont été complétés par la possibilité pour les ménages ayant recours au crédit pour financer leur logement de déduire de leur impôt sur le revenu 40 % des intérêts payés (hors frais d'emprunt et d'assurance) la première année et 20 % les quatre années suivant l'acquisition de leur résidence principale (dispositif Sarkozy).

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



1.1.2.1.2.1. Le dispositif Scellier

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

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

Évolution du taux de la réduction Scellier

La loi de finances pour 2011 a modifié le taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de performance énergétique du logement.

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

Récapitulatif des taux de la réduction d'impôt Scellier	2009	2010	2011	2012
Logements BBC 2005	25 %	25 %	22 % ^(a)	18 %
Logements non BBC	25 %	25 %	13 %	9 %

(a) 25 % si une réservation est enregistrée avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique est signé au plus tard le 30 mars 2011.

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

Ce dispositif, toujours en vigueur pour l'acquisition d'un logement neuf, a été reconduit avec quelques aménagements par la loi de finance 2011 (décrit à la section 1.1.2.1.2.1.). Nous estimons que ces dispositifs d'incitation fiscale ont et devraient continuer d'avoir une influence favorable sur le marché du logement neuf, sans qu'il soit toutefois possible d'en quantifier exactement les effets (voir le détail des « Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs » à la section 1.2.3.5.).

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

- 13 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ou 15 % si une réservation a été enregistrée avant le 31 décembre 2010 et si l'acte authentique a été signé au plus tard le 30 mars 2011 ;
- 9 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Pour les logements qui répondent aux conditions d'attribution du label BBC 2005, le taux de la réduction d'impôt est :

- ramené à 22 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ou maintenu à 25 % si une réservation a été enregistrée avant le 31 décembre 2010 et si l'acte authentique a été signé au plus tard le 30 mars 2011 ;
- ramené à 18 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Plafonnement des loyers

Pour bénéficier du dispositif Scellier, les logements doivent être situés dans des communes classées dans des zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande : il s'agit des zones A, B1 et B2. Durant la période

d'engagement de location, le loyer mensuel doit être inférieur au plafond annuel fixé par décret en fonction de la zone de situation du logement. Ce plafond est relevé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers.

Révision et redécoupage du zonage Scellier et délivrance d'agrément pour la zone C

Afin d'ajuster les plafonds de loyers Scellier au prix de marché, la zone A est découpée en deux (A bis et A) au 1^{er} janvier 2011 :

- la zone « A bis » concerne Paris et sa petite couronne (29 communes limitrophes) ;
- la zone « A » : concerne les autres communes actuellement classées en zone A.

Les nouveaux plafonds « Scellier » concernent les actes notariés signés et les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2011.

(en euros / m² / mois)

Zones	Acquisition jusqu'au 31 décembre 2010		Acquisition à compter du 1 ^{er} janvier 2011		% de baisse
	Plafonds actuels (2010)		Plafonds Scellier 2011		
	Libre	Intermédiaire	Libre	Intermédiaire	
A (grande couronne de Paris, Côte d'azur et Genevois français)	21,72 €	17,38 €	21,7 €	17,3 €	-
A bis (Paris et sa petite couronne)	21,72 €	17,38 €	16,1 €	12,9 €	26 %
B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants et quelques communes)	15,1 €	12,08 €	13 €	9,9 €	14 %
B2 (villes de 50 000 habitants et plus, zones littorales et frontalières)	12,35 €	9,88 €	10,6 €	8,5 €	14 %
C (communes en zone rural, ayant fait l'objet d'un agrément, valable pendant 3 ans)	9,05 € ^(a)	7,24 € ^(b)	6,1 € ^(c)	-	35 %

(a) Plafond Robien actuel.

(b) Plafond Borloo actuel.

(c) Avec agrément.

1.1.2.1.2.2. Le Prêt à Taux Zéro « plus »

Par l'instauration d'un nouveau crédit d'impôt : le « PTZ + », le panel d'aides existantes a été simplifié par un dispositif central de prêt à taux zéro renforcé.

Né de la refonte du PTZ 2010 ainsi que de l'abandon du Pass-Foncier et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt disparus le 1^{er} janvier 2011, ce nouveau prêt sans intérêt est émis par des établissements de crédit conventionnés avec l'État.

Il s'adresse aux personnes physiques en vue de financer l'acquisition, les travaux, ou la construction de leur résidence principale au titre d'une première accession à la propriété (sont considérés comme primo-acquédants, les acquéreurs n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt).

Le PTZ + reprend les caractéristiques essentielles du PTZ 2010. Son montant reste fixé en fonction du coût total de l'opération toutes taxes comprises, du nombre des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, du caractère neuf ou ancien du logement.

En matière de performance énergétique, le PTZ + encourage l'acquisition de logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), en réduisant, dans le cas contraire, la quotité du prêt. Il répond ainsi aux objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement.

Ne sont visés par ce dispositif que les prêts émis entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2014.

En accordant des montants de prêts très largement supérieurs aux montants actuels, cette mesure se veut incitative à l'égard des primo-acquédants.

1.1.2.1.2.3. Accession sociale à la propriété

En application de la loi ENL du 13 juillet 2006, les opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf situées dans les quartiers en rénovation urbaine et à 500 mètres alentours bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. Afin de bénéficier de ce dispositif, les conditions suivantes doivent être respectées :

- les quartiers concernés par ce dispositif sont les zones urbaines sensibles (et les quartiers faisant l'objet d'une dérogation à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003) au sein desquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine « ANRU » ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers ;
- le logement est destiné à l'usage de résidence principale ;
- 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.

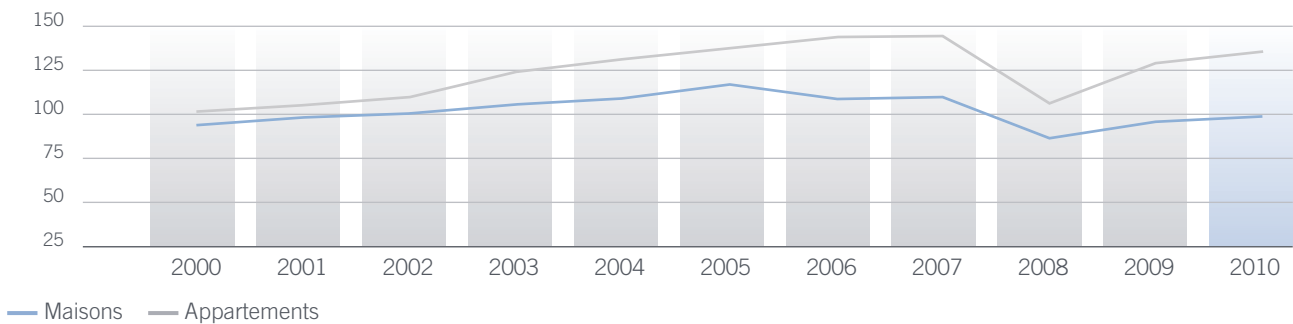
1.1.2.1.3. Volume des marchés

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

Évolution des réservations nettes de Maisons individuelles en villages et d'Appartements neufs depuis 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Maisons individuelles											
en villages	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 733	16 587	16 926	10 804	13 122	13 915
Appartements	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 838	109 557	110 088	68 048	92 897	100 775
Total	75 183	80 154	85 431	103 256	112 223	121 571	126 144	127 014	78 852	106 019	114 690

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

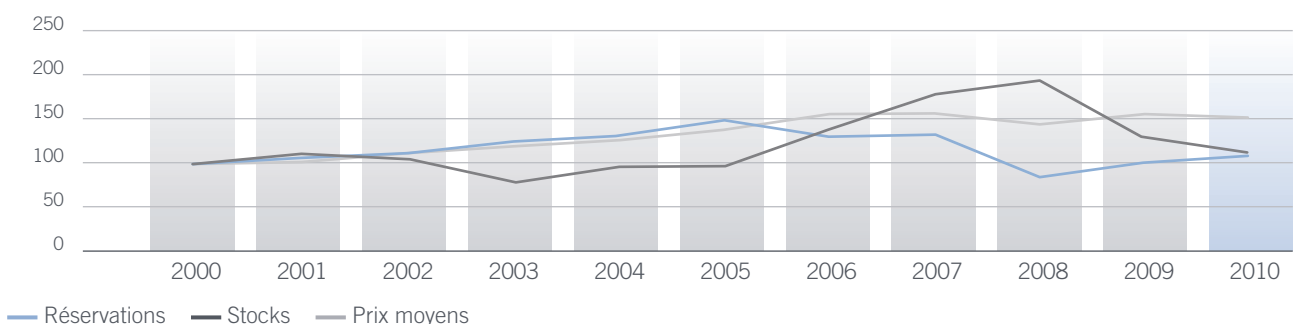
Évolution des réservations nettes de Maisons individuelles en villages et d'Appartements neufs (base 100 en 2000)**1.1.2.1.4. Maisons individuelles**

Le marché français des Maisons individuelles en villages a représenté respectivement 13 122 et 13 915 réservations en 2009 et 2010.

Évolution des réservations, des stocks et du prix moyen des Maisons individuelles en villages depuis 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Réservations	12 573	13 786	14 326	15 701	16 566	18 733	16 587	16 926	10 804	13 122	13 915
Stocks	8 020	8 980	8 599	6 381	7 843	8 085	11 097	14 300	15 600	10 600	9 214
Prix moyens	154 280	159 600	171 800	187 900	200 100	218 200	242 000	244 800	225 500	244 100	236 200

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

Évolution du marché de la Maison individuelle en village (base 100 en 2000)

Le tableau ci-dessous fait apparaître les plus importants marchés de Maisons individuelles en villages en France.

Réservations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Île-de-France	3 017	2 939	2 804	3 320	2 720	3 093	2 868	2 386	1 729	2 074	2 629
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 163	1 678	1 504	1 191	1 157	1 517	1 538	1 803	924	1 497	1 092
Rhône-Alpes	884	1 194	1 476	1 640	1 871	1 701	1 550	1 579	1 075	1 326	1 954
Languedoc-Roussillon	984	1 543	1 502	1 575	1 387	1 166	1 530	1 567	1 088	1 059	761
Midi-Pyrénées	843	1 163	1 154	1 122	1 023	955	847	1 253	610	598	673

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

1.1.2.1.5. Appartements

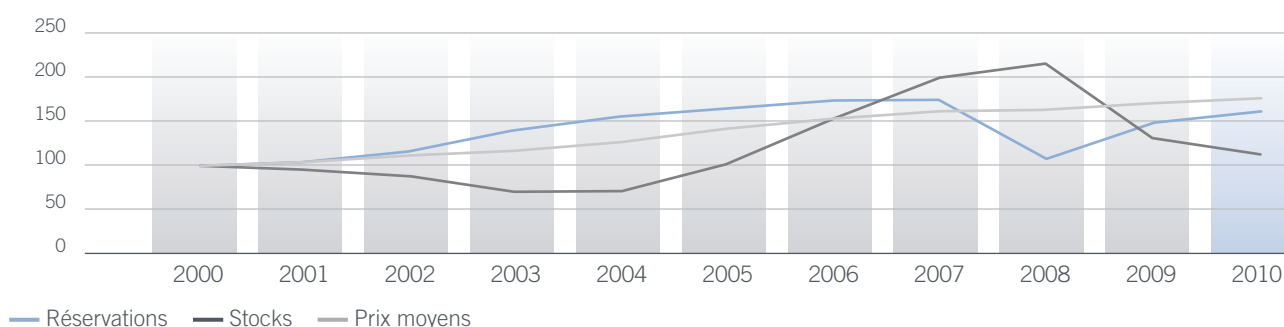
Le marché français des Appartements neufs a représenté respectivement 92 897 et 100 775 réservations en 2009 et 2010.

Évolution des réservations, stocks et prix moyen au m² des Appartements depuis 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Réservations	62 610	66 368	71 105	87 555	95 657	102 838	109 557	110 088	68 048	92 897	100 775
Stocks	44 297	43 043	39 510	31 071	32 076	44 801	67 851	88 342	95 100	58 400	49 825
Prix moyens (euros / m ²)	2 025	2 114	2 245	2 357	2 560	2 850	3 073	3 279	3 313	3 451	3 566

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

Évolution du marché des Appartements (base 100 en 2000)



Le tableau ci-dessous fait apparaître les plus importants marchés en matière d'Appartements neufs en France.

Réservations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Île-de-France	16 765	16 417	16 431	18 464	19 068	18 263	17 278	18 472	12 479	16 730	19 011
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 181	8 856	8 844	9 925	9 421	11 001	13 233	13 433	8 868	12 602	14 298
Rhône-Alpes	9 503	9 930	11 675	14 949	15 088	15 445	16 077	16 776	11 133	16 279	18 854
Languedoc-Roussillon	3 138	3 868	4 062	4 391	5 184	6 852	7 566	7 560	5 251	6 987	6 851
Midi-Pyrénées	4 318	5 013	5 006	6 767	7 508	7 529	8 622	7 351	4 096	4 331	4 496
Aquitaine	3 774	3 439	3 981	5 396	6 734	7 993	7 178	6 657	3 382	4 931	5 507
Ouest ^(a)	5 122	5 642	6 968	9 828	10 869	12 062	13 336	11 980	7 788	10 738	12 286

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

(a) Regroupement des régions Pays de la Loire et Bretagne.

1.1.2.1.6. Principaux acteurs du marché

Outre la concurrence vis-à-vis de promoteurs régionaux bénéficiant d'une bonne implantation sur leurs secteurs géographiques d'activité, Kaufman & Broad est confronté à d'importants opérateurs nationaux qui interviennent notamment sur les marchés du groupe.

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

Acteurs du marché	2010	2009	2008
Bouygues Immobilier ^(a)	13 734	10 740	8 015
Nexity ^(b)	11 854	10 808	7 307
Kaufman & Broad	6 651	4 799	4 892
Akerys ^(c)	6 489	8 317	8 215
Icade Capri ^(d)	5 173	5 057	3 052
Cogedim ^(e)	4 100	4 345	2 195
Les Nouveaux Constructeurs ^(f)	1 817	1 686	1 483
Promogim	ND	2 637	3 878

Sources : (a) Bouygues Immobilier : Communiqué de Presse du 1^{er} mars 2011 - Résultats annuels 2010. (b) Nexity : Communiqué de Presse « Activité commerciale et résultats 2010 » du 22 janvier 2011, y compris sélection. (c) Akerys : « Monthly Report » - Données reconstituées pour obtenir 12 mois du 1^{er} janvier au 31 décembre. (d) Icade : Résultats annuels 2010 du 16 février 2011. (e) Cogedim : Communiqué de Presse du 7 mars 2011 - Résultats annuels 2010. (f) Les Nouveaux Constructeurs : Communiqué de Presse du 31 mars 2011 - Rapport d'activité 2010.

1.1.2.2. Organisation opérationnelle du groupe

1.1.2.2.1. Connaissance du marché

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

1.1.2.2.2. Structure opérationnelle du groupe

Le groupe est organisé autour de directions fonctionnelles et de trois directions opérationnelles de Régions dirigées respectivement par Patrick Zamo et Marc Nafilyan pour l'Île-de-France, Normandie, Jacques Rubio pour le Sud-Ouest et William Truchy pour Rhône-Alpes, Sud-Est et l'Ouest. Kaufman & Broad dispose également de 10 directions régionales : la région Île-de-France (découpée en 3 secteurs), Loire-Atlantique / Bretagne, Normandie, Rhône-Alpes / Savoie (Lyon, Grenoble & Annecy), Côte d'Azur / Provence, Méditerranée (Bouches-du-Rhône), Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées / Pyrénées-Atlantiques / Aquitaine. Les équipes dirigeantes de chacune de ces Régions ont une grande expérience de leur marché. Afin que le groupe bénéficie de cette expertise locale, les directions régionales disposent d'une grande autonomie quant à la recherche des terrains, à l'élaboration de stratégies de vente, à la conduite des opérations de développement de terrains et de construction et au contrôle des coûts. Chaque direction régionale opérationnelle dispose d'un département de développement et de montage d'opérations, d'un département technique, d'un département commercial et d'un Espace Déco le cas échéant. Elles bénéficient enfin du soutien des ressources centrales du groupe, à savoir les directions fonctionnelles, qui sont notamment les directions financière, informatique, juridique, marketing, communication Internet et ressources humaines.

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

- financement de projets ;
- mise en place des organisations, recrutement, gestion des personnes, et administration des salaires ;
- gestion comptable, juridique, fiscale 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 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.

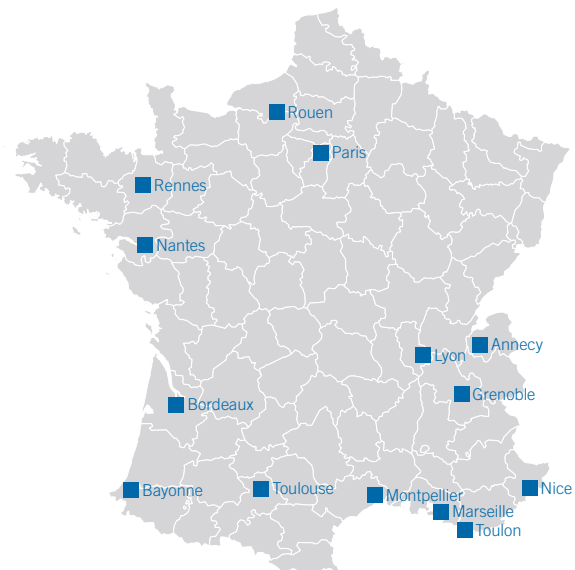
Les principales filiales de la société (Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, Kaufman & Broad Nantes, Kaufman & Broad Normandie, Kaufman & Broad Rhône-Alpes, Kaufman & Broad Savoie, Résidences Bernard Teillaud, Kaufman & Broad Côte d'Azur, Kaufman & Broad Provence, Kaufman & Broad Méditerranée, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées, Kaufman & Broad Pyrénées Atlantiques, Kaufman & Broad Aquitaine et SM2I) fournissent, quant à elles, aux sociétés hébergeant les programmes immobiliers, des prestations en matière de développement et de gestion, de commercialisation et d'assistance à maître d'ouvrage. En rémunération des prestations fournies, les sociétés prestataires perçoivent des honoraires conformément aux conventions conclues. Ces conventions prévoient, en général, une rémunération de 4,8 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour les missions de gestion et administrative, juridique, financière et comptable, de 5,5 % (hors taxes) du chiffre d'affaires hors taxes pour la mission de commercialisation et de mise à disposition de marques et de 3 % (hors taxes) du coût technique (hors taxes) pour la mission d'assistance à la gestion technique.

1.1.2.2.3. Présence géographique

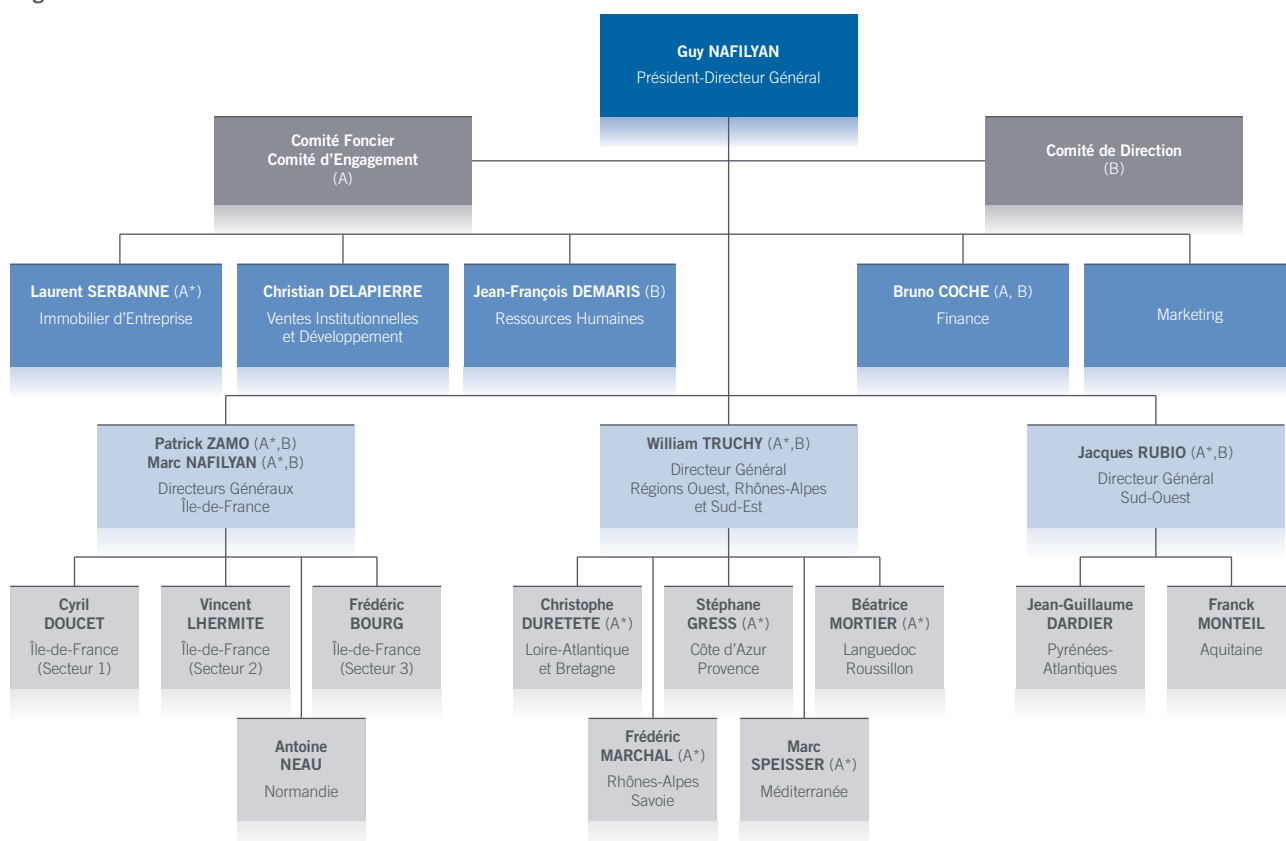
La politique de Kaufman & Broad est de développer son activité dans des secteurs géographiques à fort potentiel de développement économique et démographique à moyen et long terme. Cet objectif a conduit Kaufman & Broad à réorienter son activité et ses parts de marché dans les Régions les plus dynamiques. Actuellement son chiffre d'affaires Logement se décompose à 36 % en Île-de-France et à 64 % en Régions.

Kaufman & Broad entend continuer à développer ses activités dans les pôles économiques importants où il estime pouvoir encore bénéficier d'un fort potentiel de croissance : Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Toulon et Toulouse et en particulier en région Île-de-France. En 2010, le groupe a élargi son marché en développant ses activités à Rennes et à Annecy.

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



Organisation Kaufman & Broad



A* = Comité Foncier et d'Engagement pour leur Région.

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

Parts dans le nombre de logements	Équivalents unités livrés	
	2010	2009
Île-de-France	33 %	27 %
Régions	67 %	73 %
Total	100 %	100 %

Les parts de marché estimées du groupe en terme de réservations sur chacun de ses secteurs d'activité, selon les informations disponibles, ont été les suivantes :

Parts de marché	2010	2009
Maisons individuelles groupées		
Île-de-France	9,5 %	12,7 %
Rhône-Alpes	0,2 %	0,8 %
Midi-Pyrénées	2,5 %	3,7 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	2,4 %	6,1 %
Total Maisons individuelles groupées France	2,4 %	4,4 %
Appartements		
Île-de-France	10,3 %	9,3 %
Rhône-Alpes	4,3 %	2,4 %
Midi-Pyrénées	27,0 %	12,7 %
Languedoc-Roussillon	4,3 %	2,3 %
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	8,7 %	6,1 %
Aquitaine	6,0 %	4,1 %
Ouest (a)	3,2 %	2,7 %
Total Appartements France	6,3 %	4,5 %
Logements		
Total Logements France	5,8 %	4,5 %

Source : Kaufman & Broad et ECLN.

(a) Regroupement des régions Pays de la Loire et Bretagne.

1.1.2.3. Produits et marketing

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

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

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

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

Kaufman & Broad SA détient au travers de sa filiale Kaufman & Broad Europe SA les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace Économique Européen et la Suisse (le détail de cette opération est décrit à la section 1.1.2.13.1. « Marque Kaufman & Broad »).

1.1.2.3.1. Clientèle

Le groupe développe des produits pouvant répondre aux exigences d'une large clientèle : accédants à la propriété, en résidences principales et secondaires, investisseurs privés, social ou institutionnels, en Île-de-France ainsi que dans les grandes agglomérations régionales. Cette gamme diversifiée confère au groupe une flexibilité qui lui permet de pouvoir s'adapter rapidement aux évolutions du marché. Historiquement le groupe était plus positionné sur le marché des seconds accédants, qui a longtemps été considéré comme le marché le plus profond et le plus pérenne. Dans le contexte de la crise immobilière de 2008 et la désaffection des seconds accédants des transactions de logement neuf, Kaufman & Broad a réaménagé rapidement sa stratégie et adapté son offre commerciale, en proposant désormais des produits plus compacts. Ces types de produits étant plus adaptés aux critères de rentabilité financière des investisseurs ainsi qu'à ceux de solvabilité des primo-accédants, pour autant, un retour de la clientèle des seconds acheteurs paraît probable à l'avenir.

Kaufman & Broad considère avoir réalisé en 2010 une part significative de ses réservations auprès d'investisseurs. La part des réservations en chiffre d'affaires HT destinée à l'investissement locatif est estimée à 56 % en 2010 et les réservations en bloc à 11 %. La part des accédants à la propriété (primo-accédants et seconds acheteurs) s'établit à 33 %.

La commercialisation de résidences principales constitue toujours une partie centrale dans la clientèle du groupe.

1.1.2.3.2. Acquéreurs de résidences principales

Le marché des premiers acheteurs est celui des accédants à la propriété qui réalisent leur premier achat immobilier. Le premier acheteur est typiquement un couple âgé de 25 à 35 ans, sans ou avec un enfant, qui dispose d'un revenu familial mensuel d'environ 3 000 à 4 000 euros par mois. Son achat porte généralement sur un logement d'environ 60 m² habitables en appartement et 85 m² habitables en maison pour un prix toutes taxes comprises de 190 000 à 300 000 euros. Pour financer son logement, le premier acheteur peut aujourd'hui bénéficier éventuellement du Prêt à Taux Zéro « plus », et du prêt 1 % patronal.

Le marché des deuxièmes acheteurs est celui des acheteurs qui sont déjà propriétaires et qui procèdent à la revente de leur logement. Il s'agit typiquement de couples âgés de 35 à 60 ans et plus ayant un ou plusieurs enfants. Leur revenu familial mensuel est généralement de 4 000 à 8 000 euros. L'achat type du deuxième acheteur porte sur un logement de 80 à 160 m² habitables.

Kaufman & Broad estime que les premiers acheteurs de résidences principales présentent un potentiel d'activité important.

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 ou lors de leur retraite.

Le prix de vente toutes taxes comprises en 2010 des Maisons individuelles vendues par Kaufman & Broad varie entre 105 190 et 846 400 euros et les surfaces habitables proposées sont comprises entre 65 et 180 m² habitables, selon les programmes (voir section 2.1.2. « Suivi des indicateurs »). Le prix moyen des maisons s'établit en 2010 à 294 665 euros en Île-de-France et à 329 940 euros dans les autres Régions.

Le prix de vente toutes taxes comprises des appartements en 2010 varie entre 2 409 à 8 423 euros par m² en Île-de-France et débute à 1 522 euros par m² en Régions. En Île-de-France, le prix moyen de vente des appartements (parking compris) réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 229 950 euros toutes taxes comprises en 2010. En Régions, le prix moyen des ventes d'appartement (parking compris) réservés auprès de Kaufman & Broad s'est élevé à 193 052 euros toutes taxes comprises en 2010.

Les tableaux suivants montrent l'évolution du prix moyen, toutes taxes comprises et de la surface moyenne (hors terrains) des maisons individuelles et du prix moyen des appartements livrés par le groupe depuis 2000.

Prix moyen des maisons individuelles livrées (LEU) par le groupe depuis 2000

(TTC en euros)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Île-de-France	244 000	225 000	217 000	264 000	269 000	302 700	306 900	319 900	307 400	335 630	294 665
Surface moyenne des maisons en m ²	125	120	130	128	122	113	111	107	110	113	96

Prix moyen des appartements livrés (LEU) par le groupe depuis 2000

(TTC en euros)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Île-de-France	229 300	215 600	226 300	238 900	231 300	248 600	252 600	249 900	241 900	208 500	226 929
Régions	116 000	129 000	133 000	148 000	144 500	152 600	171 600	185 900	188 000	197 300	197 116

1.1.2.3.3. Investisseurs particuliers

La plupart des programmes du groupe en 2010 répondait de façon optimum aux principales mesures fiscales, notamment Scellier (voir section 1.1.2.1.2. « Mesures d'incitation fiscale »). En 2010, Kaufman & Broad estime avoir réalisé 62 % du nombre de ses ventes auprès d'investisseurs particuliers par l'intermédiaire de prescripteurs, de réseaux spécialisés et de ses bureaux de vente.

1.1.2.3.4. Investisseurs institutionnels et opérateurs sociaux

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

Kaufman & Broad considère avoir réalisé 12 % de ses réservations auprès de ces investisseurs en 2010.

1.1.2.3.5. Produits

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

1.1.2.3.6. Maisons individuelles en village

Le groupe a développé en France depuis plus de 40 ans, le concept de village de maisons individuelles. Une attention toute particulière est attachée au choix des sites.

Chaque village, suivant son importance, comporte plusieurs modèles différents, la taille moyenne d'un programme variant de 20 à 60 maisons.

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

Sous la marque Kaufman & Broad, le groupe a recours à plusieurs concepts innovateurs qui sont souvent 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 ;
- 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 bain et d'un *dressing-room* ;
- les séjours et salles à manger agrémentés de *bow-windows* en façade arrière ;
- la lingerie ;
- le 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.

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

- soit des maisons individuelles ou jumelées d'une surface de 75 à 90 m² destinées principalement au marché des premiers acheteurs ou investisseurs ;
- soit des maisons individuelles en villages d'une architecture et d'une conception intérieure d'inspiration plus américaine, d'une surface habitable généralement comprise de 105 à 160 m² et qui sont principalement destinées au marché des deuxièmes acheteurs.

En Régions, le groupe développe son activité de maisons individuelles en villages avec des produits destinés à la fois aux premiers et deuxièmes acheteurs pour des prix variant généralement entre 200 000 et 700 000 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, ces sites sont situés dans Paris intra-muros, en première couronne, en deuxième et troisième couronnes. À Annecy, Annemasse, Antibes, Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Nîmes, Rennes, Rouen, Saint-Malo, Saint Raphaël, Toulon et Toulouse, les sites sont également situés en centre-ville ou en proche périphérie.

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

En Île-de-France, le groupe réalise des appartements destinés principalement à :

- des primo-accédants ou des investisseurs en deuxième et troisième couronnes d'une surface de 51 à 56 m² moyen, pour des prix variant généralement entre 3 300 / m² et 5 500 / m² euros ;
- des deuxièmes acheteurs en première couronne d'une surface de 55 à 62 m² moyen, pour des prix variant généralement entre 6 000 / m² et 8 500 / m² euros.

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

- des primo-accédants ou des investisseurs d'une surface de 40 à 74 m², pour des prix variant généralement entre 160 000 et 278 000 euros ;
- des deuxièmes acheteurs d'une surface de 68 à 120 m², pour des prix variant généralement entre 310 000 et 1 050 000 euros.

Le développement du groupe Kaufman & Broad en régions lui permet de réaliser des appartements destinés à des primo-accédants, des seconds acheteurs et des investisseurs dans les principales agglomérations mais également sur des villes secondaires sur des marchés à forte activité économique.

Par ailleurs sur les côtes Atlantique, Bretonne et Méditerranéenne, les réalisations Kaufman & Broad situées sur des sites qualitatifs attirent une clientèle de retraités.

1.1.2.3.8. Immobilier d'entreprise

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

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

Au cours de l'année 2010, Kaufman & Broad a signé un partenariat avec la société Elithis. Ils ont ainsi créé « Revivalis® », afin de bénéficier des savoir-faire conjugués pour s'engager dans le marché de la restructuration de bâtiments tertiaires suivant la norme BBC-Effinergie Rénovation. En effet, face à l'augmentation du taux de vacance, à la baisse des loyers, à la montée inéluctable des prix de l'énergie, à l'accentuation des contraintes réglementaires (santé, sécurité, performance énergétique et environnementale...), à la demande croissante des utilisateurs et des investisseurs pour des bâtiments plus respectueux de leur environnement et aux enjeux du développement durable, Revivalis® s'adresse aux Maîtres d'Ouvrages qui souhaitent éviter la décote immobilière de leur patrimoine pour cause

d'obsolescence. Cette offre devrait leur permettre de bénéficier à la fois d'une revalorisation de leur patrimoine immobilier, de réductions significatives des consommations énergétiques, d'une remise aux normes et de la restructuration sur-mesure des bâtiments (voir section 1.6.1.11. « Label BBC Rénovation »).

1.1.2.3.9. Résidences gérées

Kaufman & Broad développe, en particulier dans le Sud-Ouest, l'Ouest et le Sud, des résidences de services (de tourisme, d'étudiants ou d'affaires).

Ces appartements ou maisons sont commercialisés en investissement LMNP à des acheteurs qui bénéficient de la récupération de TVA dans le cadre des dispositifs de défiscalisation Scellier Bouvard. L'exploitation de ces résidences étant confiée à des gestionnaires généralement sélectionnés bénéficiant d'un savoir-faire reconnu, d'une notoriété et d'une solidité financière avérée assurant aux propriétaires une garantie locative.

1.1.2.4. Méthodes de vente

1.1.2.4.1. Équipe de vente

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

Au 30 novembre 2010, les équipes commerciales étaient composées de 163 personnes dont 95 attachés commerciaux ayant en moyenne une ancienneté de 7,1 années dans le groupe. Les vendeurs perçoivent une rémunération fixe à laquelle s'ajoute un intéressement lié aux ventes qu'ils réalisent, versé mensuellement. Kaufman & Broad estime que son équipe de vente, composée de professionnels de l'immobilier qui 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 dédiées 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 les relations spécifiques avec cette clientèle. Par ailleurs, le groupe a mis en place dans chaque région des responsables de vente dédiés aux réseaux de vente à des investisseurs particuliers (produits Scellier). Kaufman & Broad fait ainsi appel à des réseaux spécialisés : banques, conseils financiers, sociétés spécialisées, pour vendre certains produits et plus particulièrement pour vendre des programmes qui peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. Le groupe conclut avec ces réseaux spécialisés des mandats de commercialisation par programme qui prévoient le paiement d'une commission à la signature de l'acte de vente.

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

identique sur ses différents programmes. À cet égard, les agences régionales appliquent une charte nationale exposant l'architecture et la décoration des bureaux de vente.

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

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

1.1.2.4.3. Espaces Déco

Dans le cadre de sa stratégie d'offrir à ses clients une large gamme de services et la possibilité de personnaliser leur logement avant leur livraison, Kaufman & Broad a ouvert des espaces décoration ou *showroom* à Neuilly-sur-Seine, Lyon, Marseille, Nice et Toulouse. Ces espaces décoration présentent de nombreuses références (moquettes, carrelages, parquets, cheminées, dressings ou rangements, salles de bain, cuisines...) qui constituent pour les clients de Kaufman & Broad un véritable trait d'union entre les services commerciaux et techniques.

1.1.2.4.4. Site Internet

Kaufman & Broad met à la disposition de ses clients potentiels un site Internet (www.ketb.com) présentant l'ensemble de ses programmes (description des logements, visualisation des maisons en trois dimensions dans la mesure du possible, de leur disponibilité, de leur prix de vente et des services proposés). En 2010, près d'un million de visites ont été enregistrées. Plus de 1 500 réservations d'origine Internet ont été initiées en 2010 dont plus de 1 100 ventes à partir du site du groupe. Ce site fournit également l'information financière du groupe en français et en anglais et l'information réglementée en français.

1.1.2.4.5. Publicité

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

1.1.2.5. Déroulement des opérations

1.1.2.5.1. Maisons individuelles en village et Appartements

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

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

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

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 reconstruction ou de rénovation, le groupe se voit confier un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (le groupe n'avance aucun fonds pour la construction et ne perçoit que des honoraires) ou de promotion immobilière (le groupe conçoit et construit le projet pour le compte d'un investisseur propriétaire du terrain à un prix forfaitaire incluant ses honoraires). Dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement, le groupe conçoit le projet immobilier avec le concours d'architectes extérieurs. Dès la promesse de vente signée, le groupe recherche un locataire ou un utilisateur des futurs locaux, ainsi que l'investisseur final qui se portera acquéreur de cette opération immobilière. L'acquisition du terrain ou de l'immeuble n'est réalisée que si cette dernière recherche a abouti, totalement ou partiellement.

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 183,4 millions d'euros pour l'exercice 2010, 49,8 millions d'euros pour l'exercice 2009 et 129 millions d'euros pour l'exercice 2008.

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

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

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

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

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

1.1.2.6.2. Validation des projets par le Comité Foncier

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

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

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

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

- un planning prévisionnel de réalisation ;
- un bilan financier et un plan de trésorerie reposant sur les prix de vente prévisionnels résultant de l'étude de marché ;
- le montant prévisionnel des dépenses préliminaires au dépôt du permis de construire.

1.1.2.6.3. Maîtrise du foncier et des coûts de développement

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

Dans cette promesse figure en particulier :

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

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

1.1.2.6.4. Comité d'Engagement

Depuis le 2^e trimestre 2008, après la signature de la promesse de vente, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire et au lancement de la commercialisation, les membres du Comité Foncier se réunissent en Comité d'Engagement pour valider l'approche de l'opération (notamment pour les aspects commerciaux et techniques), valider le budget actualisé de l'opération qui sera considéré comme le budget de référence, valider la typologie et la composition de l'opération, autoriser le dépôt de la demande de permis de construire et autoriser le lancement du Dossier de Consultation des Entreprises (D.C.E.) et des outils marketing et commerciaux. Ces décisions constituent une autorisation prise à l'unanimité délivrée au Directeur de l'agence concernée pour poursuivre l'étude du projet immobilier.

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

Une demande de permis de construire est alors déposée auprès de la mairie de la commune dans laquelle est réalisée l'opération. Les équipes de Kaufman & Broad suivent l'instruction des dossiers avec les services techniques des villes concernées ou de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) compétente. 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, dans certains cas du délai, de retrait par le maire qui est de 3 mois. Les tiers (associations, riverains) peuvent en effet contester les autorisations de construire et de démolir en fondant leur recours sur la non-conformité desdites autorisations avec les règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de ZAC...) et le Code de l'urbanisme.

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

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

1.1.2.6.5. Décision définitive d'achat de terrain

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

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

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

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

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

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

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 40 % en valeur de la tranche de maisons à construire. Le département technique de la division maisons individuelles, composé d'ingénieurs et de techniciens spécialisés du groupe, est maître d'œuvre des programmes de maisons individuelles et contrôle leur mise en œuvre et toutes leurs phases d'avancement. Il s'assure de leur conformité aux marchés signés et aux normes de qualité de Kaufman & Broad et veille au respect du planning. Pour ce faire, des conducteurs de travaux contrôlent régulièrement sur place l'évolution des travaux, chaque conducteur pouvant avoir la responsabilité de deux ou trois programmes. Des bureaux de contrôle extérieurs sont également mandatés pour assurer la bonne qualité de l'exécution des chantiers.

La livraison par tranches des programmes de maisons individuelles donne une très grande sécurité en permettant le démarrage des travaux de la première tranche et des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La livraison par tranches offre également une grande souplesse car elle permet de modifier la répartition des types de maisons prévus 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 Immobilier d'entreprise

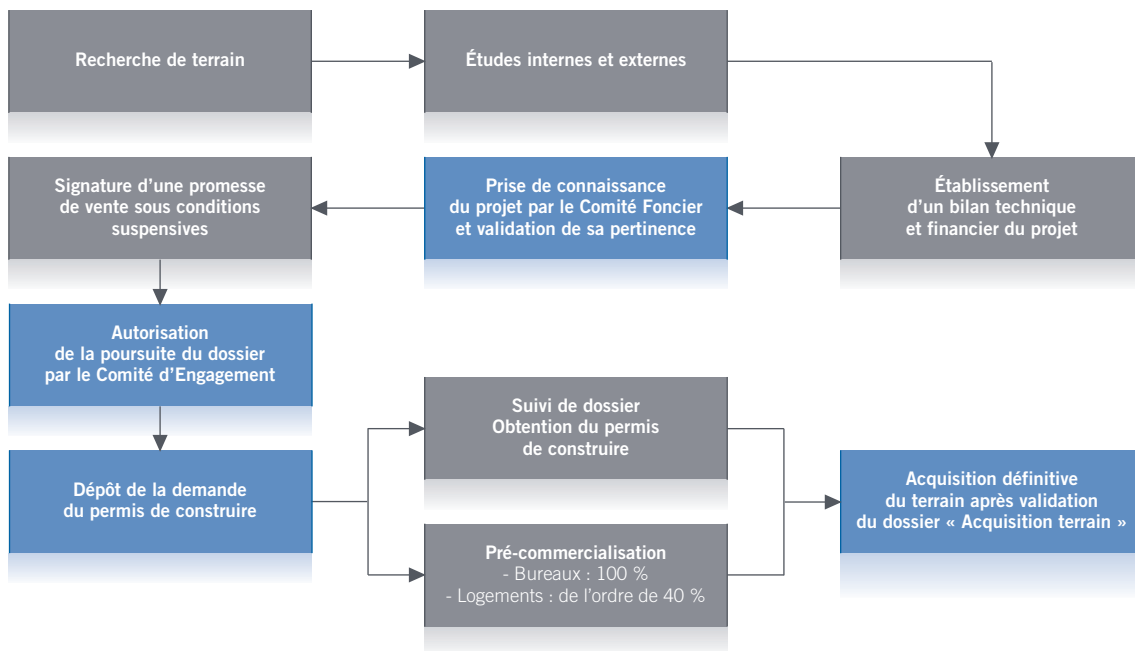
En règle générale, les travaux de construction des appartements ne sont commencés qu'après avoir atteint un taux de commercialisation de l'ordre de 40 % en valeur du total de l'opération.

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

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

Centralisation de l'analyse et du contrôle des risques

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



1.1.2.7.3. Suivi des budgets d'opération

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

1.1.2.8. Commercialisation

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

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

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

1.1.2.8.1. Assistance des clients au cours du processus de commercialisation

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

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

Le service commercial du groupe accompagne généralement les clients jusqu'à la signature de l'acte de vente authentique. Il suit généralement les clients dans le montage 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 l'état futur d'achèvement (VEFA) comme la plupart de ses concurrents. À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des travaux selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie

Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements ne peuvent excéder au total 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Le solde est dû à la livraison. Ce contrat rend l'acquéreur immédiatement propriétaire du sol puis de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

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

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

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

1.1.2.9. Service clients

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

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

Ainsi, lorsqu'un défaut dans le fonctionnement du bien immobilier est constaté, le service clients prend contact avec l'entreprise de travaux responsable et s'assure de son intervention rapide. De même, en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an), de la garantie biennale de bon fonctionnement et de la garantie décennale, le service clients assiste le client dans ses démarches en prenant contact avec les entreprises de travaux concernées ou les compagnies d'assurances (pour une description de ces garanties, voir section 1.2.5. « Assurances »).

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

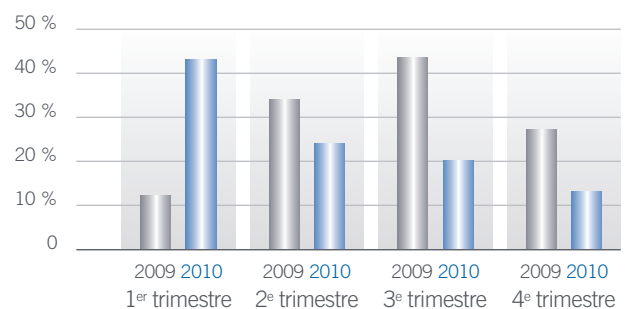
1.1.2.10. Cyclicité et saisonnalité

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

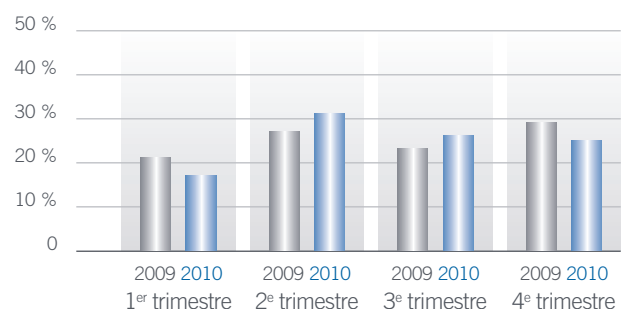
Sur l'année, l'activité commerciale du groupe, dont les réservations sont le reflet, se représente de la manière suivante :

Répartition des réservations par trimestre

Maisons individuelles



Appartements



1.1.2.11. Financement des programmes

La structure financière du groupe est décrite à la section 1.2.2.1.2. « Principaux recours à l'endettement du groupe » et section 4.1.5. note 25 « Emprunts et autres passifs financiers ».

Les principaux établissements financiers du groupe sont par ordre alphabétique : BCME (Crédit Mutuel de Bretagne), BECM (Crédit Mutuel de l'Est), Caisse d'Épargne (Crédit Foncier, SOCFIM, Natixis,...), Crédit Agricole, Société Générale et autres, auxquels il convient d'ajouter les établissements spécialisés dans le cautionnement tels que : Atradius, QBE, Zurich,...

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

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

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

1.1.2.12. Constructeurs et fournisseurs

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

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

Depuis 2008, le groupe a mis en œuvre une politique nationale d'achat portant sur le second œuvre permettant de rationaliser les prestations délivrées aux clients et d'optimiser les coûts associés.

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

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

1.1.2.13. Propriété intellectuelle

1.1.2.13.1. Marque Kaufman & Broad

Dans le cadre de la cession de la participation majoritaire de KB Home à Financière Gaillon 8 intervenue le 10 juillet 2007, le groupe Kaufman & Broad est devenu propriétaire des marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace Économique Européen et la Suisse. Pour ce faire, Kaufman & Broad SA a acquis les titres de Kaufman & Broad Europe Sprl (société belge à laquelle KB Home avait préalablement apporté les marques et logos, devenue depuis Kaufman & Broad Europe SA). Des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe SA et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Des accords de licence ont été conclus entre Kaufman & Broad Europe SA et Kaufman & Broad SA d'une part, et entre Kaufman & Broad Europe et les principales filiales opérationnelles de Kaufman & Broad SA, d'autre part. Aux termes de ces contrats, Kaufman & Broad Europe a consenti à Kaufman & Broad SA et ses filiales une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France pour une durée de trois ans, renouvelée par tacite reconduction pour des périodes successives d'un an à défaut de notification de sa dénonciation par l'une ou l'autre des Parties six (6) mois avant le terme initial ou six (6) mois avant l'expiration de chacune des périodes successives d'un (1) an. La licence est consentie à titre gratuit par Kaufman & Broad Europe à Kaufman & Broad SA et en contrepartie d'une redevance de 0,7 % HT du montant annuel hors taxes des ventes notariés pour les filiales de Kaufman & Broad SA (payables trimestriellement) (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 » et 4.1.6. « Informations complémentaires » note 32 « Transactions avec les parties liées »).

1.1.2.13.2. Autres marques

Le groupe est propriétaire d'autres marques qu'il peut être amené à utiliser dans le cadre de son activité, notamment Bréguet, SMCI, Park, Frank Arthur, Sefima, First, Sopra, Résidences Bernard Teillaud, Avantis, Malardeau et SM21.

1.1.3. Principaux établissements

Le groupe loue auprès de bailleurs extérieurs au groupe Kaufman & Broad, pour la conduite de son activité, des bureaux à Neuilly-sur-Seine, Lyon, Marseille, Toulon, Rouen, Toulouse, Montpellier, Nice, Annecy, Saint Malo, Bordeaux, Nantes et Bayonne. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux d'une durée généralement de neuf ans. Kaufman & Broad, via la société Immobilière Acto (à Grenoble), est propriétaire de locaux. Pour les sociétés faisant partie du groupe au 30 novembre 2010, la charge de loyers et charges locatives annuelle s'élève à 4,7 millions d'euros (HT) contre 5,5 millions d'euros (HT) en 2009 (voir section 4.1.3. « État du résultat global » note 6 « Charges administratives »).

1.2. FACTEURS DE RISQUES

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

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le groupe s'est doté d'un dispositif de contrôle interne qui fait l'objet du rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (voir section 9.2).

Les objectifs ainsi que le périmètre du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques en vigueur au sein du groupe Kaufman & Broad ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion, de décision et / ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et du groupe.

Le dispositif de contrôle interne mis en place par la Direction Générale du groupe prévoit un système de gestion des risques visant à recenser et à analyser les principaux risques identifiables au regard de ses objectifs et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques. Les cartographies des risques menées par la Direction Générale constituent des étapes essentielles dans l'identification des risques de l'entreprise.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés et vise à obtenir une assurance raisonnable d'atteindre les objectifs du dispositif de contrôle interne.

1.2.1. Risques liés au contexte économique

1.2.1.1. L'évolution du marché de l'immobilier depuis la crise du système financier et bancaire

Le marché du logement neuf a connu une reprise d'activité importante en 2010, qui devrait se poursuivre dans des conditions conjoncturelles stables.

Après la crise du système financier et bancaire du deuxième semestre 2008, et malgré une certaine efficacité du plan de relance engagé alors, 2009 a été une année particulièrement difficile pour le secteur de la promotion immobilière depuis les 15 dernières années. En effet, sur les 380 000 à 400 000 logements à construire par an pour répondre aux besoins de résidence principale de la population française, seuls 333 247 logements ont été mis en chantier en 2009, soit un recul annuel de près de 17 %. Cette même année, l'accession à la propriété a marqué un très fort coup d'arrêt : sur un total de 105 000 ventes effectuées par les promoteurs immobiliers, seules 35 000 étaient destinées à l'accession.

En 2010, le marché de l'immobilier neuf a connu dès le début de l'année, un regain d'activité qui n'a cessé de se confirmer de mois en mois jusqu'à ce jour. Le déficit de logements en France, la faible visibilité sur les marchés financiers, la faiblesse des taux d'intérêt et les mesures d'incitations gouvernementales ont été des facteurs de soutien importants. Toutefois, ce marché demeure largement soutenu par les dispositifs fiscaux et tourné vers l'investissement locatif. Malgré un puissant dispositif d'aide aux primo-accédants (doublement du Prêt à Taux Zéro et Pass Foncier) les effets ont été limités en 2010 notamment en raison d'une mise en œuvre difficile du Pass Foncier. Le marché du logement neuf ne se consolidera vraiment qu'avec le retour des ventes de résidences principales.

Il existe des facteurs qui fragilisent la demande de logement :

- la situation économique détériorée et les estimations de croissance des PIB faible : 1,5% pour 2010 et 2,0% pour 2011 (estimation gouvernementale, contre 1,6% pour l'OCDE et 1,5% pour le consensus des banques et établissements financiers) ;

- la forte dégradation du marché du travail avec un taux de chômage élevé : 9,6 % en 2010 et une estimation à 9,2 % pour 2011 ;
- l'érosion de la solvabilité des ménages en raison de la remontée des prix entretenue par la pénurie de logements disponibles à la vente ainsi que l'incertitude sur la possible remontée des taux d'intérêt à l'horizon de douze mois ;
- une présence limitée des seconds acheteurs qui déséquilibre le marché.

Toutefois, il existe des facteurs positifs qui permettent de penser que le marché devrait rester dynamique en 2011 :

- les dispositifs fiscaux destinés à soutenir le logement neuf sont maintenus et / ou adaptés avec des modalités efficaces, malgré la réduction du montant de certains avantages ;
- l'immobilier apparaît comme une valeur refuge face aux incertitudes et à la volatilité des marchés financiers ;
- les niveaux des taux de crédits destinés à l'habitation restent très bas et permettent aux ménages de maintenir un taux d'effort inférieur à 30 %.

1.2.1.2. Risques liés au montage d'opérations en co-promotion

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

Lorsque le groupe estime que la situation financière des partenaires est fragilisée, une provision pour risques est constatée dans les comptes consolidés du groupe. À ce titre à fin 2010, une provision de 10,1 millions d'euros couvre le risque lié aux associés potentiellement défaillants, intégrant à hauteur de 6,4 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 22.3 section 4.1.5.). Malgré toutes les précautions prises par le groupe dans le cadre de leur sélection, le groupe pourrait devoir à nouveau subir l'insolvabilité de certains de ses associés.

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

Pour ses programmes immobiliers, le groupe a généralement recours au système de la garantie extrinsèque pour fournir au client la Garantie Financière d'Achèvement requise par la réglementation en vigueur. Le groupe obtient alors une caution opération par opération auprès de banques ou de certaines compagnies d'assurance (voir paragraphe 1.1.2.11.

« Financement des programmes »). Une dégradation exceptionnelle affectant le marché immobilier ainsi qu'une crise financière, telle que celle connue en 2008 et 2009, pourraient avoir pour conséquence une diminution du nombre d'institutions financières susceptibles ou désireuses d'octroyer de telles cautions au groupe et / ou un renchérissement du coût de ces cautions et / ou des contraintes supplémentaires imposées au groupe. Des difficultés pour le groupe à obtenir de telles garanties extrinsèques dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement pourraient conduire le groupe à devoir recourir plus fréquemment à des garanties intrinsèques. Ceci pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du groupe dans les cas où ces dernières se révéleraient plus coûteuses pour le groupe, ou même limiter la possibilité pour le groupe de développer de nouveaux programmes.

1.2.1.4. Risques liés à l'insolvabilité des entreprises

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

1.2.1.5. Risques de liquidités

Le groupe Kaufman & Broad a mis en place les outils nécessaires au suivi et au contrôle des risques financiers tels le risque de liquidité, entres autres.

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

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

Dans le cadre de l'analyse du risque de liquidité, particulièrement examiné par la Direction Générale et par la direction financière lors du réaménagement des conditions de financement bancaire (décembre 2008 - janvier 2009), la société a mis en place un processus intégré d'élaboration des prévisions de trésorerie de chacune de ces opérations immobilières, piloté par la direction de la trésorerie et des financements, placée sous la responsabilité de la direction financière.

Hormis un cas d'exigibilité anticipé des sommes dues au titre du contrat de Crédit Senior dans l'hypothèse où le groupe ne respecterait pas ses engagements restrictifs aux termes dudit contrat (voir section 1.2.1.5.5.), le groupe Kaufman & Broad ne considère pas être exposé à un risque de liquidité à court terme.

Le groupe Kaufman & Broad ne fait pas l'objet de notation financière par les agences de notation.

1.2.1.5.2. Principaux recours à l'endettement du groupe

Au 30 novembre 2010, les principaux recours du groupe à l'endettement étaient les suivants :

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2010	Échéance	Taux ^(a)
Senior B	200	200	<i>in fine</i> juillet 2015	E ^(a) + 275 BPS
Senior C	156	156	<i>in fine</i> juillet 2016	E ^(a) + 325 BPS
RCF ^(b)	175	0	juillet 2014	E ^(a) + 238 BPS

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

(b) Revolving credit facility.

Un échéancier des paiements contractuels au titre des passifs financiers présents au bilan à la date de clôture, figure à la section 4.1.5. note 25.3.

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

Ce contrat a été aménagé en janvier 2009 puis a donné lieu à des avenants signés le 30 juin 2009, le 25 novembre 2009 et le 10 mars 2010.

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

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

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

Le réaménagement du contrat de Crédit Senior conclu le 23 janvier 2009 et les autres amendements n'ont pas substantiellement modifié les engagements du groupe au titre des restrictions visées ci-dessus tels qu'ils résultaient déjà du contrat de Crédit Senior dans sa version en vigueur avant le 23 janvier 2009, à l'exception des engagements visés aux points 2 et 8 ci-dessus qui ont été complétés par des covenants financiers détaillés à la section 1.2.1.5.4., points 3 et 4.

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

1.2.1.5.4. Covenants financiers au titre du contrat de Crédit Senior

Le contrat de Crédit Senior, tel qu'il résulte de l'aménagement du 23 janvier 2009 et des avenants signés le 30 juin 2009, le 25 novembre 2009 et le 10 mars 2010, prévoit notamment :

1. le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés. L'avenant signé le 25 novembre 2009 prévoyait des remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités accordées à la société intervenus sur l'exercice 2010 (voir section 4.1.5. note 25.2) ;
2. l'aménagement des ratios financiers :
 - au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA (tel que défini ci-dessous) devait être positif ;

- pour chaque trimestre comptable jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le respect par le groupe des trois ratios suivants, calculés sur une base consolidée :

Ratios	nov. 2010	fév. 2011	mai 2011	août 2011	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015	mai 2016
Ratio d'endettement ^(a)	< 9,80	< 9,80	< 8,50	< 7,50	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00	< 1,50
Ratio de couverture des frais financiers nets ^(b)	> 1,00	> 1,00	> 1,10	> 1,20	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50	> 5,00
Niveau de cash-flows minimum ^(c) (en millions d'euros)	136	117	103	108	121	212	333	445	545	585

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

Où :

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

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

Où :

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

(c) Soit le niveau de cash flows

Où :

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

Le calcul de ces covenants se fait sur une base annualisée, à l'exception du cash flow (cumulé depuis le 1^{er} décembre 2008).

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

Résultat du calcul du respect des covenants 2010

Ratios	fév. 2010	mai 2010	août 2010	nov. 2010
EBITDA	10,8 M€	n/a	n/a	n/a
seuil	> 0	n/a	n/a	n/a
Ratio d'endettement		5,57	4,36	3,17
seuil	n/a	< 17,80	< 15,40	< 9,80
Ratio de couverture des frais financiers nets		2,04	2,37	3,55
seuil	n/a	> 0,60	> 0,60	> 1,00
Niveau de cash flows minimum (en millions d'euros)		287,2 M€	314,8 M€	308,1 M€
seuil	n/a	199 M€	171 M€	136 M€

Le montant de l'endettement du groupe et les clauses restrictives au titre du contrat de Crédit Senior pourraient réduire la flexibilité du groupe dans la conduite de ses activités (voir paragraphe 1.2.1.5.6.).

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

Il est possible que le groupe ne soit pas en mesure de respecter les clauses restrictives et / ou ratios financiers visés aux paragraphes 1.2.1.5.3. et 1.2.1.5.4., notamment en raison de circonstances affectant le marché immobilier. Or, un manquement à ces clauses pourrait constituer un cas de défaut

au titre du contrat de Crédit Senior, ce qui pourrait autoriser les prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée de l'ensemble des montants empruntés, des intérêts et des accessoires au titre de ce contrat et à mettre en jeu les garanties et sûretés au titre de ce contrat (voir paragraphe 1.2.3.2. « Nantissements et sûretés consenties par Kaufman & Broad SA au titre du contrat de Crédit Senior ») en cas de non-paiement des sommes dues. À cet égard, le contrat de Crédit Senior prévoit l'exigence du consentement préalable de l'ensemble ou de certains

seulement, selon les cas, des prêteurs au titre dudit contrat (en ce compris les prêteurs ayant consenti un financement à Financière Gaillon 8) pour tout assouplissement des engagements restrictifs du groupe au titre du contrat de Crédit Senior. En cas d'exigibilité anticipée des sommes dues au titre du contrat de Crédit Senior, il est possible que le groupe ne soit pas en mesure d'en assurer le remboursement intégral.

Le contrat de Crédit Senior liant Kaufman & Broad SA, la société Financière Gaillon 8 et les prêteurs ne prévoit toutefois pas de cas de défaut descendant en vertu duquel la défaillance de la société Financière Gaillon 8 serait susceptible de constituer une défaillance de Kaufman & Broad SA au titre de sa propre dette.

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

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

- affectant sa capacité à réagir à des modifications de la conjoncture de marché, que ce soit en accroissant sa vulnérabilité à l'égard d'une conjoncture économique

défavorable ou en ne lui permettant pas de profiter d'une amélioration de celles-ci ;

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

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

1.2.2. Risques de marché

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

1.2.2.1. Risques de taux

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

Dans le cadre du contrat de Crédit Senior mis en place en juillet 2007 et de ses avenants, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de couverture destinés à couvrir le taux EURIBOR sur un montant en principal d'au moins 350 millions d'euros jusqu'au 25 novembre 2011 puis 250 millions d'euros ensuite et jusqu'au 25 novembre 2012, tels que ces montants seraient réduits à due concurrence de tout remboursement volontaire ou obligatoire fait par la société.

En cas de hausse des taux, ses obligations de service de la dette à taux variable non couvertes augmenteraient, même si le montant emprunté restait inchangé, et son résultat net ainsi que

sa trésorerie disponible en vue du service de la dette, y compris les titres de créance, diminueraient, réduisant ainsi les fonds disponibles en vue du financement de l'activité et des opportunités commerciales futures. Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

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

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

(en milliers d'euros)

	Base	Gain / pertes comptables Hausse 1 %	Gain / pertes comptables Baisse 50 pts	Variation +/- 1 %	
				Gains opportunité Hausse 1 %	Pertes opportunité Baisse 50 pts
RCF + Seniors B et C ^(a)	356 474	- 3 565	1 782	-	-
Facilités de crédit	2 245	- 22	11	-	-
Disponibilités	85 268	853	- 426	-	-
Valeurs mobilières de placement	55 162	552	- 276	-	-
Swap ^(b)	350 000	3 500	- 1 750	-	- 1 750
Impact net sur le résultat avant impôt	-	1 317	- 659	-	- 1 750

Hypothèses : taux d'impôt de 36 %, taux d'intérêt de 0,5 % et résultat 2010 après impôt de 18 063.

(a) Avant effet des couvertures, une variation à la hausse de 1 % des taux ou à la baisse de 50 points de base sur les passifs ci-dessus, l'incidence sur le résultat avant impôt serait de :

- à la hausse : -3,6 millions d'euros ;

- à la baisse : 1,8 millions d'euros.

(b) Après prise en compte des couvertures, une variation à la hausse de 1 % ou à la baisse de 50 points de base sur les actifs et passifs nets ci-dessus, aurait un impact sur le résultat avant impôt de :

- à la hausse : +1,3 millions d'euros ;

- à la baisse : - 659 milliers d'euros.

Types d'instruments

	Variable / fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
RCF + Seniors B et C	variable	356 474	356 474	156 474
Facilités de crédit	variable	2 245	-	-
Passifs financiers	-	358 719	356 474	156 474
Disponibilités	variable	85 268	-	-
Valeurs mobilières de placement	variable	55 162	-	-
Actifs financiers	-	140 430	-	-
Position nette avant gestion	-	218 289	356 511	156 474
Swap	-	350 000	250 000	-
Hors Bilan	-	350 000	250 000	-
Position nette après gestion	-	- 131 711	106 511	156 474

Au 30 novembre 2010, près de 100 % des montants dus au titre des prêts Senior B et C étaient couverts par des contrats de *swap* de taux d'intérêt moyen pondéré de 1,713 %, pour un montant de 100 millions d'euros à échéance du 30 novembre 2011, et un montant de 250 millions d'euros à échéance du 30 novembre 2012.

1.2.2.2. Risques sur actions

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

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des SICAV monétaires bénéficiant des meilleurs notations et souscrites auprès d'établissements reconnus ;
- les actions propres sont détenues soit pour couvrir les objectifs décrits dans le descriptif du programme de rachat d'actions dont les plans de *stock-options* et d'actions gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.2.2.3. Risques de change

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

1.2.3. Risques juridiques

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

Les titres Kaufman & Broad SA détenus par la société Financière Gaillon 8 font l'objet d'un nantissement au bénéfice des prêteurs au titre du contrat de Crédit Senior en garantie des obligations de Financière Gaillon 8 en sa qualité d'emprunteur d'une part et en sa qualité de garant des obligations souscrites par

Kaufman & Broad SA d'autre part. Ainsi, en cas de défaillance de la société Financière Gaillon 8 au titre de ses obligations à l'égard des prêteurs, ceux-ci auront le droit de réaliser les sûretés garantissant ces obligations, dont le nantissement précité. Les prêteurs auraient alors la possibilité de céder un nombre important d'actions de la société, ce qui serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le cours des actions de la société et le contrôle de la société.

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

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

Type de nantissements / Hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti ^(b)	Total poste du bilan	% total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 nov. 2010
Nantissement de compte d'instruments financiers - 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	^(a)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	^(a)	428 953 €	428 953 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA					
sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	^(a)	0 €	0 €	0 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	^(a)	262 436 879 €	262 436 879 €	55 %
Total			273 316 027 €	273 316 027 €	57 %

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

(b) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2010.

Au titre du contrat de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a également consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements de ses filiales au titre de la ligne de crédit *revolving* sur laquelle ses filiales peuvent également tirer (voir paragraphe 2.4.2. « Situation de l'endettement »), sans pour autant que la société ne soit co-débiteur solidaire de ses filiales.

En cas de manquement du groupe à ses obligations au titre du contrat de Crédit Senior, notamment aux différents engagements restrictifs décrits aux paragraphes 1.2.1.5.3. et 1.2.1.5.4., les prêteurs pourraient être en mesure de réaliser les sûretés garantissant ces obligations.

1.2.3.3. Relations avec l'actionnaire majoritaire

Le contrat de Crédit Senior prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, la dette contractée par Kaufman & Broad SA et ses filiales dans le cadre dudit contrat fera l'objet d'un remboursement anticipé. Aux termes du contrat de Crédit Senior, un changement de contrôle surviendrait si des fonds gérés par PAI partners ainsi que les managers et salariés de la société ayant investi directement ou indirectement dans Financière Gaillon 8 cessent de détenir ensemble directement ou indirectement plus de 33 1/3 % des actions ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA, ou cessent de détenir ensemble

directement ou indirectement plus d'actions ou de droits de vote de Kaufman & Broad SA que tout autre actionnaire.

De même, le contrat de Crédit Senior prévoit un cas de remboursement anticipé de la dette contractée par Financière Gaillon 8 si Financière Gaillon 8 cesse de détenir plus de 85 % des actions et des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

Financière Gaillon 8 (société détenue par des fonds gérés par PAI partners), en sa qualité d'actionnaire majoritaire détenant 87,95 % du capital et 93,81 % des droits de vote de la société (voir la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans »), exerce une influence significative sur la société en ce qu'elle dispose à elle seule d'un nombre de droits de vote suffisant pour faire adopter toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à la nomination et la révocation des Administrateurs, la distribution de dividendes et l'approbation des comptes) et à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société (telles que les résolutions relatives à une fusion, un apport partiel d'actif et à une augmentation de capital), étant précisé que les actionnaires minoritaires de la société ne disposent pas d'un droit de veto sur les décisions importantes prises par la société Financière Gaillon 8 relativement à la société.

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

1.2.3.4. Réglementation directement applicable au groupe

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

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

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

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

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

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

En vertu des articles L. 271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat

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

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

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

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

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

Le détail des procédures contentieuses en cours est décrit à la section 1.3. « Procédures contentieuses en cours ».

Dans le cadre de son activité et notamment de dépôt de permis de construire, le groupe est peut être confronté en plus du délai normal d'instruction du dossier de permis de construire (généralement de 3 à 5 mois) aux délais que peuvent imposer les recours de tiers. 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. Le principal risque auquel le groupe se trouve alors est essentiellement le retard que pourrait survenir dans le calendrier de déroulement de l'opération. Par ailleurs, La description relative à cette procédure ainsi que les possibilités de résoudre cette situation sont décrits à la section 1.1.2.6.4. « Comité d'Engagement ».

1.2.3.5. Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs

De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédé depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements (voir section 1.1.2.1.2. « Mesures d'incitation fiscale »).

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 avantages en faveur de l'investissement locatif ou en faveur de l'accession à la propriété pourrait avoir des effets importants sur le marché de l'immobilier et donc influencer défavorablement sur l'activité et/ou la rentabilité de la société.

1.2.3.6. Évolution de la réglementation fiscale

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

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

1.2.3.7. 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 29 « Engagements hors bilan » de l'annexe aux comptes consolidés du groupe (voir section 4.1.6. « Informations complémentaires »).

Les principaux engagements hors bilan du groupe sont constitués des Indemnités d'Immobilisation de Terrains, des Garanties Financières d'achèvement et des covenants financiers. Les procédures de contrôle interne mises en œuvre pour l'identification et le contrôle de ces engagements hors bilan sont détaillées au paragraphe 3 de la 3^e partie du rapport du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (section 9.2.).

1.2.4. Risques industriels, économiques et environnementaux

1.2.4.1. Concurrence

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

Les conditions de cette concurrence peuvent pour le groupe notamment :

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

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

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

Depuis le rachat par Kaufman & Broad de la licence de marque et de savoir-faire à KB Home, le groupe n'a aucune dépendance particulière à l'égard de clients, de fournisseurs, de brevets, de licences, de procédés nouveaux de fabrication et de contrats. Au cours de l'exercice 2010, les trois premiers clients ont représenté 5,5 % du chiffre d'affaires (ils sont principalement représentés par des foncières ou des institutionnels) et les huit premiers clients moins de 9,9 % ; le premier fournisseur a représenté 2,5 % des coûts et les 10 premiers 15,5 %.

1.2.4.3. Risques attachés aux coûts de construction

En tant que développeur-construteur, Kaufman & Broad confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état. Depuis la confirmation au second semestre 2010 de l'amélioration du marché du logement neuf ainsi que d'une tendance à la remontée des prix immobiliers, une hausse répercutée sur les coûts de construction pourrait réapparaître due au manque de disponibilité des entreprises et à la croissance de leurs propres charges (progression du coût des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes, en particulier en matière de sécurité et d'environnement). Cette hausse pourrait avoir un impact défavorable sur le niveau de marge du groupe si la société ne parvenait pas à la répercuter sur ses prix de vente.

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

1.2.4.4. Risques inhérents aux contrats conclus avec des personnes publiques

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

1.2.4.5. Risques liés au marché foncier

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

1.2.4.6. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

1.2.4.7. Risques liés à la pollution

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

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

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

1.2.4.8. Risques liés aux circonstances climatiques

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

1.2.4.9. Risques liés aux systèmes informatiques

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

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

1.2.5. Assurances

1.2.5.1. Risques inhérents aux couvertures d'assurances

L'activité du groupe est couverte par des assurances Tous Risques Chantiers, Dommages-Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, Responsabilité Maître d'œuvre, Responsabilité Civile Promoteur et Responsabilité Civile Agents Immobiliers. Aucune assurance couvrant le risque de perte d'exploitation n'a été souscrite par le groupe.

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

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

1.2.5.2. Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de développeur-constructeur décrite en section 1.2.3.4. « Réglementation directement applicable à Kaufman & Broad », les sociétés du groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommages-Ouvrage), la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance dite Constructeur Non Réalisateur) et la responsabilité de la maîtrise d'œuvre lorsqu'elle est exercée par des sociétés du groupe.

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

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

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

Le plafond de la garantie est le montant du coût total de la construction y compris honoraires, pour les ouvrages autres que d'habitation, et le coût de la réparation pour les ouvrages d'habitation.

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

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

Le plafond de la garantie est le montant du coût total de la construction y compris honoraires, pour les ouvrages autres que d'habitation, et le coût de la réparation pour les ouvrages d'habitation.

Les contrats d'assurance Dommages-Ouvrage et « CNR » étaient souscrits par le groupe pour chaque programme immobilier principalement auprès des compagnies d'assurance AXA France IARD et MAF pour l'activité appartements et SAGENA pour l'activité maisons individuelles jusqu'à fin décembre 2009 et sont principalement souscrits, depuis le 1^{er} janvier 2010 auprès de la compagnie AXA France IARD.

Ils ont représenté un coût de 8,6 millions d'euros pour l'exercice clos le 30 novembre 2010.

Les sociétés du groupe exerçant l'activité de maîtrise d'œuvre étaient couvertes par des contrats d'assurances professionnelles BTP Ingénierie spécifiques couvrant la responsabilité professionnelle et décennale maître d'œuvre, souscrits auprès de SAGENA d'une part pour l'activité logement collectif et d'autre part pour l'activité maisons individuelles jusqu'à fin décembre 2009. Depuis le 1^{er} janvier 2010, elles sont couvertes dans le cadre d'un protocole avec AXA ASSURANCES IARD à l'exception de la société Résidences Bernard Teillaud qui dispose de sa propre couverture souscrite auprès d'EUROMAF.

Le montant des primes payé au titre de ce contrat pendant l'exercice clos au 30 novembre 2010 a représenté un coût de 0,78 million d'euros.

1.2.5.3. Autres assurances relatives à l'activité du groupe

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

1.2.5.3.1. Responsabilité Civile Promoteur

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

Il a représenté un coût de 1,4 million d'euros en 2010.

Le montant des garanties souscrites pour l'activité logement collectif et maisons individuelles, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels s'élève à 45 millions d'euros depuis janvier 2009.

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

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

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

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

1.2.6. Autres risques

1.2.6.1. Dépendance à l'égard des dirigeants

Le groupe dépend de certains dirigeants-clés dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante qui a une ancienneté moyenne d'environ 12,6 ans bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants et par ailleurs certains de ces dirigeants pourraient être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats.

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

1.2.6.2. Risques liés aux ressources humaines

En complément du risque de dépendance à l'égard des dirigeants détaillé au paragraphe précédent, la gestion des ressources humaines comportent des risques inhérent à l'organisation du groupe et au secteur d'activité de la promotion immobilière. En effet la concentration au sein du groupe de départements clefs, sur un nombre limité de personnes induit un risque de perte de connaissances ou de compétences en cas de départ de ces salariés.

1.2.6.3. Risques de contrepartie

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

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

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

1.2.5.3.3. Responsabilité Civile Mandataires sociaux

Enfin, le groupe a souscrit une police Responsabilité Civile Mandataires sociaux qui garantit sous certaines conditions 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.

Le risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

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

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

Concernant les opérations réalisées en co-promotion avec des partenaires, les conséquences des mesures prises en 2009 dont des impacts se sont fait ressortir en 2010 (baisse des prix de vente notamment) continuent de faire peser le risque pour le groupe de devoir assumer leur insolvabilité pour leur part dans le financement des programmes et, le cas échéant, leur quote-part de perte pour les programmes déficitaires.

1.2.6.4. Risques liés à la stratégie et à la gestion de la marque

Le groupe commercialise des gammes de produits différentes sous la marque unique Kaufman & Broad. Cette hétérogénéité de l'offre pourrait être une source de confusion pour le client et modifier ainsi l'image de marque que le groupe souhaite véhiculer.

De plus, les agences du groupe ont la possibilité d'organiser dans une certaine mesure, de manière autonome, leurs propres campagnes publicitaires et opérations marketing en complément des campagnes nationales, et pourraient donc véhiculer une image qui ne correspondait pas à la stratégie du groupe, en dépit de l'existence d'une charte graphique nationale commune.

1.3. PROCÉDURES CONTENTIEUSES EN COURS

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

Le groupe estime qu'au regard de la situation nette consolidée, les procédures contentieuses en cours ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence significative sur son niveau d'activité, ses résultats, sa situation financière, sa politique d'investissement et de développement ainsi que ses perspectives de croissance. Les procédures contentieuses sont provisionnées en

fonction de l'appréciation du risque effectué par le service juridique du groupe et par sa Direction Générale en collaboration avec les avocats spécialisés en charge des dossiers. Kaufman & Broad estime que les provisions constituées représentent une couverture raisonnable de la probabilité de survenance de ces risques.

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

1.4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1.4.1. Recherche et développement

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

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

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

Kaufman & Broad dispose d'une équipe intégrée dirigée par un architecte qui étudie en permanence de nouveaux produits

(maisons individuelles) susceptibles d'être développés ainsi que d'une équipe d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité).

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

Aucun coût significatif de recherche et développement n'est actuellement en cours.

1.4.2. Principaux investissements réalisés

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

La société Kaufman & Broad SA a signé l'acquisition de 100 % des titres de la société de promotion régionale SM2I en date du 24 septembre 2010 pour un prix de 5,1 millions d'euros. Cette acquisition permet au groupe d'accélérer son implantation

sur la région Bretagne avec un portefeuille foncier de plus de 400 lots via douze opérations maîtrisées à date d'acquisition.

Par ailleurs, le 13 octobre 2010, le groupe Kaufman & Broad a réalisé la cession de la totalité de sa participation, détenue par l'intermédiaire de Kaufman & Broad Europe, dans la société Seniors Santé pour un montant global de 30,9 millions d'euros.

1.4.3. Principaux investissements en cours et futurs

Aucun investissement significatif n'est actuellement en cours.

Le groupe n'exclut pas la possibilité de poursuivre sa politique de développement par voie de croissance externe, sous réserve des conditions prévues par le réaménagement du contrat Crédit Senior

du 23 janvier 2009. Il peut examiner les dossiers qui lui sont proposés, à condition que ceux-ci répondent aussi aux critères d'exigences financières du groupe ainsi qu'à sa stratégie générale.

1.5. PRINCIPALES FILIALES ET SOCIÉTÉS AFFILIÉES

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

1.6. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Kaufman & Broad présente les informations environnementales et sociales conformément aux articles R. 225-104 et R. 225-105 du Code de commerce.

1.6.1. Informations environnementales

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

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

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

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

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

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

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

Certification Cerqual H&E 2005

Management environnemental de l'opération

MEO

Ensemble des éléments permettant de :

- définir le profil environnemental adapté aux spécificités du site et aux attentes des parties concernées
- organiser l'opération pour atteindre les niveaux de performances des thèmes techniques composant le profil retenu
- maîtriser les processus en phase « Programmation et conception »

Respect des dispositions définies dans le Référentiel

CP

Chantier propre

- Organisation du chantier
- Gestion des déchets de chantier
- Maîtrise des impacts du chantier
- Réduction des nuisances
- Bilan de chantier

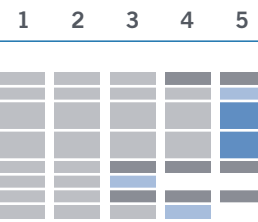
Respect des dispositions définies dans le Référentiel

Énergie - Réduction de l'effet de serre

- Performance énergétique
 - Niveau de consommation conventionnelle d'énergie
 - THPE 2005, THPE EnR 2005
 - BBC-Effinergie®
 - Thermique été
- Maîtrise des consommations électriques

TH

TE
MCE



Filière constructive - Choix des matériaux

- Choix matériaux
- Durabilité de l'enveloppe du bâtiment

CM
DE



Eau

- Qualité des équipements plomberie / sanitaire individuels et collectifs
- Maîtrise des consommations d'eau

PS
EE



Confort et santé

- Acoustique intérieure et extérieure
- Niveau de consommation conventionnelle d'énergie et confort d'été
- Ventilation et qualité d'air
- Adaptation au tri sélectif des déchets ménagers
- Confort visuel

AI-AE

VQA
TDM
CV



Gestes verts

- Information des habitants et du gestionnaire

IHG



Option - Accessibilité et habilité des logements

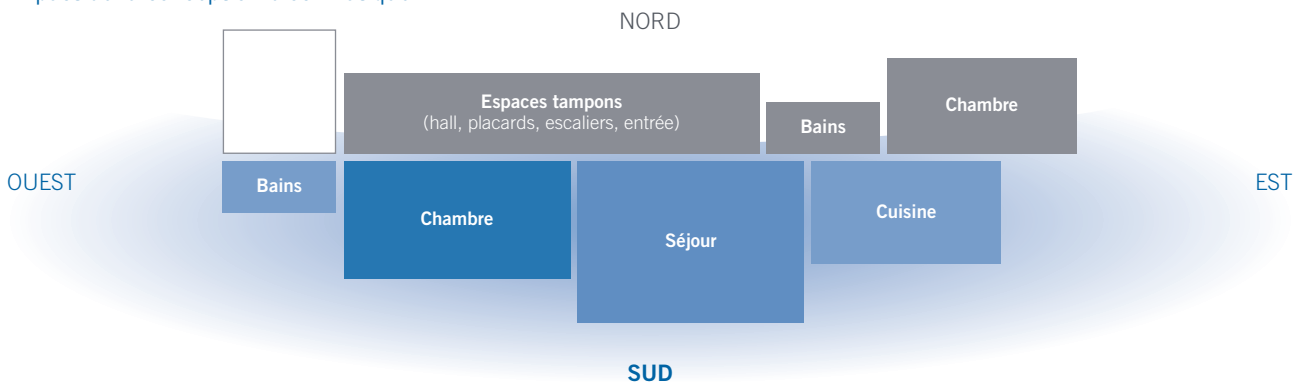
- Accessibilité et habitabilité des logements

AH



- Notes insuffisantes pour obtenir la certification ou une option.
- Notes requises pour obtenir la certification Habitat & Environnement.
- Notes requises pour obtenir l'option Habitat & Environnement Performance.
- Notes requises pour obtenir les options Accessibilité et habitabilité, labels de performance THPE, THPE EnR et BBC-Effinergie®.

Impact de la conception bioclimatique



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

Voir section 1.2.4.7. « Risques liés à la pollution ».

1.6.1.2. Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

Voir section 1.2.4.6. « 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 1.2.5. « 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 (dont la prochaine sera la RT 2012 à partir de 2013 s'agissant des logements neufs), 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 et des appartements qui ne gaspillent pas les matières premières et les énergies (réduction des besoins en chauffage ou en climatisation), 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 RT 2005, H&E, HPE, THPE, etc. (voir le détail des labels retenus pour les mises en chantier de l'exercice au paragraphe « Logement : la poursuite de l'amélioration de la performance thermique »), pour lesquels les bureaux de certification de ces labels réalisent, à l'achèvement de la construction, un Audit de conformité ;

- concevoir des réalisations de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier ;
- répondre aux attentes d'un meilleur cadre de vie. Au travers de produits issus de l'écoute de nos clients, Kaufman & Broad tente de promouvoir une architecture et un urbanisme respectant la qualité de vie, le respect des spécificités de l'environnement et des particularités locales ;
- consacrer une part importante aux espaces verts dans nos réalisations est une priorité que nous nous sommes fixée. Lors du démarrage d'un chantier, le groupe Kaufman & Broad fait procéder à la récupération et au stockage des terres végétales, afin de pouvoir réutiliser cette matière dans la création de ses espaces verts ;
- dans tous ses sites, le groupe Kaufman & Broad s'attache à maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie et à faire respecter par ses intervenants les préoccupations environnementales ;
- formation et sensibilisation de ses collaborateurs : conscients que l'environnement est l'affaire de chacun, les collaborateurs de Kaufman & Broad en relation avec les entreprises intervenantes mènent une campagne de sensibilisation de celles-ci à la réduction de l'impact de leurs activités sur la nature. Celle-ci passe avant tout par le choix lors de la passation des marchés de travaux, de partenaires qui ont la même approche du respect éthique que nous. Un strict contrôle des dépenses de construction dans le cadre des marchés passés permet également une efficacité sur la protection de l'environnement. Enfin, une procédure, dite de Backcharge, donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux intervenants les réparations des désordres qu'ils auraient fait subir, y compris en matière d'environnement.

1.6.1.7. Gestes verts au quotidien

Dans le cadre de la poursuite du développement de ses activités, le groupe veille à 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-construteur maîtrisant la totalité de la chaîne immobilière : recherche foncière, aménagement des terrains, contrôle de la construction, commercialisation, livraison et service client.

Depuis plus de 40 ans, nos efforts vont dans ce sens.

Le groupe croit à la nécessité d'harmoniser développement économique et protection de l'environnement, de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Dans ce même esprit du développement durable, le groupe sensibilise ses collaborateurs aux meilleures pratiques environnementales afin qu'ils agissent donc quotidiennement en ayant à l'esprit de minimiser notre impact sur l'environnement :

- limiter les déplacements des collaborateurs en pratiquant la téléconférence ;
- réduction de la consommation de papier (photocopies recto-verso noir et blanc, réutilisation de la seconde face du papier déjà imprimé comme brouillon) ;
- le siège du groupe est équipé d'éclairage à détecteurs infrarouges ce qui optimise les consommations d'électricité.

1.6.1.8. Haute Qualité Environnementale (HQE)

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

1.6.1.8.1. 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.

1.6.1.8.2. Un véritable bénéfice pour les consommateurs

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

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

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

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

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

- amélioration des surfaces vitrées ;
- chauffage individuel au gaz.

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

1.6.1.9. Réglementation Thermique 2005

Les Accords de Rio et de Kyoto fixent des objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre. La France s'est notamment engagée à réduire la consommation d'énergie des bâtiments qui contribuent, pour plus du quart, à la production des gaz à effet de serre. Le Plan Climat 2004 décrit entre autres les mesures transposant la directive européenne du 16 décembre 2002 qui traite de la performance énergétique des bâtiments. Il spécifie clairement les objectifs de la réglementation thermique des constructions neuves :

- une amélioration de la performance énergétique de la construction neuve d'au moins 15 %, pour un objectif de 40 % en 2020 ;
- une limitation du recours à la climatisation ;
- la maîtrise de la demande en électricité.

Pour répondre à ces exigences, trois conditions à respecter pour le bâtiment à construire :

- la consommation globale d'énergie du bâtiment pour les postes de chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, auxiliaires, ainsi que d'éclairage dans le cas d'un bâtiment tertiaire, doit être inférieure à la consommation de référence de ce bâtiment. Celle-ci correspond à la consommation qu'aurait ce même bâtiment pour des performances imposées des ouvrages et des équipements qui le composent. La réglementation laisse donc au concepteur la possibilité d'utiliser des équipements ou matériaux de performance inférieure à la référence, dans la limite des garde-fous, et sous réserve d'être plus performant que la référence dans les autres postes de déperdition. La RT 2005 introduit également une limite supérieure de consommation pour les logements. La consommation d'énergie de ces bâtiments pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire doit en effet être inférieure à une valeur limite qui dépend du type de chauffage et du climat ;
- la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure à la température de référence ;
- des performances minimales sont requises pour une série de composants (isolation, ventilation, système de chauffage...). Introduites par la RT 2000, ces performances minimales ont été renforcées par la RT 2005, notamment au niveau des déperditions par les ponts thermiques.

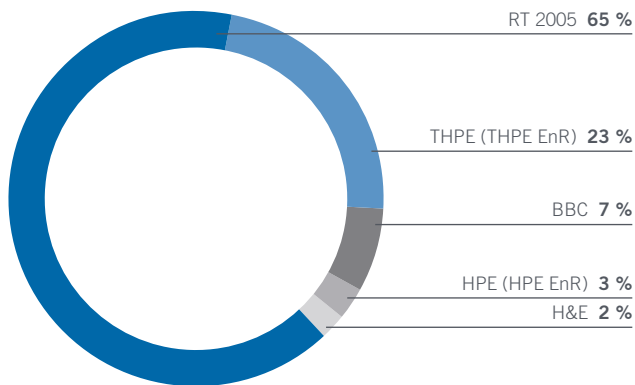
Par ailleurs, le maître d'ouvrage s'engage lors de sa demande de permis de construire à appliquer les règles de construction et donc la réglementation thermique. Il doit pouvoir justifier du respect de la RT 2005 :

- soit au moyen d'une étude thermique ;
- soit sans calcul à l'aide de solutions techniques agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, elles

décrivent des solutions qui garantissent le respect des valeurs de référence, tant en termes d'économie d'énergie que de confort d'été.

La consommation d'énergie « Cep » et la température intérieure conventionnelle « Tic » sont alors calculées au moyen de logiciels d'application. Le maître d'ouvrage doit dans ce cas pouvoir fournir une synthèse d'étude thermique.

Logement : la poursuite de l'amélioration de la performance thermique



1.6.1.10. Label BBC-Effinergie®

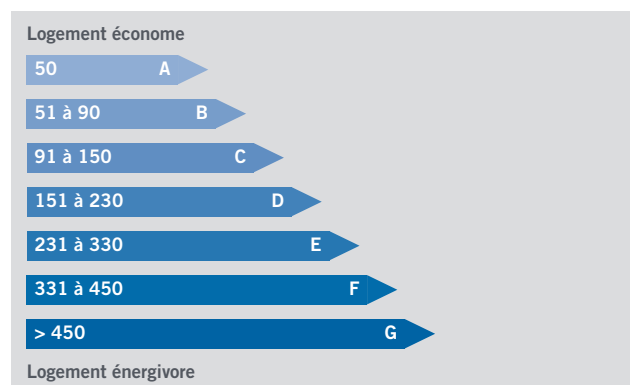
Après la mise en application dans la conception de ses opérations des normes HQE, HPE (EnR) et THPE (EnR), et depuis le Grenelle de l'environnement en 2009, Kaufman & Broad s'engage à faire bénéficier progressivement l'ensemble de ses réalisations du label BBC-Effinergie® (Bâtiment Basse Consommation) dont le niveau de performance sera rendu obligatoire pour la construction dès 2013 avec la mise en œuvre de la réglementation RT 2012 (voir paragraphe 1.6.1.12). Ce label BBC-Effinergie® reprend les valeurs définies par le référentiel de l'association Effinergie®, à savoir un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves fixé à 50 kWhep / m² / an. Le label BBC-Effinergie® est une appellation visant à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : à savoir, réduire les émissions de gaz à effet de serre par quatre. La reconnaissance du niveau Effinergie® a été officialisée par la signature, le 19 juin 2007, des conventions de partenariat entre Effinergie® et les certificateurs agréés par l'État pour la délivrance de la mention BBC-Effinergie®. Les constructions neuves peuvent être labellisées BBC-Effinergie®, sur la base des certifications et des mêmes méthodes de calculs que pour la RT 2005. Le 2 septembre 2010, Kaufman & Broad a signé une convention nationale avec l'organisme de certification indépendant Promotel.

Avec l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le poste de déperditions par renouvellement d'air représente une part de plus en plus importante dans le bilan de chauffage. De plus, un logement collectif, une maison, un bâtiment qui n'est pas étanche (infiltrations parasites) entraîne une dégradation de la qualité de l'air et du confort des occupants, ainsi qu'une augmentation des risques de condensation. Une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment permet d'assurer convenablement, le transfert des flux

d'air des pièces principales vers les pièces de service, prévues par le système de ventilation obtenant ainsi une réelle efficacité des systèmes de gestion de l'air.

La réglementation thermique RT 2005 fixe des objectifs de perméabilité à l'air de l'enveloppe du bâtiment en référence, et permet de valoriser une démarche de qualité sur l'étanchéité à l'air.

Dans le cadre des exigences de la marque Effinergie, calées sur le label national Bâtiment Basse Consommation, il semble important que la mesure de perméabilité à l'air du bâtiment soit valorisée et obligatoire pour la délivrance de ce label. Les mesures de perméabilité n'ont pas pour unique objet de sanctionner mais plus d'accompagner le processus pédagogique nécessaire à valoriser et faire assimiler aux professionnels les bonnes pratiques.



Depuis le 1^{er} janvier 2011, l'étiquette énergie est obligatoire dans les transactions immobilières à destination de logement. Le label BBC correspond au niveau A sur celle-ci.

1.6.1.11. Label BBC-Rénovation

Kaufman & Broad et Elithis ont signé un partenariat et ont créé Revivalis® : une offre globale pour proposer une restructuration BBC de bâtiments tertiaires existants



Face à l'augmentation du taux de vacance, à la baisse des loyers, à la montée inéluctable des prix de l'énergie, à l'accentuation des contraintes réglementaires (santé, sécurité, performance énergétique, respect de l'environnement...), à la demande croissante des utilisateurs pour des bâtiments plus respectueux de leur environnement et aux enjeux du développement durable, Revivalis® se présente comme l'offre idéale à destination des Maîtres d'Ouvrages qui souhaitent revaloriser leur patrimoine immobilier et ainsi éviter sa décote pour cause d'obsolescence.

Revivalis®, fruit des savoir-faire conjugués des sociétés Kaufman & Broad et Elithis, permet aux Maîtres d'Ouvrages d'engager la restructuration BBC (label BBC-Effinergie® Rénovation) de leurs bâtiments tertiaires existants dans le cadre d'un investissement maîtrisé et sécurisé par un accompagnement, depuis la conception jusqu'au parfait achèvement des travaux. Les bénéfices se mesurent à la fois en termes de revalorisation du patrimoine immobilier concerné, de réduction significative

des consommations énergétiques, de remise aux normes et de restructuration sur-mesure des bâtiments.

Préalablement, Revivalis® ouvre une réflexion autour du programme de rénovation, élaboré à partir des attentes des Maîtres d'Ouvrages et d'un Audit de l'existant, dans une perspective de performance globale : énergétique, écologique, financière mais également sur le plan du bien-être, de l'architecture, de la sécurité et d'un réagencement intérieur.

À travers la complémentarité des deux partenaires, Revivalis® apporte toutes les expertises en matière d'études, de conseils, de conception-réalisation, de haute performance énergétique et plus globalement de management de l'opération.

Dans les deux ans qui suivent la livraison de chaque opération et sur la base d'un livre blanc d'utilisation du bâtiment, les équipes de Kaufman & Broad et Elithis s'engagent à assurer un suivi des performances du bâtiment permettant ainsi, par des actions correctives et la sensibilisation des utilisateurs et des exploitants, de garantir le niveau de performance attendu.

1.6.1.12. Réglementation Thermique 2012

Afin d'anticiper le cadre réglementaire qui lui sera applicable en 2013 avec la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) Kaufman & Broad a mis en place un processus de certification de ses programmes immobiliers sur le label BBC-Effinergie®.

L'objectif de cette Réglementation Thermique, tel qu'il est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, est de reprendre le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie®. Le but recherché est, tout comme les précédentes réglementations thermiques de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire). La réglementation thermique en vigueur sera, par conséquent, renforcée afin que toutes les constructions neuves

présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh / m² / an contre 150 kWh / m² / an environ avec la RT 2005.

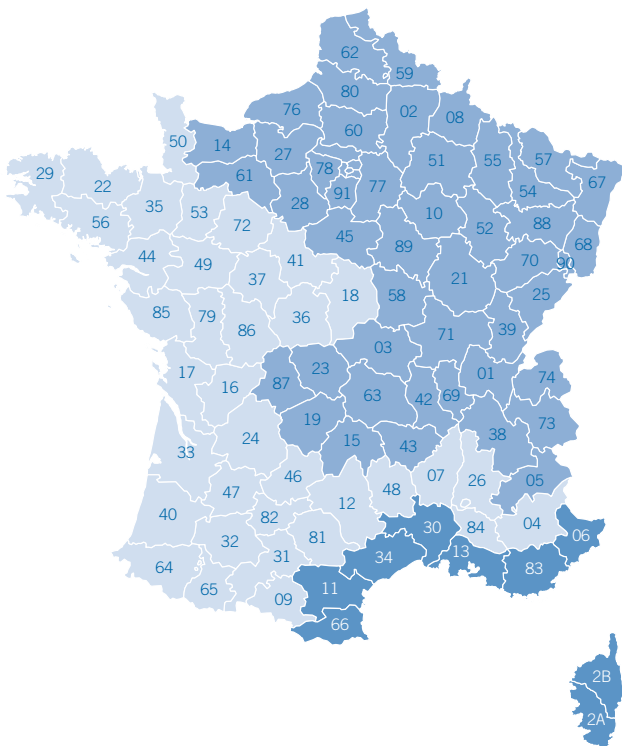
Les grands principes :

Ce qui ne change pas :

- les exigences à respecter seront de deux types : des exigences de performances globales (consommation d'énergie et confort d'été) et des exigences minimales de moyens ;
- la RT 2012 s'articule toujours autour de cinq usages énergétiques : chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes...).

Ce qui change :

- les exigences de performance énergétique globales seront uniquement exprimées en valeur absolue de consommation pour plus de clarté : niveau moyen très performant exigé, à 50 kWh / m² / an (et non plus en valeur relative par rapport à une consommation de référence recalculée en fonction du projet) ;
- l'introduction d'une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Cette exigence prendra en compte l'isolation thermique et permettra de promouvoir la conception bioclimatique d'un bâtiment ;
- la suppression des exigences minimales n'ayant plus lieu d'être dans le nouveau cadre technique fixé ;
- l'introduction de nouvelles exigences minimales traduisant des volontés publiques fortes : obligation de recours aux énergies renouvelables, obligation de traitement des ponts thermiques (fuites de chaleur), obligation de traitement de la perméabilité à l'air des logements neufs, etc.



Zones climatiques	RT 2005 (Cmax en logement)		RT 2012
	Chauffage par combustibles fossibles	Chauffage électrique (dont pompes à chaleur)	Valeur moyenne ^(a)
H1	130	250	60
H2	110	190	50
H3	80	130	40

(a) Cette valeur moyenne est modulée en fonction de la localisation géographique, de l'altitude, du type d'usage du bâtiment, de sa surface pour les logements, et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Afin d'être conforme à la future RT 2012, un bâtiment neuf devra respecter 3 exigences globales :

- exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti Bbiomax : exigence de limitation du besoin en énergie pour les composantes liées au bâti (chauffage, refroidissement et éclairage) ;
- exigence de consommation maximale Cepmax : exigence maximale de consommation d'énergie primaire à 50 kWhEP / m² / an en moyenne ; 5 usages pris en compte : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes) ;
- exigence de confort d'été « Tic » : exigence sur la température intérieure atteinte au cours d'une séquence de 5 jours chauds inférieure à une température de référence (Tic).

La Réglementation Thermique 2012 devrait s'appliquer de la façon suivante :

- pour les autres bâtiments tertiaires un an après la publication des arrêtés spécifiques qui devrait intervenir courant 2011 ;
- pour les logements (maisons individuelles, immeubles collectifs, foyers de jeunes travailleurs et cités universitaires) situés en zone ANRU, pour les bureaux, les bâtiments d'enseignement et les établissements d'accueil de la petite enfance à partir d'octobre 2011 ;
- publication d'un deuxième décret et d'un deuxième arrêté concernant d'autres bâtiments tertiaires, notamment les commerces et l'hôtellerie à partir de 2011 ;
- pour les bâtiments à usage d'habitation situés en dehors des périmètres de rénovation urbaine à partir du 1^{er} janvier 2013.

1.6.1.13. Engagement pour l'avenir

Rationalisation et synergie des exigences de performances globales

Pour 2011, l'ambition du groupe est de renforcer le déploiement à l'ensemble de son offre commerciale des opérations immobilières certifiées BBC-Effinergie® accompagnant ainsi

l'application de la RT 2012 qui impose une montée en puissance des produits et équipements énergétiquement très performants ainsi que des équipements permettant de valoriser des énergies renouvelables.

Dans le but d'améliorer ses compétences et de pouvoir offrir des produits aux normes BBC performants aux meilleurs coûts, la Direction Générale de Kaufman & Broad a décidé d'impulser un projet d'optimisation des solutions techniques permettant de répondre aux exigences de cette norme. Dans le cadre de ce projet, le groupe a demandé à deux BET thermiques de réaliser une étude approfondie sur les différentes solutions qui pourraient être retenues dans le cadre de la certification du label BBC sur les opérations de logements collectifs.

D'un point de vue méthodologique, il a été retenu un échantillon de trois projets existants, comportant des caractéristiques différentes (nombre de logements, hauteur de l'ouvrage, compacité de celui-ci, etc.) sur lesquels il sera réalisé une nouvelle étude thermique, en passant en revue l'ensemble des solutions disponibles répondant aux exigences de certification.

Les axes d'analyse s'articuleront autour des éléments suivants :

- structure (béton, maçonnerie brique, béton cellulaire...) ;
- système (électrique, gaz, pompe à chaleur, chaudière à bois...) ;
- ventilation (hygro B, double flux...), etc.

L'analyse des résultats portera sur le niveau des coûts des différentes solutions, la technicité de la mise en œuvre de celles-ci, l'impact sur l'équilibre financier de l'opération, et enfin la pérennité de ces solutions (ex : entretien, pérennité, des problèmes de SAV...).

Par ailleurs, afin de retenir des choix options techniques pertinentes, les projets étudiés le seront sur des zones climatiques différentes (Nantes, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux et Paris). Les premiers résultats sont attendus durant le premier semestre 2011.

1.6.2. Informations sociales

Au 30 novembre 2010 le groupe employait 680 personnes, par l'intermédiaire d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant, depuis janvier 2008, toutes les entités du groupe.

Les salariés sont mis à la disposition de chaque société du groupe en fonction de leurs besoins. Ces salariés sont répartis dans plusieurs équipes en charge de l'achat des terrains, de 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	2010	2009	2008
Divisions opérationnelles	565	577	732
Foncier	138	130	172
Technique	161	172	204
Commerciaux	157	169	228
Autres	109	106	128
Fonctions centrales	68	63	63
Total	633	640	795

En outre, en 2010, le groupe a fait appel à des personnels intérimaires pour un équivalent de 29,2 postes (soit 4,6 % des effectifs opérationnels moyens).

Au cours de l'année 2009, le groupe a quasiment finalisé les plans de réorganisation et de sauvegarde de l'emploi initialisés au deuxième semestre 2008. Seules toutefois, en 2010, la fin des réorganisations et les fermetures des agences de Lille et Strasbourg ont entraîné 18 départs pour licenciement économique. En fin d'année, deux départs au titre de cette réorganisation restent à finaliser en 2011.

En 2010, avec la reprise des activités et la création de deux nouvelles agences en Savoie et en Bretagne, le groupe a embauché 125 personnes en contrats à durée indéterminée et 16 en contrats à durée déterminée. Parmi les personnes embauchées, 18 avaient moins de 25 ans. Ces embauches ont concerné toutes les fonctions de la société, les fonctions Finance et comptabilité, les fonctions de développement, de management de programmes, les fonctions techniques et commerciales.

1.6.2.1. Effectifs et embauches

1.6.2.1.1. Analyse des difficultés éventuelles de recrutement

Kaufman & Broad, en 2010, a effectué des recrutements de personnes qualifiées pour toutes les fonctions. Avec le développement de l'activité de la promotion construction ceux-ci ont été difficiles, les offres d'emploi dans ce secteur ayant été importantes.

1.6.2.1.2. Licenciements

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

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

Ces projets ont entraîné une réduction des effectifs fin 2008 et progressivement en 2009 avec la centralisation des services comptables et l'arrêt progressif de certaines activités. En 2008, 47 personnes ont quitté l'entreprise dans le cadre de licenciements économiques, 41 personnes en 2009, et 18 en 2010.

La réalisation, la commercialisation et la livraison des programmes en cours à Lille et Strasbourg a amené la société à réduire progressivement ses effectifs en facilitant, chaque fois que cela était possible, le reclassement interne ou externe des salariés concernés. Les dernières opérations en cours se termineront courant 2011, et seront finalisées avec l'appui des structures de l'Île-de-France.

En 2009, 21 personnes ont quitté l'entreprise en adhérant à une convention de reclassement personnalisée et 20 autres licenciements économiques ont été notifiés. En 2010, 8 personnes ont quitté l'entreprise en adhérant à une convention de reclassement personnalisée et 10 autres licenciements économiques ont été notifiés.

Les licenciements pour des motifs inhérents à la personne ont concerné 16 personnes sur un effectif moyen de 773 personnes.

Ruptures Conventionnelles

En 2010, 13 personnes ont quitté l'entreprise dans le cadre d'une rupture conventionnelle, selon les dispositions légales mises en place depuis juillet 2008.

1.6.2.1.3. Recours aux heures supplémentaires

Les cadres et attachés commerciaux représentent 68,3 % de l'effectif du groupe. En 2010, le groupe n'a pas eu recours aux heures supplémentaires pour ses activités.

1.6.2.1.4. Recours à l'intérim

Le groupe a peu recours à l'intérim qui représente 4,6 % de l'effectif pour un équivalent de 29 personnes à l'année avec des missions dont la durée moyenne a été de 16,9 jours.

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

En 2008, le groupe a mis en place en juillet un plan de réorganisation et un plan de sauvegarde de l'emploi (voir section 1.6.2.1.2. « Licenciements »).

Début 2010, 15 personnes restaient concernées par le projet de licenciement économique, la fermeture des agences de Lille et Strasbourg intervenant progressivement en 2010, la fin des opérations en cours et les livraisons de logements aux clients devant se terminer mi 2011. En 2010, 13 départs ont été notifiés en adaptant, chaque fois que cela était possible, la date de départ avec la fin des activités et les calendriers prévisionnels de reclassements internes ou externes des salariés concernés. Parmi ces 13 personnes, 7 ont adhéré à une convention de reclassement personnalisé, et six autres licenciements pour motif économique ont été notifiés. Parmi ces personnes, 5 ont été volontaires car elles avaient retrouvé un emploi, trois ont choisi de créer leur entreprise, 1 a choisi de faire une formation de reconversion. En 2011, restent deux licenciements à notifier avec la fermeture des agences de Lille et Strasbourg.

La commission de suivi mise en place pour veiller à la mise en œuvre effective de ce plan et à l'application des mesures prévues s'est réunie tous les mois jusqu'à la fin du 1^{er} semestre 2010, et le Comité d'Entreprise a été régulièrement informé du déroulement du plan de sauvegarde de l'emploi.

1.6.2.2. Organisation du travail

1.6.2.2.1. Horaires

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

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

et un avenant du 20 décembre 2007 apportant des précisions sur le report possible de congés liés à l'organisation du temps de travail.

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

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

1.6.2.2.3. Absentéisme

Absentéisme par motifs

2010

Motif ^(a)	
Maladie	2,55 %
Accidents trajet / travail	0,03 %
Maternité	0,82 %
Événements familiaux	0,17 %
TOTAL	3,57 %

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

1.6.2.3. Les rémunérations et leur évolution

1.6.2.3.1. Rémunération moyenne des personnes présentes dans l'année

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

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

Rémunération annuelle moyenne

(en euros)

	2010			2009		
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble
Employés	62 931	43 946	48 143	49 724	38 864	41 175
- dont salaire de base	21 726	24 691	24 036	20 533	24 400	23 577
Cadres	79 167	57 851	65 152	71 026	52 086	65 152
- dont salaire de base	57 078	42 657	53 003	57 500	43 000	53 003

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des rémunérations pour les exercices 2009 et 2010 sont respectivement de 16,4 et 16,8 millions d'euros (voir section 4.1.3. note 10).

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.

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

1.6.2.2.2. Durée du travail des salariés à temps partiel

Au sein du groupe, 30 personnes sont employées à temps partiel, 15 employés et 10 cadres. Ces personnes travaillent en grande majorité à 4/5 et majoritairement dans le cadre de congés parentaux.

1.6.2.3.3. Égalité professionnelle

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

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

1.6.2.3.4. Relations professionnelles et bilans des accords collectifs

Les salariés des sociétés du groupe sont représentés par 17 élus au sein des instances représentatives (7 cadres, 10 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 2010, le nombre total d'accidents de travail et de trajet a été de 9 entraînant 665 jours d'absence (calendaires cumulés).

1.6.2.4.2. Formation

En 2010, le montant consacré à la formation s'élève à 866 milliers d'euros, soit 2,01 % de la masse salariale.

En 2010, 373 personnes ont bénéficié d'une formation et le nombre de stages enregistrés s'élève à 619.

1.6.2.5. Emploi et insertion des travailleurs handicapés

En 2010, le groupe occupait quatre travailleurs handicapés dans ses différentes entités.

En 2010, le GIE Kaufman & Broad, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, a lancé une étude pour sensibiliser les directions et les salariés à l'emploi de handicapés et pour étudier toutes les mesures susceptibles de favoriser l'emploi et l'insertion de handicapés au sein du groupe. Cette démarche sera poursuivie en 2011 et devrait pouvoir être concrétisée par un accord ou des dispositions d'entreprise.

1.6.2.6. Œuvres sociales

Les contributions du groupe Kaufman & Broad en 2010 se sont élevées à :

- prestations complémentaires de prévoyance et de santé : 936 milliers d'euros ;
- frais de restauration : 607 milliers d'euros ;
- versement au Comité d'Entreprise : 322 milliers d'euros.

1.6.2.7. Sous-traitance

Kaufman & Broad, en tant que développeur-constructeur, a recours à la sous-traitance pour construire les programmes immobiliers qu'il développe. En effet, de part son statut de Constructeurs Non Réalisateurs, le groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces, soit appartenant à différents corps d'état dans le cadre d'une réalisation en « corps d'états séparés », soit auprès d'un sous-traitant dans le cas d'une réalisation en « entreprise générale ». Par ailleurs, il est fréquent que dans le cas où Kaufman & Broad contracte auprès d'une entreprise générale, cette dernière procède à la sous-traitance d'une part plus ou moins grande des marchés.

1.6.2.8. 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 Annecy, Bayonne, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rouen, Rennes, Toulon et Toulouse.

En trois ans, les effectifs du groupe sont passés de 698 fin 2008 à 632 fin 2009, puis à 680 fin 2010. Après un fort développement, jusqu'en 2007, le groupe a été amené à réduire ses effectifs en 2008 et 2009 pour sauvegarder sa compétitivité. Cette réorganisation a eu un impact tant en Île-de-France que dans les Régions. Depuis 2010, malgré la fermeture des agences de Lille et Strasbourg, le groupe a été amené à développer ses activités dans les Régions où il était implanté et à nouveau à générer des croissances significatives dans ces Régions. Par son activité de promoteur-constructeur, le groupe Kaufman & Broad participe au développement économique des Régions où il est implanté. L'évolution de ses activités impacte donc les Régions où il est implanté.

1.6.2.9. Représentation du personnel et représentation syndicale

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

1.6.2.10. Fonds commun de placement d'Entreprise

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

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

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

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

Les principales missions du Conseil de Surveillance sont les suivantes :

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

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

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

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

Le nombre d'actions détenues par le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat au 30 novembre 2010, est décrit à la section 5.3.1. « Actionnariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans ».

2 Commentaires sur les activités et les résultats du groupe

2.1.	INDICATEURS CLÉS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE KAUFMAN & BROAD	56
2.1.1.	Données significatives	56
2.1.2.	Indicateurs d'activité	58
2.1.3.	Suivi des indicateurs	59
2.1.4.	Perspectives	63
2.2.	ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU COMPTE DE RÉSULTAT	64
2.2.1.	Chiffres clés	64
2.2.2.	Origines du résultat net	64
2.3.	COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS	66
2.3.1.	Décomposition du chiffre d'affaires et de la marge brute	66
2.3.2.	Résultat opérationnel courant - Marge opérationnelle	68
2.3.3.	Autres produits et charges non courants	69
2.3.4.	Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	70
2.3.5.	Résultat net	70
2.3.6.	Résultat par secteurs opérationnels	71
2.4.	LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL	72
2.4.1.	Flux de trésorerie	72
2.4.2.	Situation de l'endettement	73

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

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

Le groupe réalise également des activités connexes mais en relation avec le pôle « Logement », telles que, la vente de terrains, de lots à bâtir, de la maîtrise d'ouvrage déléguée et de la vente de prestations complémentaires à celles de logement désignées « Showroom ». Ces activités sont regroupées sous le terme « Autres activités ».

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

2.1.1. Données significatives

Le secteur de la promotion immobilière, après avoir connu fin 2008 un retournement de conjoncture d'une grande brutalité, a enregistré tout au long de l'année 2010 une reprise presque aussi rapide que fut la décélération. Ce retour à une conjoncture favorable s'est confirmé de trimestre en trimestre, caractérisé par un niveau soutenu de l'activité commerciale, des taux d'écoulement historiquement élevés et des prix de nouveau orientés à la hausse. Cette hausse des prix a été notamment entretenue par la rareté des biens disponibles à la vente malgré un fort accroissement des lancements commerciaux durant cette période.

Par ailleurs, malgré une conjoncture économique générale détériorée, le secteur de la promotion immobilière bénéficie aujourd'hui d'une forte attractivité ; à savoir d'un environnement réglementaire favorable, des niveaux de taux d'intérêt historiquement bas et un redéploiement de l'épargne des ménages vers l'investissement immobilier compte tenu de la faible visibilité sur les marchés financiers.

L'exercice 2010 aura été, pour le groupe Kaufman & Broad, une année de retour à un résultat net positif. L'ensemble des indicateurs, notamment financiers, s'inscrivent dans cette dynamique positive, qui avait été constatée dès de la fin du 1^{er} semestre.

En effet, les mesures volontaristes qui avaient été prises à partir la fin de l'année 2008 ont porté leurs fruits. Celles-ci se sont articulées autour des principaux axes suivants :

- réduire des prix des logements conçus en 2007 pour en accélérer la vente et limiter l'impact du coût du portage financier ;
- reconstituer le portefeuille foncier notamment en développant des logements adaptés aux nouveaux produits ainsi qu'une offre commerciale éligible à hauteur de 85 % pour les premiers acheteurs et aux investisseurs ;
- recentrer les opérations sur les grandes villes de France ;

Le premier axe de sélectivité est l'axe géographique :

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

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

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

- poursuivre la réduction des frais de structure et adapter les financements du groupe aux nouvelles conditions du marché financier.

L'ensemble des mesures de recentrage prises par le groupe et un marché dynamique ont eu un impact important sur les résultats du groupe en 2010.

Sur l'ensemble de l'année, le total des réservations en valeur s'établissent à 1 407,1 millions d'euros TTC, en hausse de 41,7 % par rapport à 2009, où elles s'établissaient à 993,1 millions d'euros. Au cours de l'exercice 2010, 6 651 réservations de logements ont été enregistrées, à comparer à 4 799 réservations pour la même période de 2009, soit une hausse de 38,6 % (41,3 % en valeur). Dans le même temps, l'offre commerciale du groupe a baissé de 16,6 % passant de 2 322 logements offerts à la vente en 2009 contre 1 937 au 30 novembre 2010.

Au 30 novembre 2010, Kaufman & Broad comptait 127 programmes de logements en cours de commercialisation dont 22 en Île-de-France et 105 en Régions, contre 147 programmes de logements au 30 novembre 2009, soit un total de 1 937 logements à la vente au 30 novembre 2010 contre un total de 2 322 logements au 30 novembre 2009. Cette baisse traduit l'excellente performance commerciale constatée durant l'exercice 2010. En effet, cette offre n'a pu se reconstituer malgré le triplement des logements mis à la vente, passant de 2 139 en 2009 à près de 6 300 logements en 2010, notamment en raison de taux d'écoulement mensuel moyen exceptionnellement élevé des opérations nouvelles lancées en 2010 (35 %).

Principales données financières

Le tableau ci-dessous présente les éléments significatifs des états financiers et des principaux indicateurs avancés du groupe au titre des deux derniers exercices :

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

	2010	2009
Chiffre d'affaires	935 702	934 909
dont Logement	917 974	918 655
Marge brute	163 413	127 290
Résultat opérationnel courant	66 687	25 029
Résultat opérationnel	70 817	1 961
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 302	- 21 327
Résultat net part du groupe	18 063	- 29 812
Résultat net par action	0,85 €	- 1,40 €
Réservations totales (TTC en valeur)	1 407 080	993 103
<i>Backlog total (HT en valeur)</i>	<i>1 024 082</i>	<i>760 055</i>

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

	2010	2009
Actif		
Actif non courant	174 846	162 512
Actif courant	790 134	806 969
Actif classés comme détenus à la vente	-	30 292
Total Actif	964 980	999 773
Passif		
Fonds propres	115 554	88 969
Passif non courant	381 367	371 377
Passif courant	468 059	539 427
Total Passif	964 980	999 773

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2010 s'établit à 935,7 millions d'euros, en hausse de 0,1 % par rapport à 2009. Le chiffre d'affaires de l'activité Logement est en recul de 0,1 %, s'établissant à 918 millions d'euros contre 918,7 millions d'euros au titre de 2009. La contribution de l'activité Logement au chiffre d'affaires global s'élève à 98,1 % en 2010 contre 98,3 % en 2009.

La baisse du pôle Logement s'explique essentiellement par le recul du chiffre d'affaires Logement en Régions de 46,7 millions d'euros, soit - 7,4 %. Dans le même temps, l'Île-de-France enregistre une hausse de chiffre d'affaires de logement de 46,0 millions d'euros. S'agissant de la répartition par produits, les appartements progressent de 3,7 millions d'euros contre une baisse de 4,4 millions d'euros pour les Maisons individuelles en village.

Le chiffre d'affaires Appartements s'établit à 791,9 millions d'euros en 2010 contre 788,2 millions d'euros en 2009. Il est réalisé à 67,1 % en Régions et représente 86,3 % du total du pôle Logement contre 85,8 % en 2009.

Le chiffre d'affaires Maisons individuelles en village ressort à 126,0 millions d'euros, en baisse de 3,4 %, à comparer à 130,4 millions d'euros réalisés en 2009. Il est réalisé en Régions à hauteur de 43,7 % contre 57,0 % pour la même période de 2009.

Au cours de l'année 2010, 5 394 logements (Logements Equivalent Unités livrés : LEU³) ont été livrés contre

5 500 logements (LEU) au cours de l'année précédente, en baisse de 1,9 %.

Le chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise s'élève à 3,1 millions d'euros, contre 3,2 millions d'euros en 2009.

Le niveau de la marge brute Logement est en progression de 4 points en 2010 par rapport à 2009 s'établissant à 17,3 % du chiffre d'affaires, contre 13,3 %. Cette amélioration notable du taux de marge brute reflète l'importance croissante des nouveaux programmes dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, portant des taux de marge brute conformes aux critères de rentabilité de la société.

Le résultat opérationnel courant est en progression de 41,7 millions d'euros passant de 25,0 millions d'euros au 30 novembre 2009 à 66,7 millions d'euros à fin novembre 2010. Cette forte amélioration s'explique par la hausse de 36,1 millions d'euros de la marge brute entre 2009 et 2010, conjuguée à la baisse des charges opérationnelles qui diminuent de 5,5 millions d'euros au cours de la même période.

Le poste « Autres produits et charges non courants » s'élève à 4,1 millions d'euros au 30 novembre 2010, à comparer à - 23,1 millions d'euros à fin 2009. Il avait été constitué en 2009 notamment des provisions à hauteur de 5,1 millions d'euros pour ramener la valorisation de certains terrains à leur valeur de marché, leur cession étant plus probable que leur

³ Voir définition de LEU au paragraphe 2.1.2. « Indicateurs d'activité ».

développement. Sur l'exercice 2010, suite à l'évolution favorable des conditions de marché et après avoir réétudié le montage des opérations immobilières, le groupe a décidé de lancer en commercialisation des projets sur certains des terrains précédemment dépréciés. La provision pour dépréciation a alors été immédiatement reprise entraînant une reprise nette de 3,8 millions d'euros sur l'exercice 2010.

Au 30 novembre 2010, le total du bilan de Kaufman & Broad représente un montant de 965,0 millions d'euros contre 999,8 millions d'euros au 30 novembre 2009. Les capitaux propres du groupe s'élèvent à 115,6 millions d'euros à fin 2010 contre 89,0 millions d'euros à fin 2009, en hausse de 26,6 millions d'euros. Cette hausse s'explique par la variation des capitaux propres (part du groupe) de 21,3 millions d'euros (dont 18,1 millions d'euros au titre du résultat de l'année 2010) et des participations ne donnant pas de contrôle de 5,3 millions d'euros.

L'endettement financier net du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2010 s'élève à 211,7 millions d'euros contre 268,5 millions d'euros au 30 novembre 2009. Les éléments constitutifs de cette baisse de 56,9 millions d'euros sont décrits à la section 2.4.1 « Flux de trésorerie ».

2.1.1.1. Cession de la participation Seniors Santé

Le 13 octobre 2010, le groupe Kaufman & Broad a réalisé la cession de la totalité de sa participation, détenue par l'intermédiaire de Kaufman & Broad Europe, dans la société Seniors Santé pour un montant global de 30,9 millions d'euros, intégrant un prix de cession des titres de 13,34 millions d'euros. La perte générée sur l'exercice par cette transaction s'élève à 1,4 million d'euros, enregistré dans le poste résultat des actifs détenus en vue de la vente à hauteur de 1 million d'euros et autres charges financières à hauteur de 0,4 million d'euros.

2.1.2. Indicateurs d'activité

Les principaux indicateurs d'activité sont (i) le volume des réservations, (ii) le nombre de Logements Equivalent 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 « Origines du résultat net »).

Les réservations en volume sont exprimées en *units* ou unités au sein du groupe. Par ailleurs, dans les programmes d'appartements incluant des immeubles mixtes (appartements / locaux d'activité / commerce / bureau), toutes les surfaces sont converties en équivalents logements.

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

Dans le cadre de cette opération, Kaufman & Broad Europe a consenti à la société Seniors Santé un prêt de 17,4 millions d'euros destiné à refinancer une créance d'un même montant que le groupe Kaufman & Broad détenait à l'encontre du groupe Seniors Santé et composée (i) du montant libéré des obligations convertibles émises par la société Seniors Santé le 4 mars 2008 et souscrites par Kaufman & Broad Europe, (ii) du montant des intérêts capitalisés courus au titre desdites obligations convertibles et (iii) d'une indemnité due par la société Seniors Santé au titre de la rupture des relations commerciales entre les deux groupes. Ce prêt porte intérêt au taux annuel de 5 % et sera remboursé par Seniors Santé en trois versements de 6,1 millions, 6,1 millions et 5,2 millions d'euros devant intervenir respectivement les 30 juin 2011, 31 décembre 2011 et 30 juin 2012. Son recouvrement est garanti par l'octroi par la société Seniors Santé de délégations de paiement au bénéfice de Kaufman & Broad Europe, au titre de paiements à effectuer, sous certaines conditions, par la société Korian dans le cadre de l'acquisition par cette dernière de participations dans certaines filiales du groupe Seniors Santé. En outre, le recouvrement dudit prêt est garanti par le nantissement, constitué au profit de Kaufman & Broad Europe, de plusieurs comptes de titres financiers de certaines filiales de Seniors Santé.

2.1.1.2. Acquisition de la société SM2I

La société Kaufman & Broad SA a signé l'acquisition de 100 % des titres de la société de promotion régionale SM2I en date du 24 septembre 2010 pour un prix de 5,1 millions d'euros. Cette acquisition permet au groupe d'accélérer son implantation sur la région Bretagne avec un portefeuille foncier de plus de 400 lots via douze opérations maîtrisées à date d'acquisition.

total des logements au nombre de logements du programme. Le nombre d'*units* des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité/commerce/bureau) à la surface moyenne des logements précédemment obtenue.

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

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

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

2.1.3. Suivi des indicateurs

2.1.3.1. Réservations, offre commerciale et backlog

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

	Stock commercial fin de période ^(a)	Réservations nettes ^(b)	Logements ouverts à la vente ^(c)	Programmes en commercialisation ^(d)	Effectifs moyens
Exercice 2010	1 937	6 651	6 266	127	633 (dont 157 vendeurs, 138 fonciers, 161 membres du département technique et 177 administratifs et membres des fonctions centralisées)
Exercice 2009	2 322	4 799	2 139	147	640 (dont 169 vendeurs, 130 fonciers, 172 membres du département technique et 169 administratifs et membres des fonctions centralisées)

(a) 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 à la clôture de l'exercice.

(b) 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.

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

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

Les Maisons individuelles en village et Appartements proposés par Kaufman & Broad présentent les caractéristiques suivantes :

	Surface habitable (hors parking)	Fourchette du prix de vente (TTC) ^(a)	Prix moyen ^(a)
Île-de-France			
Maisons individuelles en village	76 à 179 m ²	105 190 à 646 000 €	294 665 €
Appartements	22 à 126 m ²	2 409 à 8 423 € / m ²	4 141 € / m ²
Régions			
Maisons individuelles en village	65 à 180 m ²	125 000 à 846 400 €	329 940 €
Appartements	17 à 141 m ²	1 522 à 12 779 € / m ²	3 760 € / m ²

(a) Sur la base de l'activité de l'exercice 2010 (atypiques exclus).

Le recentrage de Kaufman & Broad de la clientèle des seconds accédants, qui était son cœur de métier jusqu'en 2007, au profit des investisseurs et des primo-accédants a eu pour conséquence la redéfinition des produits que le groupe développe. Ce travail a porté sur l'optimisation des surfaces afin de proposer des appartements plus compacts, mieux agencés de façon à proposer des surfaces utiles plus importantes dans des volumes légèrement réduits, tout en maintenant les critères de qualité en vigueur dans le groupe.

L'objectif étant de proposer des produits répondant aux critères de rentabilité financière et fiscale des investisseurs ainsi qu'à celui de solvabilité des premiers accédants à la propriété.

Le tableau ci-dessus fait apparaître ce phénomène de réduction de surface tout en maintenant des fourchettes de prix relativement stables par rapport à 2009.

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 2009 et 2010.

	Nombre de réservations net ^(a)	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Livraisons (LEU) ^(b)	Backlog (LEU)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)	Backlog en mois d'activité ^(c)
Maisons individuelles en village						
Exercice clos au 30 novembre 2009						
1 ^{er} trimestre	67	18 903	89	435	96 980	8,0
2 ^e trimestre	195	49 441	131	425	88 067	8,4
3 ^e trimestre	154	43 542	144	499	105 278	9,0
4 ^e trimestre	157	50 677	172	484	102 987	9,5
Total	573	162 563	536	-	-	-
Exercice clos au 30 novembre 2010						
1 ^{er} trimestre	144	37 755	124	471	101 389	8,6
2 ^e trimestre	79	27 576	133	428	91 578	7,6
3 ^e trimestre	66	20 971	136	354	75 057	6,4
4 ^e trimestre	45	15 531	115	265	62 132	5,9
Total	334	101 832	508	-	-	-
Appartements						
Exercice clos au 30 novembre 2009						
1 ^{er} trimestre	908	155 350	1 009	5 420	741 686	10,0
2 ^e trimestre	1 128	211 105	1 326	4 321	581 645	8,3
3 ^e trimestre	965	193 077	1 215	4 982	679 175	10,1
4 ^e trimestre	1 225	264 298	1 411	4 425	650 405	9,9
Total	4 226	823 830	4 961	-	-	-
Exercice clos au 30 novembre 2010						
1 ^{er} trimestre	1 073	229 493	980	4 626	698 894	10,6
2 ^e trimestre	1 969	380 183	966	5 535	858 296	13,9
3 ^e trimestre	1 666	340 790	1 128	6 086	969 401	16,1
4 ^e trimestre	1 609	341 440	1 812	5 853	954 768	14,5
Total	6 317	1 291 906	4 886	-	-	-

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

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

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

Immobilier d'entreprise

	m ² SHON réservés	Réservations en valeur (milliers d'euros TTC)	Backlog en valeur (milliers d'euros HT)
Exercice clos au 30 novembre 2009			
1 ^{er} trimestre	-	-	6 045
2 ^e trimestre	-	-	3 326
3 ^e trimestre	-	-	4 413
4 ^e trimestre	-	-	1 771
Total	-	-	-
Exercice clos au 30 novembre 2010			
1 ^{er} trimestre	-	-	605
2 ^e trimestre	-	-	-
3 ^e trimestre	-	-	-
4 ^e trimestre	-	3 165	1 469
Total	-	3 165	-

2.1.3.1.1. Réservations

2.1.3.1.1.1. Activité Logement

En 2010, l'évolution des réservations témoigne de l'efficacité de la stratégie de recentrage de l'offre commerciale mise en place fin 2008.

Sur l'ensemble de l'année, 6 651 réservations nettes de logements ont été enregistrées contre 4 799 au 30 novembre 2009 soit une hausse de 38,6 % en volume. Les réservations en valeur se sont établies à 1 393,7 millions d'euros TTC, à comparer à 986,4 millions d'euros TTC en 2009, soit une hausse de 41,3 %. Au second semestre, les réservations de logements sont en progression de 30,3 % en valeur (35,4 % en volume). En 2010, le pôle Logement représente 98,4 % du total des réservations en valeur du groupe contre 83,0 % en 2009.

Appartements

Au cours de l'exercice 2010, 6 317 appartements ont été réservés pour une valeur de 1 291,9 millions d'euros TTC contre 4 226 durant l'année 2009 représentant 823,8 millions d'euros TTC. Les appartements sont à l'origine de la progression des réservations entre les exercices 2009 et 2010. En effet, les réservations d'appartements sont en hausse de 49,5 %

en volume et de 56,8 % en valeur. Cette progression des réservations d'appartements est majoritairement réalisée en Régions dont l'accroissement s'établit à 64,9 % en valeur et à 62,7 % en volume. Au cours de l'année 2010, les réservations d'appartements en Régions ont représenté près des deux tiers de l'activité Appartement contre 31 % réalisées en Île-de-France. La part des réservations d'appartements demeure la plus importante dans les réservations de Kaufman & Broad, puisqu'elle atteint 91,8 % du total de ses réservations en valeur contre 83,0 % en 2009. En volume, cette part s'établit à 93,4 % au cours de l'année 2010 contre 86,5 % en 2009.

Maisons individuelles en village

En 2010, les réservations de Maisons individuelles en village s'établissent à 334 unités contre 573 sur l'ensemble de l'année 2009. Ces réservations s'élèvent à 101,8 millions d'euros en 2010 à comparer à 162,6 millions d'euros pour l'année 2009. Ce recul est de 41,7 % en volume et de 37,4 % en valeur. Ce recul s'explique par les réservations de maisons individuelles en Régions qui sont en forte diminution, passant de 310 unités en 2009 à 83 pour 2010 soit 73,2 % de baisse en volume et de 67,1 % en valeur. La tendance est moins marquée en Île-de-France qui ne connaît une baisse que de 4,6 % en volume et 5,2 % en valeur s'établissant à 74,0 millions d'euros pour 251 unités en 2010.

Réservations de logements par secteur géographique

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 2010 et 2009 (du 1^{er} décembre au 30 novembre).

	Nombre de maisons individuelles réservées				Nombre d'appartements réservés			
	2010	%	2009	%	2010	%	2009	%
Île-de-France	251	75 %	263	46 %	1 962	31 %	1 549	37 %
Régions	83	25 %	310	54 %	4 355	69 %	2 677	63 %
Total	334	100 %	573	100 %	6 317	100 %	4 226	100 %

Sur le plan géographique, le pôle Logement en Île-de-France enregistre une hausse de 22,1 % en volume et 34,0 % en valeur. Les Régions, quant à elles, affichent une progression de 48,6 % en volume et 46,1 % en valeur. La part des Régions dans le pôle Logement reste élevée, puisqu'elle représente 62,3 % en valeur et 66,7 % en volume du total des réservations de logements du groupe, à comparer à 60,3 % en valeur et 62,2 % en volume en 2009.

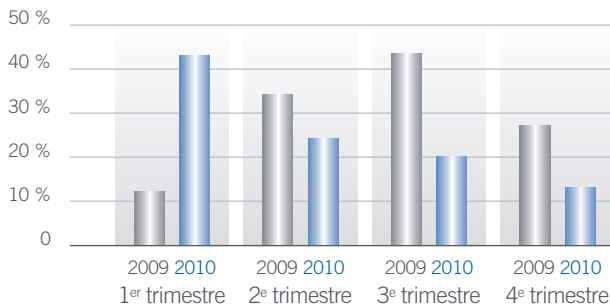
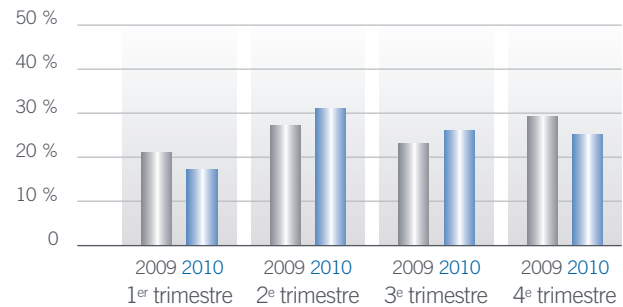
Au cours de l'année 2010, le Sud-Ouest (Toulouse / Bordeaux / Bayonne) constitue 20,4 % du montant de réservations contre 25,6 % pour le bassin méditerranéen (Montpellier / Marseille / Toulon / Nice) et 10,5 % pour Rhône-Alpes (Lyon / Grenoble / Annecy). Dans le même temps, la part de l'Île-de-France passe de 39,7 % à 37,7 % en valeur et de 37,8 % à 33,3 % en volume.

L'amélioration des réservations de la part des Régions en 2010 s'explique par une reconstitution plus rapide de l'offre commerciale en Régions qu'en Île-de-France. En effet, les mesures d'ajustement prises fin 2008 avaient fortement impacté l'ensemble du stock commercial, passant en Régions de 210 programmes en 2008 à 114 en 2009 et de 33 programmes en Île-de-France à fin 2009 contre 68 à fin 2008.

Au 30 novembre 2010, l'offre commerciale s'établit à 127 opérations représentant 1 937 logements dont 22 opérations en Île-de-France pour 341 logements alors qu'en Régions cette offre s'élève à 105 opérations pour 1 596 logements. Cette situation a conduit mécaniquement à freiner la progression des réservations en Île-de-France, + 22,1 % en Île-de-France de réservations en nombre de logements entre 2009 et 2010 contre + 48,6 % des réservations en Régions sur la période.

L'évolution des prix moyens des réservations de logements enregistrées par Kaufman & Broad, entre 2009 et 2010, se traduit par une hausse de 2 %. L'Île-de-France enregistre une hausse de ces prix moyens réservés de 9,7 % entre ces deux périodes. Dans le même temps, les Régions baissent de 1,7 %. En termes de produits, le prix moyen des appartements augmente de 4,9 % et celui des maisons individuelles contribue à cette tendance avec une hausse de 7,5 %.

Enfin, le taux de désistement moyen des contrats de réservation hors annulation de réservations liées aux abandons de projets enregistré par le groupe en 2010 s'est établi à 22,9 % contre 24,1 % l'année dernière, retrouvant ainsi un niveau historiquement habituel.

Cycles et saisonnalité des réservations de logement par type de produits (en %)**Maisons individuelles****Appartements**

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

2.1.3.1.1.2. Immobilier d'entreprise

En dépit des craintes persistantes liées aux incidences sur l'économie mondiale d'une crise sans équivalent depuis trente ans, l'année 2010 a été celle de la reprise du marché français de l'immobilier d'entreprise. En effet, celui-ci a connu une augmentation de 41 % des volumes investis en France en 2010 par rapport à l'année précédente, et un rebond de 19 % du nombre de mètres carrés de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs en Île-de-France sur la même période. Cette augmentation doit toutefois être relativisée car 2009 avait constitué la plus mauvaise performance de la décennie.

Après un mauvais début d'année, le marché français s'est surtout redressé au second semestre 2010, porté par la pression des acheteurs « long terme » qui a permis la réalisation de nouvelles opérations et par le dynamisme du marché locatif qui a contribué à alimenter le marché avec de nouvelles offres.

Toutefois, la reprise du marché français de l'immobilier d'entreprise reste fragile notamment car celui de l'investissement locatif et ses performances demeurent largement bridées par les incertitudes du climat économique et des difficultés de financement. Malgré ce début de reprise, ce pôle d'activité est resté atone pour notre groupe. Au 4^e trimestre de 2010, le groupe a enregistré des réservations nettes pour un équivalent de 25 (unités) représentant un montant de 3,2 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC. Par ailleurs, compte tenu du nombre important d'opérations lancées sur le marché et du taux de vacance qui reste élevé, le groupe n'attend pas de reprise significative de cette activité en 2011.

2.1.3.1.2. Backlog ou carnet de commandes

Le *backlog* total (carnet de commandes) s'élève à 1 024,1 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2010, contre 760,1 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2009, soit une hausse de 34,7 %.

Appartements

Le *backlog* Logement s'élève à 1 016,9 millions d'euros (HT) au 30 novembre 2010 par rapport à 753,4 millions d'euros au 30 novembre 2009, soit une hausse de 24,6 % en volume et de 35,0 % en valeur.

Le *backlog* Appartements s'établit à 954,8 millions d'euros en 2010, en hausse de 46,8 % par rapport à fin 2009 où il se situait à 650,4 millions d'euros. En nombre, il s'élève à 5 853 unités équivalents logements contre 4 425 unités soit une progression de 32,3 %. Le *backlog* Appartements progresse à la fois pour l'Île-de-France et pour les Régions, respectivement de 51,7 % et de 43,9 % en valeur entre 2009 et 2010.

Maisons individuelles en village

Le *backlog* des maisons individuelles est en recul de 45,2 % en valeur entre les deux exercices. Ce recul s'explique principalement par une baisse beaucoup plus marquée du *backlog* en Régions, passant de 264 unités à fin 2009 à 67 au 30 novembre 2010, soit à 74,6 % en volume et à 66,5 % en valeur par rapport au 30 novembre 2009. L'Île-de-France, quant à elle passe de 220 unités en 2009 à 198 au 30 novembre 2010 soit une baisse de 10 % en nombre et de 14 % en valeur.

Backlog Logement par secteur géographique

Le *backlog* Logement en Régions connaît à la fin de l'année 2010 une hausse de 24,3 % en volume et 31,7 % en valeur par rapport à l'année dernière. L'Île-de-France, quant à elle, enregistre une hausse de 25,2 % en volume et 40,0 % en valeur. La hausse en Régions s'explique par la progression du *backlog* Appartements de 33,5 % soit 952 unités supplémentaires par rapport à 2009. Par ailleurs, la hausse en Île-de-France de 40,0 % en valeur se décompose en une hausse de 51,7 % du *backlog* Appartement en partie compensée par une baisse de 14,0 % des maisons individuelles en village.

La part des Régions dans le *backlog* Logement s'effectue dans des tendances similaires que les réservations, établissant à 63,1 % en volume et 59,3 % en valeur à fin 2010 contre 63,3 % en volume et 60,7 % en valeur à fin 2009. Au novembre 2010, le Sud-Ouest représente 20,3 % du montant de *backlog* Logement contre 23,9 % pour le bassin méditerranéen et 15,0 % pour Rhône-Alpes et les autres Régions. La part de l'Île-de-France progresse de 1,4 point en valeur, établissant à 40,7 % à fin 2010. En volume, elle ressort à 36,9 % contre 36,7 % réalisée à fin 2009.

Enfin, le *backlog* Logement au 30 novembre 2010 devrait permettre de couvrir favorablement l'activité Logement envisagée en 2011 car il représente 13,3 mois d'activité Logement.

2.1.4. Perspectives

Le redéveloppement du portefeuille foncier se poursuit activement. Il concerne principalement, en maisons individuelles et appartements, les 1^{ers} acquéreurs et les investisseurs. Kaufman & Broad a ainsi signé sur l'ensemble de l'exercice des promesses d'achats de terrains représentant 12 552 logements, dont 4 179 en Île-de-France et 8 373 en Régions, portant le portefeuille foncier de la société à plus de 14 000 logements au 30 novembre 2010.

Au 1^{er} trimestre 2011, 27 lancements de programmes sont prévus : 6 lancements en Île-de-France représentant 507 logements et 21 lancements en Régions représentant 1 503 logements.

D'une part, la reconstitution du portefeuille foncier du groupe se poursuit à un rythme élevé et dans des conditions financières satisfaisantes. Il a progressé de près de 20 % en un an et représente plus de 2 ans d'activité. Cette reconstitution est essentielle pour permettre au groupe d'accroître son offre commerciale qui, il faut le rappeler, reste encore aujourd'hui très faible par rapport à ce qu'elle avait pu représenter il y a encore trois ou quatre ans.

D'autre part, cette offre commerciale est parfaitement en adéquation avec le marché actuel, aussi bien en termes de produits que de prix. L'offre commerciale du groupe au 30 novembre 2010 est composée à près de 85 % de logements destinés aux premiers acquéreurs et investisseurs.

Enfin, le potentiel d'activité au 30 novembre 2010, c'est-à-dire l'offre commerciale, les tranches non-ouvertes à la commercialisation sur les opérations lancées et le portefeuille foncier, représente 15 046 lots, en hausse de 15,8 % par rapport à la même période de 2009, où il s'établissait à 12 996 lots. Ce potentiel au 30 novembre 2010 représente 2,4 années d'activité à venir.

En ce début 2011, le marché du logement neuf reste favorablement orienté, caractérisé par une offre commerciale très faible et une demande toujours élevée. En effet, l'offre commerciale en France est aujourd'hui de 60 000 logements,

soit moins de 6 mois d'activité, dans un marché où les stocks physiques, c'est-à-dire les logements construits et invendus, se situent à un niveau très bas. Malgré cette offre restreinte, les prix de vente en 2011 devraient faiblement progresser de 2 à 3 %.

Dans ce contexte où les permis de construire et les mises en chantier resteront toujours faibles au 1^{er} semestre 2011, les coûts de construction devraient rester stables voire légèrement en hausse pour les logements bénéficiant du label BBC.

Les taux d'intérêt restent aujourd'hui toujours très attractifs et permettent aux acquéreurs de maintenir un taux d'effort en dessous de 30 %. Leur évolution peut être un point d'incertitude pour les mois à venir sans toutefois que cela remette en cause fondamentalement l'orientation du secteur. Le marché de second accédant à la propriété qui a longtemps été le cœur de la clientèle de Kaufman & Broad reste à des niveaux bas. En 2010, comme en 2009 sa part s'élevait à 14 % des réservations en valeur, et groupe n'envisage pas pour l'année à venir une hausse significative de cette contribution dans l'activité commerciale. L'ensemble de ces éléments ainsi que la reconduction dans la loi de finance 2011 des principaux dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement immobilier et de l'accession à la propriété, nous conduit à confirmer des perspectives 2011 en nette amélioration, à conditions de marché inchangées.

Achat de terrains et réserve foncière

Les terrains achetés par le groupe au cours de ses deux derniers exercices ont représenté un montant total de 183,4 millions d'euros pour l'exercice 2010 et 49,8 millions d'euros pour l'exercice 2009. Ce montant a quasiment quadruplé entre ces deux exercices.

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

Réserve foncière

Logements pouvant être développés d'ici 2013 (au 30 novembre 2010)

	En unités	En m ² estimés (c) (d) (e)
Terrains à développer (a)	14 123	994 792
Maisons individuelles	1 427	136 926
Appartements	12 476	836 604
Immobilier d'entreprise	220	21 262
Terrains en cours d'étude (b)	6 688	507 117
Maisons individuelles	675	61 972
Appartements	6 013	403 145
Immobilier d'entreprise	-	42 000
Total - France	20 811	1 501 909

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

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

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

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

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

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)	2010	2009
Chiffre d'affaires	935 702	934 909
Marge brute	163 413	127 290
Résultat opérationnel courant	66 687	25 029
Résultat opérationnel	70 817	1 961
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 302	- 21 327
Résultat net part du groupe	18 063	- 29 812
Résultat net par action	0,85 €	- 1,40 €

2.2.2. Origines du résultat net

Le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés annuels 2010 conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*), tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 30 novembre 2010 et disponible sur le site Internet de la commission européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où toutes les normes et interprétations publiées, obligatoires à l'exercice clos au 30 novembre 2010 ont été approuvées par l'Union Européenne. La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro.

Les principes comptables, les estimations et hypothèses retenues pour l'élaboration des comptes consolidés au 30 novembre 2010 sont décrits à la note 1 dans les notes annexes aux comptes consolidés au 30 novembre 2010.

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

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, des coûts de construction et des coûts d'emprunt directement attribuables au développement de programmes.

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

- les **charges commerciales** comprennent les salaires pour la partie fixe et charges sociales des vendeurs, de l'encadrement des ventes et du personnel des *showroom*, les frais d'entretien des zones modèles et les frais de publicité, ainsi que divers frais annexes (frais de déplacement des salariés, loyers du *showroom* et des bureaux de vente en cas de location de l'emplacement). Ces charges sont à mettre en relation avec le nombre de programmes ouverts à la commercialisation dans l'année ;
- les **charges administratives** regroupent l'ensemble des salaires du personnel administratif, les loyers et charges locatives (siège et agences), les honoraires externes, les frais de déplacement, les impôts et taxes (taxe professionnelle principalement), les coûts d'entretien, les fournitures ;
- les **charges techniques et services après vente** regroupent l'ensemble des salaires du personnel en charge du suivi technique de programmes immobiliers ainsi que des prestations liées aux opérations d'après vente, les frais de déplacement, les coûts d'entretien, les fournitures ;
- la rubrique « **Autres charges et produits** » regroupe l'ensemble des dotations et reprises d'amortissements et de provisions, les frais des départements techniques et du service clients pour l'après-vente (salaires, frais de déplacement...).

Le **résultat opérationnel** correspond au résultat opérationnel courant corrigé des produits et charges non courants.

En application de la recommandation CNC 2009-R.03, 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 financier net** (charges et produits financiers) constitué des charges d'intérêts sur les lignes du crédit syndiqué, des charges d'intérêts sur swaps et étalement de la soultte des swaps résiliés en 2009, des frais financiers capitalisés dans le cadre de la norme IAS 23 des frais payés sur découverts, des plus et moins-values de SICAV, des commissions d'engagement et de l'amortissement prorata temporis des frais liés aux lignes de crédits ; des produits financiers générés par le prêt obligataire (remplacé en cours d'année par un prêt consenti à Seniors Santé dans le cadre de la cession) et par des plus values de cession sur SICAV monétaires ainsi que par des produits sur certificats de dépôts ;
- des **autres charges financières** ;
- de **l'impôt sur les résultats**.

Le **résultat net de l'ensemble consolidé** correspond au résultat net des entreprises intégrées corrigé :

- de la quote-part dans les résultats des entreprises associés et co-entreprises (mises en équivalence) ;
- du résultat des actifs détenus en vue de la vente.

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

- du résultat des participations ne donnant pas le contrôle (intérêts des minoritaires) qui comprennent l'ensemble des produits et charges revenant aux minoritaires des sociétés détenues en partenariat et consolidées par intégration globale.

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

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

Au cours de l'exercice 2010, ouvert le 1^{er} décembre 2009, le groupe a appliqué pour la 1^{ère} fois les normes et interprétations suivantes :

- IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » ;
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » : cette norme requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et la production d'actifs éligibles. Conformément aux dispositions transitoires prévues par cette norme, le groupe a adopté ces nouvelles dispositions sur une base prospective pour l'ensemble des programmes immobiliers dont la date d'acquisition foncière est postérieure au 30 novembre 2009. Au titre de la période close au 30 novembre 2010, les coûts d'emprunts nets inclus dans les stocks au 30 novembre 2010 sont de 0,8 million d'euros ;
- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » : la première application de cette norme a conduit à modifier les secteurs opérationnels du groupe. Conformément aux dispositions de la première

application de la norme IFRS 8, l'information comparative a été retraitée (voir section 2.3.6. « Résultat par secteurs opérationnels ») ;

- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » (phase 2) et IAS 27 révisé. Ces normes sont appliquées aux acquisitions intervenues depuis le 1^{er} décembre 2009.

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

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, des mesures prises depuis 2009 (baisse des prix, dépréciation de terrain, abandon de projets), et d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels ;
- la valorisation des terrains dont le développement est incertain ;
- la « recouvrabilité » des actifs d'impôts.

2.3. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS

Exercice clos le 30 novembre <i>(en milliers d'euros)</i>	2010	2009
Chiffre d'affaires	935 702	934 909
Coût des ventes	- 772 289	- 807 619
Marge brute	163 413	127 290
Charges commerciales	- 22 651	- 23 644
Charges administratives	- 57 519	- 54 768
Charges techniques et service après vente	- 14 370	- 14 984
Autres charges	- 3 842	- 9 834
Autres produits	1 656	969
Résultat opérationnel courant	66 687	25 029
Autres produits non courants	4 319	-
Autres charges non courantes	- 189	- 23 068
Résultat opérationnel	70 817	1 961
Charges financières	- 31 136	- 39 752
Produits financiers	1 407	999
Coût de l'endettement financier net	- 29 729	- 38 753
Autres charges financières	- 374	- 5 024
Résultat des entreprises intégrées avant impôts	40 714	- 41 816
Impôts sur les résultats (charges)/produits	- 8 045	20 751
Résultat net des entreprises intégrées	32 669	- 21 065
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	633	288
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	- 1 000	- 550
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 302	- 21 327
Participation ne donnant pas le contrôle	14 239	8 485
Résultat net (part du groupe)	18 063	- 29 812
Nombre moyen d'actions en circulation	21 332 939	21 220 078
Résultat de base par action	0,85 €	- 1,40 €
Résultat dilué par action	0,85 €	- 1,40 €

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

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 2009 et 2010 :

Exercice clos au 30 novembre <i>(en milliers d'euros)</i>	2010			2009		
	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute ^(b)	Livraisons (LEU)	Chiffre d'affaires	Marge brute
Appartements						
Île-de-France	1 486	260 602	57 639	1 262	229 443	43 340
Régions	3 400	531 335	81 708	3 702	558 804	68 617
Total Appartements	4 886	791 937	139 347	4 964	788 247	111 957
Maisons individuelles						
Île-de-France	272	70 921	13 393	211	56 095	9 924
Régions	236	55 116	5 976	325	74 313	488
Total Maisons individuelles	508	126 037	19 369	536	130 408	10 412
Total Logement	5 394	917 974	158 716	5 500	918 655	122 369
Immobilier d'entreprise	11	3 052	634	-	3 210	2 285
Autres ^(a)	112	8 790	2 886	52	8 062	1 713
Showroom	-	5 886	1 177	-	4 982	923
Total	5 517	935 702	163 413	5 552	934 909	127 290

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

(b) IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt » : depuis le 1^{er} décembre 2009, le groupe applique de manière prospective cette norme qui requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et la production d'actifs éligibles. Le montant incorporé dans la marge brute au 30 novembre 2010 s'élève à 1,4 million d'euros.

Livraisons (LEU)

Le nombre total de Logements Equivalent Unité livrés (LEU) est en recul de 0,6 % entre 2009 et 2010, passant de 5 552 équivalent logements en 2009 à 5 517 équivalent logements en 2010.

En nombre d'unités, le groupe réalise 67,4 % de son activité Logement en Régions et 32,6 % en Île-de-France. La part des appartements s'élève à 88,6 % du total des unités contre 9,2 % pour les maisons individuelles. En Île-de-France, Kaufman & Broad réalise actuellement 53,5 % de ses maisons individuelles et 30,4 % de ses appartements. Toujours en nombre d'unités, le groupe est également très actif dans le Sud-Ouest de la France (Midi-Pyrénées, Aquitaine) où il réalise 26,6 % de son activité Logement, avec 27,0 % de ses appartements et 23,2 % de ses maisons individuelles. Dans le Sud-Est (Rhône-Alpes, Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon), le groupe réalise 30,1 % du total Logement (où il réalise 31,7 % de ses appartements et 15,2 % de ses maisons individuelles, quasi essentiellement à Marseille, Toulon, et Montpellier).

Enfin, l'activité Lotissements qui augmente de 115,4 % par rapport à 2009, pour représenter 2,0 % du chiffre d'affaires total en 2010 contre 0,9 % en 2009.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires hors taxes du groupe en 2010 est en hausse de 0,1 % par rapport à 2009, à 935,7 millions d'euros HT contre 934,9 millions d'euros HT en 2009. Cette légère hausse est essentiellement attribuable aux appartements qui progressent de 0,5 % sur la période, alors que dans le même temps le pôle « Autres activités » permettait de compenser le recul des maisons individuelles en village. En effet un regain d'activité sur le *showroom*, les ventes de terrains et honoraires extérieurs (Maîtrise d'Ouvrage Délégée) a contribué à une hausse de 12,5 % s'établissant à 14,7 millions d'euros contre 13,0 millions d'euros en 2009.

Activité Appartements

Le chiffre d'affaires de l'activité Appartements a connu une augmentation mesurée de 0,5 % passant de 788,2 millions d'euros à 791,9 millions d'euros en 2010. La part des appartements dans le chiffre d'affaires total représente 84,6 % stable comparé aux 84,3 % en 2009. L'augmentation en valeur de cette activité s'établit à 3,7 millions d'euros. Elle est exclusivement réalisée par l'Île-de-France, dont le chiffre d'affaires passe de 229,4 millions d'euros en 2009 à 260,6 millions d'euros en 2010 soit une hausse de 13,6 %. Cet accroissement de chiffre d'affaires en Île-de-France a été en grande partie compensé par le recul de l'activité Appartements en Régions dont le chiffre d'affaires s'établit à 531,3 millions d'euros à comparer à 558,8 millions d'euros lors de l'exercice précédent soit un recul de 4,9 %. L'ensemble des implantations géographiques en Régions sont en recul par rapport à 2009, à l'exception du Sud-Ouest et de la Normandie.

Activité Maisons individuelles en village

Le chiffre d'affaires de l'activité Maisons individuelles marque un recul de 3,4 % passant de 130,4 millions d'euros à 126,0 millions d'euros en 2010. La part des maisons individuelles dans le chiffre d'affaires total représente 13,5 %

à comparer à 13,9 % en 2009. ce recul est dû exclusivement aux Régions, en baisse de 19,2 millions d'euros, soit un recul de 25,8 % entre 2009 et 2010. En revanche, l'activité Maisons individuelles en Île-de-France augmente de 14,8 millions d'euros, soit une hausse de 26,4 % sur cette période. La deuxième couronne de l'Île-de-France est le marché le plus important et historique de la maison individuelle en village pour notre groupe.

Autres activités

Le chiffre d'affaires de l'activité Immobilier d'entreprise s'élève à 3,1 millions d'euros, contre 3,2 millions d'euros au 30 novembre 2009, soit une diminution de son activité de 4,9 % par rapport à 2009.

Le chiffre d'affaires provenant des activités de vente de terrains et d'honoraires extérieurs (au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée) est en hausse de 9,0 %, passant de 8,1 millions d'euros en 2009 à 8,8 millions d'euros en 2010. Ces ventes ont concerné exclusivement sur 2010 des opérations en région Toulousaine et à Montpellier.

Enfin, le chiffre d'affaires de l'activité *Showroom* est en hausse de 18,1 %, passant de 5,0 millions d'euros HT à 5,9 millions d'euros HT.

Chiffre d'affaires Logement par secteur géographique

Le chiffre d'affaires Logement s'établit à 917,9 millions d'euros en 2010 contre 918,7 millions d'euros en 2009, en léger recul de 0,1 % à 0,7 millions d'euros. La part de l'Île-de-France dans le pôle Logement représente 36,1 % contre 63,9 % en Régions. Le Sud-Ouest (Toulouse / Bordeaux / Bayonne) et le bassin méditerranéen (Marseille / Toulon / Nice et Montpellier) constituent les deux principaux contributeurs après l'Île-de-France avec respectivement 21,9 % et 25,1 % du chiffre d'affaire du pôle Logement. L'Ouest (Nantes / Rennes et Rouen) ainsi que Rhône-Alpes (Lyon / Grenoble et Annecy) totalisent 15 % du chiffre d'affaires Logement. Par ailleurs, s'agissant de la variation du chiffre d'affaires Logement entre 2009 et 2010, la baisse de 0,7 million laisse apparaître des disparités géographiques. En effet, la progression de l'Île-de-France de près de 46 millions d'euros a été en partie compensée par le recul du Nord-Est (Lille et Strasbourg, marché dont le groupe s'est retiré depuis la crise immobilière en 2008) de 39,7 millions d'euros. Il convient, également de noter la bonne performance du Sud-Ouest et de l'Ouest qui progressent de 7,8 et de 2,7 millions d'euros entre les deux exercices. Enfin, PACA, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes sont en replis de 17,4 millions d'euros d'une année sur l'autre.

Marge brute

La marge brute du groupe est en hausse de 28,4 %, passant de 127,3 millions d'euros à 163,4 millions d'euros en 2010. La marge brute en pourcentage du chiffre d'affaires est en augmentation de près de 4 points, passant de 13,6 % en 2009 à 17,5 % en 2010. Elle est de 18 % sur le seul 4^e trimestre 2010. Cette amélioration notable reflète l'importance croissante des nouveaux programmes portant des taux de marge brute conforme à nos critères de rentabilité. En effet, les opérations initiés en 2007 ou antérieurement pèsent de moins en moins dans l'activité et donc dans la reconnaissance du chiffre d'affaires du groupe et de sa marge brute. Elles représentaient, en 2010, 39 % du chiffre d'affaires et 32 % de la marge brute.

Activité Appartements

L'activité Appartements dégage un taux de marge brute de 17,6 % contre 14,2 % en 2009. La hausse concerne aussi bien l'Île-de-France qui voit son taux de marge brute passer à 22,1 % en 2010 contre 18,8 % en 2009, que les Régions, dont la marge brute marque une progression en passant à 15,4 % en 2010 contre 12,3 % en 2009.

Activité Maisons individuelles en village

Le taux de marge brute de cette activité a été quasiment doublé passant de 8,0 % en 2009 à 15,4 % sur cette période. En Île-de-France, la marge brute s'établit à 18,9 % en 2010 contre 17,7 % en 2009. En volume, elle s'établit à 13,4 millions d'euros contre 9,9 millions d'euros en 2009, soit une hausse de 34,8 %.

Dans les Régions, la marge en volume passe de 0,4 million d'euros en 2009 à 6,0 millions d'euros en 2010. Le taux de marge s'établit à 10,8 % en 2010 contre 0,6 % en 2009, soit une progression de plus de 10 points.

Autres activités

La marge brute des autres activités est en baisse, s'établissant à 4,7 millions d'euros en 2010. Le taux de marge brute de l'activité Immobilier d'entreprise représente 20,8 % du chiffre d'affaires contre

70,7 % en 2009. En volume, la marge diminue de 10,5 % suivant la baisse du chiffre d'affaires de l'activité Immobilier d'entreprise.

Marge brute Logement par secteur géographique

La marge brute du pôle Logement au 30 novembre 2010 s'élève à 158,7 millions d'euros contre 122,4 millions d'euros en 2009 soit une progression de près de 30 % sur une année. Exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires, la marge brute Logements passe de 13,3 % en 2009 à 17,3 % au titre de l'exercice 2010. La contribution de l'Île-de-France s'établit à 45 % de la marge brute Logement réalisée par le groupe en 2010. Le Sud-Ouest (Toulouse / Bordeaux / Bayonne) pour sa part représente 23,1 % de la marge brute Logement, le bassin méditerranéen (Marseille / Toulon / Nice et Montpellier) constitue le troisième principal contributeur en 2010, avec 18,8 % du chiffre d'affaires du pôle Logement. Enfin, Rhône-Alpes (Lyon / Grenoble et Annecy) et l'Ouest (Nantes / Rennes et Rouen) contribuent respectivement à hauteur de 9,3 % et 4,3 % de la marge brute du pôle Logement.

La progression de 36,3 millions d'euros de la marge brute Logement entre 2009 et 2010 a été effectuée à 49 % en Île-de-France, à 18 % par le Sud-Ouest, à 15 % par le bassin méditerranéen (Marseille / Toulon / Nice et Montpellier) et enfin à 14 % par Rhône-Alpes. Le solde étant représenté par l'Ouest et le Nord-Est.

2.3.2. Résultat opérationnel courant - Marge opérationnelle

Le résultat d'exploitation du groupe progresse de 166,4 % passant de 25,0 millions d'euros en 2009 à 66,7 millions d'euros en 2010. La marge opérationnelle⁴ passe de 2,7 % à 7,1 % du chiffre d'affaires, soit une variation nette de + 4,4 points. Cette amélioration de 41,6 millions d'euros reflète en premier lieu celle de la marge brute qui progresse de 36,1 millions d'euros entre 2009 et 2010, essentiellement grâce à l'amélioration du

taux de la marge brute du groupe. Le solde de la hausse du résultat opérationnel courant est lié à la réduction des charges opérationnelles. Les charges opérationnelles au 30 novembre 2010 s'élèvent à 96,7 millions d'euros contre 102,3 millions d'euros. Les charges opérationnelles exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires s'établissent à 10,3 % en 2010 contre 10,9 % en 2009.

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

Les charges commerciales s'élèvent à 22,7 millions d'euros contre 23,6 millions d'euros l'an dernier, soit un recul de 4,2 %. Cette diminution est essentiellement expliquée par la réduction des charges sociales et de la masse salariale de près de 0,7 million d'euros.

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 30 novembre	
	2010	2009
Salaires et charges sociales	6 139	6 794
Commissions versées aux vendeurs	12 398	9 633
<i>En pourcentage du chiffre d'affaires total</i>	<i>2,0 %</i>	<i>1,8 %</i>

Commissions sur ventes

<i>(en milliers d'euros)</i>	2010	2009
Commissions versées aux salariés (vendeurs K&B)	12 398	9 633
Commissions externes	28 511	21 292
Total commissions sur ventes	40 909	30 925
<i>En pourcentage du chiffre d'affaires total</i>	<i>4,4 %</i>	<i>3,3 %</i>
<i>En pourcentage de la marge brute Logement</i>	<i>25,8 %</i>	<i>25,3 %</i>

⁴ Résultat opérationnel courant exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires.

L'évolution du taux de commission sur ventes rapportées au chiffre d'affaires en 2010 est en hausse de 1,1 point compte-tenu de la hausse du niveau de commissions sur ventes en ligne avec la progression de l'activité commerciale. (Il convient de souligner que ces dépenses sont incorporées dans le coût des ventes des opérations immobilières).

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 2,0 % de son chiffre d'affaires.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice clos le 30 novembre	
	2010	2009
Dépenses de publicité	14 215	14 402
<i>En pourcentage du chiffre d'affaires</i>	<i>1,5 %</i>	<i>1,5 %</i>

La part des frais de publicité et des coûts des zones modèles dans le chiffre d'affaires s'établit au même niveau par rapport à 2009. Les dépenses de publicité en 2010 baissent de 1,3 % alors que dans le même temps, le chiffre d'affaires est en hausse de 0,1 % entre les deux périodes.

Charges administratives

Les charges administratives ressortent à 57,5 millions d'euros en 2010, contre 54,8 millions d'euros en 2009, soit une hausse de 5,0 %. La hausse de 2,8 millions d'euros vient principalement de l'augmentation de 3,6 millions d'euros des salaires et charges sociales (liée à la hausse de la part variable des rémunérations), compensée en partie par la baisse de 1,6 million d'euros des taxes. La baisse des taxes s'explique notamment par la réduction des impôts et taxes intégrant une économie sur les charges

2.3.3. Autres produits et charges non courants

Ce poste fait apparaître au 30 novembre 2010 un produit de 4,1 millions d'euros. La variation des « Autres produits et charges non courants » entre 2009 et 2010 est expliquée principalement par des reprises de provisions.

En 2009, dans la continuité du plan de réorganisation intervenu en 2008, le poste « Autres produits et charges non courants » enregistrerait principalement des dépenses ou des provisions pour charges constatées afin de couvrir :

- la dépréciation de terrains acquis au cours des précédents exercices, dont le groupe estimait que la cession était préférable à un développement dans les conditions d'un marché fortement détérioré ;
- le coût des engagements de la société vis à vis de ses salariés dans le cadre du plan de sauvegarde de l'emploi mis en place fin 2008 ;

2009 de taxe professionnelle ainsi que l'Organic, et sur les charges prévisionnelles de CET.

Par ailleurs, les autres variations significatives des charges administratives qu'il convient de mentionner sont les postes « Intérim et frais de recrutement » qui augmentent de 0,5 million d'euros suite à un surcroît d'activité dans les agences. Le poste « Loyer » est en baisse principalement suite à une renégociation du bail du siège du groupe. Enfin, le poste « Assurance » en hausse de 0,4 million d'euros, les charges d'archivage augmentent de 0,2 million d'euros et un accroissement de 0,4 million d'euros des dépenses relatives aux dons et séminaires.

Charges techniques et service après vente

Les charges techniques et services après vente s'élèvent à 14,4 millions d'euros contre 15,0 millions d'euros au 30 novembre 2010, soit un recul de 4,1 %. Cette diminution est essentiellement expliquée par la réduction des charges sociales et de la masse salariale de près de 0,7 million d'euros.

Autres charges et produits

Le poste « Autres charges nets des produits » ressortent à 2,2 millions d'euros en 2010, contre 8,9 millions d'euros en 2009 ; soit une baisse de 75,3 %. Cette baisse s'explique essentiellement par la variation nette de 5,8 millions d'euros du poste « Dotations aux amortissements et provisions » provenant principalement des reprises de provision pour dépréciation de stock et pour perte à terminaison du fait de l'avancement des programmes et de la constatation de ces impacts dans la marge brute. La baisse des frais de service bancaires est due à la diminution des commissions sur les flux bancaires.

Les charges liées aux projets abandonnés s'élèvent à 1,3 million d'euros au 30 novembre 2010. Ces charges avaient été enregistrées en « Autres charges non courantes » sur 2009 dans le cadre de la finalisation des mesures d'adaptation des coûts prises sur le second semestre 2008, soit 9,4 millions d'euros au 30 novembre 2009.

- une provision pour risque liée à un contentieux avec un associé sur plusieurs opérations ;
- et les engagements liés aux abandons de projets décidés après une revue détaillée des opérations (les reprises sur des provisions constituées en 2008 et 2009. Les charges liées à des projets abandonnés sur l'exercice 2010 sont enregistrées en « Autres charges courantes » voir note ci-dessus « Autres charges et produits »).

Au cours de l'exercice 2010, compte tenu de l'évolution favorable du marché, le groupe a décidé de développer de nouvelles opérations immobilières sur certains de terrains précédemment dépréciés, après avoir réétudié le montage et de lancer en commercialisation des projets. Les provisions pour dépréciation ont alors été immédiatement reprises entraînant une reprise nette de 3,8 millions d'euros sur l'exercice.

La provision pour charges de restructuration qui avait été constatée dans les comptes au 30 novembre 2008 pour faire face notamment aux engagements de la société vis à vis de ses salariés, a été réduite sur l'exercice 2010 à hauteur des

dépenses réglées sur la période. Elle s'élève à 1,8 million d'euros au 30 novembre 2010 reflétant le solde des dépenses restant à régler ainsi que les charges de contentieux sociaux liés au plan de sauvegarde de l'emploi apparu sur l'exercice 2009.

2.3.4. Coût de l'endettement financier net et autres charges financières

Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est en diminution de 23,3 % passant de 38,8 millions d'euros en 2009 à 29,7 millions d'euros en 2010. Les charges financières sont essentiellement dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué à hauteur de 390,3 millions d'euros en moyenne sur l'année contre 499 millions d'euros sur l'année 2009.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place et de renégociation du crédit syndiqué pour un montant de 2,4 millions d'euros, ainsi que 11,1 millions d'euros de charges, non récurrentes, liées à l'étalement de la soule des contrats de swaps de taux d'intérêt résiliés en 2009.

Depuis le 1^{er} décembre 2009 le groupe applique de manière prospective la norme IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt ». Cette norme requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et à la production d'actifs éligibles.

Au titre de la période close le 30 novembre 2010, les coûts d'emprunts ainsi capitalisés sont de 2,2 millions d'euros, dont 1,4 million d'euros reconnu en 2010.

Autres charges financières

Le poste « Autres charges financières » incorpore 0,4 million d'euros correspondant à une partie du résultat de cession suite à la sortie de la participation minoritaire de Kaufman & Broad dans la société Senior Santé cédée le 13 octobre 2010.

En 2009, ce poste représentait l'amortissement anticipé des frais de mise en place de la ligne de crédit de croissance externe à laquelle le groupe a renoncé début novembre 2009 et des frais portant sur la ligne Senior C pour un montant total de 2,5 millions d'euros ainsi que l'étalement des charges financières relatives aux contrats de *swaps* devenus inefficaces suite au remboursement intervenu dans le cadre du réaménagement du contrat de Crédit Senior en 2009 (2,5 millions d'euros).

2.3.5. Résultat net

Produit et charge d'impôt

L'impôt sur les résultats présente une charge d'impôt de 8,0 millions d'euros calculée sur le résultat bénéficiaire du groupe à fin novembre 2010, à comparer à un produit d'impôt de 20,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2009. L'écart entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France au taux de 34,43 % au titre de l'exercice 2010 et le montant d'impôt effectif constaté dans les comptes est représenté par les différences permanentes essentiellement liées aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur sa filiale belge pour 3,9 millions d'euros en 2010 contre 3,7 millions d'euros en 2009 et aux charges d'intérêts de sous-capitalisation des filiales pour 1,5 million d'euros.

Résultat des actifs détenus en vue de la vente

Le poste « Résultat des actifs détenus en vue de la vente » enregistre à hauteur de 1 million d'euros la perte générée par la cession de la totalité de la participation du groupe dans la société Seniors Santé au titre de l'exercice 2010, sur le 1,4 million d'euros de perte dégagée par cette transaction. Le solde étant comptabilisé en « Autres charges financières » pour 0,4 million d'euros.

Participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)

Les intérêts minoritaires sont en hausse de 67,8 % passant de 8,5 millions d'euros en 2009 à 14,2 millions d'euros en 2010. Cette hausse est le reflet de l'activité et des résultats durant l'année 2010 des opérations réalisées en co-promotion.

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) au titre de l'exercice 2010 fait ressortir un bénéfice de 18,1 millions d'euros, à comparer à une perte de 29,8 millions d'euros en 2009.

La marge nette (résultat net exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires) s'établit donc à 1,9 % en 2010 contre - 3,2 % en 2009.

Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan sont passés de 325,5 millions d'euros en 2009 à 248,3 millions d'euros en 2010, en raison d'une diminution des encours des Garanties Financières d'Achèvement de travaux consécutive aux excellentes performances commerciales.

2.3.6. Résultat par secteurs opérationnels

En application de la norme IFRS 8, l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination du management du groupe.

Le secteur opérationnel Grandes Régions correspond aux Régions Sud-Est, Rhône-Alpes et Ouest sous la responsabilité d'un Directeur de Région.

30 novembre 2010 (en milliers d'euros)	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	379 132	205 619	350 826	125	935 702
Marge brute	70 748	38 102	54 438	125	163 413
Total charges opérationnelles courantes et refacturation siège	- 36 923	- 18 779	- 41 023	- 1	- 96 726
Résultat opérationnel courant	33 825	19 323	13 415	124	66 687
Autres charges et produits non courants	3 477	518	86	49	4 130
Résultat opérationnel	37 302	19 841	13 501	173	70 817
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	3 166	- 245	- 1 158	- 31 866	- 30 103
Réallocation coût de l'endettement financier net et autres charges financières siège	- 11 623	- 7 248	- 12 995	31 866	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	28 845	12 348	- 652	173	40 714
Impôt sur les résultats	- 8 471	- 1 404	1 830	-	- 8 045
Quote part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	517	- 408	515	9	633
Résultat des activités en vue de la vente	-	-	-	- 1 000	- 1 000
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 891	10 536	1 693	- 818	32 302
<i>Résultat net (part du groupe)</i>	<i>17 429</i>	<i>3 484</i>	<i>- 2 032</i>	<i>- 818</i>	<i>18 063</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>3 462</i>	<i>7 052</i>	<i>3 725</i>	<i>-</i>	<i>14 239</i>

30 novembre 2009 (en milliers d'euros)	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	368 021	200 525	366 363	-	934 909
Marge brute	54 854	31 363	41 073	-	127 290
Total charges opérationnelles courantes et refacturation siège	- 46 914	- 16 837	- 38 510	-	- 102 261
Résultat opérationnel courant	7 940	14 526	2 563	-	25 029
Autres produits et charges non courants	- 6 879	- 4 480	- 11 458	- 251	- 23 068
Résultat opérationnel	1 061	10 046	- 8 895	- 251	1 961
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	- 929	- 3 484	- 5 690	- 33 674	- 43 777
Réallocation coût de l'endettement financier net et autres charges financières siège	- 14 566	- 6 560	- 12 548	33 674	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	- 14 434	2	- 27 133	- 251	- 41 816
Impôt sur les résultats	7 516	1 842	11 393	-	20 751
Quote part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	889	- 198	- 192	- 211	288
Résultat des activités en vue de la vente	-	-	-	- 550	- 550
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 6 028	1 645	- 15 932	- 1 012	- 21 327
<i>Résultat net (part du groupe)</i>	<i>- 9 675</i>	<i>- 1 425</i>	<i>- 17 700</i>	<i>- 1 012</i>	<i>- 29 812</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>3 647</i>	<i>3 070</i>	<i>1 768</i>	<i>-</i>	<i>8 485</i>

Le détail de cette analyse sectorielle se trouve à la note 3.1 « Informations sectorielles » dans les notes annexes aux comptes consolidés au 30 novembre 2010.

2.4. LIQUIDITÉS ET RESSOURCES EN CAPITAL

2.4.1. Flux de trésorerie

La trésorerie du groupe s'élève à 138,7 millions d'euros au 30 novembre 2010 en hausse de 17,2 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2009 (121,5 millions d'euros). Cette variation s'explique de la façon suivante :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Flux de trésorerie générés par l'activité	92 433	217 645
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	8 225	- 2 210
<i>Cash-flow</i> libre	100 658	215 435
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	- 83 423	- 198 459
Variation de trésorerie	17 235	16 976
Trésorerie à l'ouverture	121 460	104 484
Trésorerie à la clôture	138 695	121 460

Flux de trésorerie générés par l'activité

Les flux de trésorerie générés par l'activité s'élèvent 92,4 millions d'euros contre 217,6 millions d'euros au 30 novembre 2009, soit une diminution de 125,2 millions d'euros. La variation de la trésorerie générée par l'activité s'explique par la forte progression de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt à 70,1 millions d'euros contre 13,3 millions d'euros en 2009, par la baisse du besoin en fonds de roulement (hors effet d'impôt) dont la variation s'établit à 14,1 millions d'euros, et par un remboursement d'impôt reçu de 8,2 millions d'euros en 2010.

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) s'est établi à 176,0 millions d'euros à fin novembre 2010 contre 199,8 millions d'euros en 2009, soit une diminution de 23,8 millions d'euros. Le BFR exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires s'élève à 18,8 % au 30 novembre 2010 contre 21,4 % pour la période comparable de 2009.

La variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (hors impôts courants notamment) sur l'exercice 2010 est de 14,1 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2009. Cette amélioration est due essentiellement à la baisse des stocks liée aux réductions de prix pratiquées sur les opérations conçues en 2007 (pour la plupart livrable à court terme), par le nombre limité de mises en chantier (poste fournisseurs) ainsi que par les excellents rythmes de commercialisation.

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

- les stocks sont en baisse de 49,6 millions d'euros ;
- les créances clients et autres créances sont en hausse de 19,0 millions d'euros ;
- les dettes fournisseurs et autres dettes baissent de 16,5 millions d'euros.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élève à 8,2 millions d'euros contre - 2,2 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Le flux de la trésorerie provenant des opérations d'investissement se décompose comme suit :

- 3,5 millions d'euros de décaissements au titre des acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles ;
- 0,5 million d'euros au titre des acquisitions d'actifs financiers ;
- 13,3 millions d'euros au titre de la cession de la participation minoritaire dans Senior Santé ;
- 1,1 million d'euros de flux financiers divers payés aux sociétés mises en équivalence.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à - 83,4 millions d'euros contre - 198,5 millions d'euros en 2009 ; Il est constitué principalement par le flux de trésorerie généré par :

- le remboursement de l'avance en compte courant faite par la maison mère pour un montant net de - 8,6 millions d'euros ;
- le montant des dividendes versés aux minoritaires sur leur quote-part de résultat au titre de l'exercice 2009 de - 9,0 millions d'euros ainsi que le montant du rachat de parts minoritaires sur certaines opérations immobilières de - 2,3 millions d'euros ;
- les remboursements d'emprunt de - 45,0 millions d'euros et les intérêts financiers nets versés de - 18,5 millions d'euros.

2.4.2. Situation de l'endettement

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

Il se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Ligne de crédit bancaire syndiquée	356 474	401 550
Autres emprunts	307	840
Facilités de crédit utilisées	2 245	2 266
Frais d'émission	- 10 585	- 12 957
Juste valeur des dérivés	3 675	0
Endettement financier brut	352 116	391 699
- dont non courant	351 549	344 879
- dont courant	567	46 820

Nous rappelons qu'en juillet 2007, le groupe avait procédé à la mise en place d'une nouvelle structure financière. Le solde des lignes de crédit bancaire syndiqué (531,5 millions d'euros) mises

en place à cette occasion sont à échéance du 10 juillet 2014 pour la ligne RCF et pour la ligne Senior B le 10 juillet 2015 et du 10 juillet 2016 pour la ligne Senior C.

En application de l'avenant conclu en novembre 2009 avec ces prêteurs les remboursements suivants ont été effectués en 2010 :

- à hauteur de 6,4 millions d'euros au 4 janvier 2010 ;
- à hauteur de 10 millions d'euros au 30 septembre 2010 ;
- 28,7 millions d'euros le 14 octobre 2010 en remboursement de la dette Senior dans la suite de la signature de la cession la participation de Kaufman & Broad dans Seniors Santé (13,3 millions d'euros de prix de cession et 15,4 millions d'euros au titre des obligations convertibles).

Au 30 novembre 2010, le groupe bénéficiait de 531,5 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée (dont 175 millions d'euros de ligne RCF non utilisée) et de Crédit Senior (C) et (B) tirés à hauteur de 356,5 millions d'euros contre 401,6 millions d'euros d'utilisation au novembre 2009.

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2010	Échéance	Taux ^(a)
Senior B	200	200	<i>in fine</i> juillet 2015	E ^(a) + 275 BPS
Senior C	156	156	<i>in fine</i> juillet 2016	E ^(a) + 325 BPS
RCF ^(b)	175	0	juillet 2014	E ^(a) + 238 BPS

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

(b) Revolving credit facility.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus pour 2,4 millions d'euros et les couvertures existantes ainsi que l'étalement de la soulte sur le remboursement des swaps est de 6,98 %.

La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières telles qu'indiquées dans le détail des covenants dans la documentation bancaire *Senior Facility Credit Agreement* :

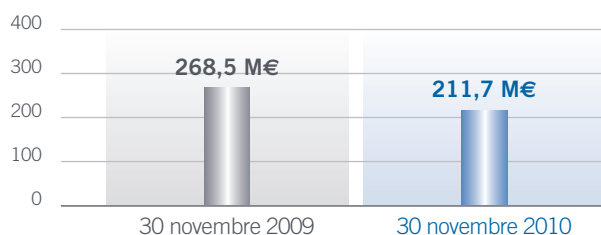
- au cours du premier trimestre 2010, l'EBITDA devait être positif ;
- pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe est soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée ;

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

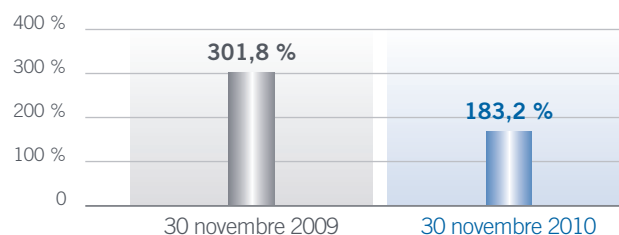
Les dettes financières brutes s'élèvent à 352,1 millions d'euros contre 391,7 millions d'euros à fin 2009. L'endettement net s'élève à 211,7 millions d'euros contre 268,5 millions d'euros l'an dernier.

2.4.2.1. Évolution de l'endettement financier net

Endettement financier net



Gearing



L'endettement financier net s'entend de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Le *gearing* (ratio endettement financier net / capitaux propres consolidés) s'établit à 183,2 % au 30 novembre 2010 contre

301,8 % au 30 novembre 2009, reflétant à la fois la baisse de la dette nette de 56,9 millions d'euros en diminution de 21,2 % entre les deux exercices ainsi que l'augmentation des capitaux propres de 26,6 millions d'euros.

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

(en milliers d'euros)

30 novembre

Endettement financier brut au 30 novembre 2009	391 699
Remboursement emprunt sur les lignes de crédit syndiqué (Senior C)	- 45 076
Variation des autres emprunts	- 533
Variation des instruments dérivés	3 675
Variation des frais d'émission	2 372
Variation des facilités de crédits	- 21
Endettement financier brut au 30 novembre 2010	352 116
Variation de l'Endettement financier brut au 30 novembre 2010	- 39 583

La variation de l'endettement financier brut du groupe entre le 30 novembre 2009 et celui au 30 novembre 2010 représente un désendettement de 39,6 millions d'euros.

Les principaux éléments expliquant cette réduction du montant de l'endettement financier brut sont :

- 45 millions d'euros de remboursement effectués auprès des prêteurs sur les lignes de Crédit Senior C, notamment dans le cadre de la clause 13.12 *financial indebtedment* : janvier 2010

pour 6,4 millions d'euros, septembre 2010 pour 10 millions d'euros, ainsi que le produit de cession de la société Seniors Santé réglé à la signature de l'opération (13,3 millions d'euros) et le solde du prix à venir en paiement soit 15,3 millions d'euros ;

- l'amortissement des frais de mise en place et de renégociation du crédit syndiqué pour un montant de 2,4 millions d'euros ;
- les instruments financiers pour 3,7 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)

30 novembre 2010

30 novembre 2009

Capitaux propres	115,6	89,0
Dettes financières	352,1	391,7
Dettes financières < à 1 an	0,6	46,8
Dettes financières > 1 an et < à 5 ans	195,1	- 8,8
Dettes financières > à 5 ans	156,5	353,7
Maturité	5,1 ans	6,0 ans
dont :		
Frais d'émission d'emprunt	- 10,6	- 13,0
Instruments de couverture	3,7	0,0
Lignes bilatérales	2,5	3,1
Lignes Senior B + C	356,5	401,6
Engagements hors bilan	248,3	325,5

3 Gouvernement d'entreprise

3.1.	MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	76
3.1.1.	Conseil d'Administration	76
3.1.2.	Comités spécialisés du Conseil d'Administration	83
3.1.3.	Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué	87
3.1.4.	Cadres dirigeants	87
3.2.	INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS	90
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	90
3.2.2.	Nombre total d'options qui ont été conférées sur les actions du groupe	94
3.2.3.	Informations sur les opérations de l'exercice sur options d'achat d'actions	94
3.2.4.	Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction	94
3.2.5.	Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction	94
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	94
3.3.	INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	95
3.3.1.	Contrats d'intéressement et de participation	95
3.3.2.	Plan d'épargne d'entreprise	95
3.3.3.	Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions Attribution gratuite d'actions - Attribution de bons de souscription d'actions	95
3.3.4.	Bons de souscription d'actions	100

3.1. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

3.1.1. Conseil d'Administration

3.1.1.1. Composition du Conseil d'Administration

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

Nom	Fonction	Date de 1 ^{re} nomination	Échéance
Guy Nafilyan	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	11 janvier 1983	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Antoine Jeancourt-Galignani	Administrateur	21 janvier 2000	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Alain de Pouzilhac	Administrateur	30 avril 2003	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Yves Galland	Administrateur	28 avril 2004	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Frédéric Stévenin	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Olivier de Vregille	Administrateur	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Lionel Zinsou	Administrateur	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Andràs Boros	Administrateur	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Sophie Lombard	Administrateur	29 septembre 2010 (cooptation) ^(a)	Approbation des comptes de l'exercice 2011

(a) Mme Sophie Lombard a exercé un premier mandat d'Administrateur de la société du 10 juillet 2007 au 20 janvier 2010 ; elle a été remplacée par M. Michel Paris du 20 janvier 2010 au 29 septembre 2010.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 janvier 2011, a décidé de faire ratifier la cooptation de Mme Sophie Lombard à l'Assemblée Générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice 2010.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises (voir section 3.1.1.2.9. « Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2010 »).

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

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

Nom Prénom Âge	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 66 ans	11/01/1983	2013	93 506			Guy Nafilyan est entré dans le groupe en janvier 1977 en qualité de Directeur Général, après une carrière d'avocat à la cour d'appel de Paris. Il est nommé Président de Kaufman & Broad SA en 1983.

Nom Prénom Âge	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						
Antoine Jeancourt-Galignani AGF 87 rue de Richelieu 75002 Paris 74 ans	21/01/2000	2012	4 500	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA.	Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA (membre depuis 1989). Membre du Conseil de Surveillance de Oddo & Cie SCA depuis 2003.	Antoine Jeancourt-Galignani a été Administrateur de KB Home Corporation de 1989 à 1997, Administrateur de AGF de 1994 à 2007, Administrateur de la Société Générale de 1994 à mai 2008, membre du Conseil de Surveillance de Hypo Real Estate Holding AG de 2004 à mai 2008, Président du Conseil d'Administration de SNA Holding de 1998 à juin 2007, Administrateur du groupe SNA Holding de juin 2007 à septembre 2008. Administrateur de Total de 1994 à 2009. Administrateur de Gecina de 2000 à 2009. Président de Gecina de 2001 à 2005.
Alain de Pouzilhac France 24 5 rue des Nations Unies 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex 65 ans	30/04/2003	2012	250	Président-Directeur Général de l'Audiovisuel Extérieur de la France. PDG de RFI Président du Conseil de MonteCarlo Doualiya -Président du Conseil de TV5 Monde. PDG de France 24.	Président du Conseil de Surveillance de Joa groupe depuis mars 2006. Administrateur d'UGC depuis juin 2006. Depuis février 2008, PDG de l'Audiovisuel Extérieur de la France qui regroupe France 24, RFI et TV5 Monde.	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 69 ans	28/04/2004	2013	600	Président de Boeing France et Vice-Président des Relations Internationales de Boeing depuis 2003.	Administrateur de Generali France depuis 2001.	Yves Galland a été ministre délégué chargé des Collectivités locales de 1986 à 1988, ministre de l'Industrie en 1995 et ministre délégué, chargé des Finances et du Commerce extérieur de 1995 à 1997. Président-Directeur Général d'Europe Assistance entre 2000 et 2003.

Nom Prénom Âge (suite)	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
Sophie Lombard PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris 41 ans	10/07/2007	2012	250	<i>Partner</i> de PAI partners	Administrateur de Yoplait SAS depuis 2010.	Sophie Lombard a rejoint PAI partners en 2001. Auparavant, elle a passé trois ans à la Société Générale, au sein du département des marchés de capitaux sur les produits dérivés, et quatre ans chez Deutsche Bank dans le département de LBO à Londres et à Paris. Administrateur de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008. Administrateur de Chr. Hansen Holding et de Financière Star 2 de 2005 à 2009.
Frédéric Stévenin PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris 44 ans	10/07/2007	2012	250	<i>Partner</i> de l'équipe biens de consommation de PAI partners	Administrateur de PAI partners UK depuis 2001, Sodima, Yoplait, Yoplait France et Yoplait Marques Intl depuis 2002, de Chr. Hansen Holding et Ch Hansen Management co, United Biscuits Topco Ltd depuis 2006, Gérant de Financière Daunou 8 depuis 2006, Directeur Général de Financière Gaillon 8 et Président de Financière Gaillon 9.	Frédéric Stévenin a rejoint PAI partners une première fois en 1993, après avoir passé quatre ans au sein de la division Banque Privée de Paribas, et travaillé pendant cinq ans dans la division agro-alimentaire. En 1998, il a rejoint le département LBO de Deutsche Bank en tant que Director puis Managing Director. Frédéric Stévenin est revenu chez PAI partners en juin 2001. Administrateur de Panzani de 2002 à 2003, United Biscuits, BidCo, BondCo, HoldCo, HoldCo2 et VLNCo Ltd de 2006 à 2007, de Provimi SA de 2004 à 2007, de Financière Stoeffler et Stoeffler de 2003 à février 2008. Saeco Int, El Gringo Invst, et Giro de 2004 à 2009, de Financière Star 1 de 2005 à 2009.
András Boros PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris 33 ans	03/12/2007	2013	250	<i>Investment Director</i> chez PAI partners		András Boros a rejoint PAI partners en 2005. Auparavant, il a travaillé chez Argos Soditic, un fonds d'investissement spécialisé sur les opérations de LBO de taille moyenne, à la banque Lazard, au département conseil en fusions-acquisitions.

Nom Prénom Âge (suite)	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
Lionel Zinsou PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris 56 ans	29/09/2009	2013	250	Président de PAI partners	Administrateur depuis 2009 de PAI Syndication GP, PAI Europe III, PAI Europe IV General Partner, PAI Europe V General Partner, Sodima, Yoplait SAS, Yoplait France, Yoplait Marques Intl., Chr. Hansen Holding Administrateur de Atos Origin depuis janvier 2010. Gérant de Capucine Investissement et de Financière Capucine 3 depuis octobre 2009.	Lionel Zinsou a rejoint PAI partners en 2008. Il a démarré sa carrière professionnelle comme maître de conférences et professeur d'économie à l'Université de Paris XIII et conseiller du ministre de l'Industrie puis du Premier ministre. En 1986, Lionel Zinsou a rejoint Danone où il a occupé plusieurs fonctions ; il a notamment été Directeur du Développement, Directeur Général de HP et de Lea & Perrins et membre du Comité Exécutif. En 1997, Lionel Zinsou a rejoint, en tant qu'Associé Gérant, Rothschild & Cie où il était responsable du groupe Biens de Consommation, responsable de la zone Moyen-Orient et Afrique et membre du Global Investment Bank Committee. Il a été nommé Président de PAI partners en 2009.
Olivier DeVregille PAI partners 43 avenue de l'Opéra 75002 Paris 55 ans	29/09/2009	2012	250	Partner et membre de l'équipe sectorielle biens de l'industrie et services de PAI partners	Administrateur depuis 2006 de Financière Spie. Administrateur depuis 2007 de Financière Daunou 14 Gérant et membre du Conseil de Surveillance de Xella International Holding depuis 2008.	Olivier de Vregille a rejoint PAI partners en 1983. De 1983 à 1996, il a été en charge des fusions-acquisitions et des investissements dans les secteurs de la construction, du transport, de la sécurité, de l'ingénierie, de l'environnement et des infrastructures. Depuis 1996, il est plus particulièrement chargé des investissements dans les secteurs de l'énergie et la construction.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1.2. Fonctionnement du Conseil d'Administration

3.1.1.2.1. Code de gouvernement d'entreprise

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

Il est par ailleurs précisé que :

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

3.1.1.2.2. Règles de composition du Conseil d'Administration

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

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

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

3.1.1.2.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société prévoient que le nombre d'Administrateurs ou de représentants permanents d'une personne morale Administrateur âgés de plus de 70 ans ne pourra pas dépasser trois Administrateurs à l'issue de chaque Assemblée Générale Ordinaire et qu'aucun Administrateur ne pourra exercer de telles fonctions au-delà de son 75^e anniversaire. Par ailleurs, les statuts de la société prévoient que le Président du Conseil d'Administration doit être une personne physique de moins de 70 ans et que nul ne peut être

Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 70 ans.

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

Le Conseil d'Administration de la société a établi un Règlement intérieur. Sa dernière actualisation date du 13 février 2009 en vue, notamment, de refléter expressément un certain nombre de recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise.

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

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

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

3.1.1.2.4. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

3.1.1.2.5. Missions du Conseil d'Administration

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

3.1.1.2.6. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en avril 2010. Il s'agit de MM. Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

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

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il est toutefois rappelé que ces critères ont un aspect formel : l'indépendance de jugement est demandée à tous les Administrateurs, qui apportent une contribution égale aux délibérations du Conseil en raison de leur compétence et de leur expérience, quelle que soit leur classification.

3.1.1.2.7. Jetons de présence alloués aux Administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire vote chaque année un montant de jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'Administration. Les jetons de présence sont versés aux Administrateurs non rémunérés par le groupe. En est donc exclu le Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA.

La répartition de cette somme entre les Administrateurs fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Rémunération et Nomination. En outre, une quote-part des jetons de présence est attribuée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit d'une part et aux Administrateurs indépendants membres du Comité de Rémunération et de Nomination d'autre part, en fonction de leur présence respective aux séances de ces Comités. L'Assemblée Générale du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 euros la somme globale attribuée chaque année au titre des jetons de présence au Conseil d'Administration à

compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée. Le montant maximum annuel de jetons de présence versés à chaque Administrateur au titre de l'exercice 2010 a été plafonné à :

- 40 000 euros pour les Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants ;
- 20 000 euros aux autres Administrateurs de la société à l'exception du Président-Directeur Général.

3.1.1.2.8. Évaluation annuelle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Tous les Administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. La dernière évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 15 avril 2010 au cours de laquelle les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

3.1.1.2.9. Réunions du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises (le taux de participation des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 88,9 %) :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2010,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : compte rendu de la réunion du 20 janvier 2010,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010,
 - montant des jetons de présence - répartition pour l'exercice 2009,
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - présentation du budget 2010,
 - démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration.
- le 18 février 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 16 février 2010,
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2009,
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior,
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - renouvellement de mandats d'Administrateurs,
 - évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration,
 - renouvellement des délégations en matière de réduction et d'augmentation de capital,
 - convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions,

- établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- établissement et arrêté des rapports spéciaux,
- examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
- renouvellement des autorisations de cautions et garanties,
- examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 15 avril 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte rendu de la réunion du 13 avril 2010,
 - renouvellement du mandat du Président et du Directeur Général,
 - évaluation du Conseil d'Administration,
 - mise en œuvre du programme de rachat d'actions.
- le 8 juillet 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte rendu de la réunion du 5 juillet 2010,
 - examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 31 mai 2010,
 - cession de la participation Seniors Santé,
 - projets d'acquisition.
- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination du 29 septembre 2010,
 - démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration,
 - désignation d'un nouveau membre au Comité d'Audit du Conseil d'Administration,
 - rapport du Comité d'Audit : Compte rendu de la réunion du 29 septembre 2010,
 - présentation des données financières consolidées estimées au 31 août 2010,
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle révisés 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 24 novembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 29 septembre 2010,
 - cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
 - cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Aquitaine, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Aquitaine, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et

- de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
- cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Rénovation, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Rénovation, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
- augmentation de capital de Kaufman & Broad Aquitaine,
- autorisation donnée au Président de signer l'avenant à la convention d'intégration fiscale.

Depuis le 30 novembre 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à quatre reprises :

- le 7 décembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte rendu de la réunion du 7 décembre 2010,
 - présentation du projet de plan d'activité 2011 - 2012.
- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 19 janvier 2011,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : compte-rendu de la réunion du 19 janvier 2011,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2010 et 2011,
 - montant des jetons de présence-répartition pour l'exercice 2010,
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - arrêté du budget 2011,
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 17 février 2011, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 15 février 2011,
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2010 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2010,
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - ratification de la nomination d'un Administrateur,
 - convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions,
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux,
 - examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration,
 - nomination d'un Administrateur au Comité de Rémunération et de Nomination,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : compte-rendu de la réunion du 16 février 2011,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2011,

- constatation de l'attribution définitive des actions gratuites attribuées le 14 février 2009,
- attribution d'actions gratuites,
- examen de la politique sociale en matière d'égalité professionnelle,
- renouvellement des autorisations de cautions et garanties.

- le 7 mars 2011, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 7 mars 2011 ;
 - examen et arrêté des comptes sociaux modifiés au 30 novembre 2010 et nouvelle proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
 - arrêté du texte des projets de résolutions modifiées à l'Assemblée Générale du 14 avril 2011 ;
 - arrêté du rapport de gestion modifié du Conseil d'Administration.

3.1.2. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

3.1.2.1. Comité d'Audit

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

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Adjoint Finances, le Directeur du Contrôle de Gestion et des Budgets, la Directrice des Comptabilités et de la Consolidation, le responsable de l'audit interne et les Commissaires aux comptes du groupe sont invités, s'il y a lieu, à participer aux réunions du Comité.

3.1.2.1.1. Charte du Comité d'Audit

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

3.1.2.1.2. Composition du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de trois membres au moins. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 février 2010, il a été rappelé dans la charte dudit Comité que celui-ci devait être composé d'au moins un Administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance adoptés par la société et il a été précisé que :

- les membres dudit Comité ont été nommés pour une durée indéterminée et choisis en considération notamment de :
 - leur indépendance, et
 - de leur compétence en matière financière ou comptable ; en particulier, un membre au moins du Comité est indépendant et dispose de compétences particulières en matière financière ou comptable, c'est-à-dire notamment une compétence en matière comptable et / ou financière acquise au travers de son parcours professionnel,

- étant précisé que leur mandat viendra à expiration, en tout état de cause, lors de l'expiration de leur mandat d'Administrateur, et

- lors de leur nomination, les membres du Comité doivent bénéficier d'une information sur les particularités comptables, financières et opérationnelles de la société.

Le Comité d'Audit bénéficie de compétences financières et comptables solides apportés par l'ensemble de ses membres, quelle que soit leur indépendance :

- Mme Sophie Lombard et M. Frédéric Stévenin, au travers des fonctions qu'ils occupent au sein de la société de private equity PAI partners ;
- M. Yves Galland, Président du Comité d'Audit, au travers de son mandat actuel de Président de Boeing France ainsi que de ses fonctions passées, notamment en tant que Ministre de l'Industrie et Président Directeur Général d'Europe Assistance ;
- M. Antoine Jeancourt-Galignani au travers de ses mandats actuels de Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA et membre du Conseil de Surveillance de Oddo & Cie SCA ainsi que de ses fonctions passées, notamment en tant que Président de Gecina et Administrateur de AGF et de la Société Générale.

Compte tenu du niveau de participation de l'actionnaire majoritaire, il apparaît difficile de respecter la proportion des deux tiers d'Administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit issue du Code AFEP-MEDEF ; cependant, la société dépasse la proportion requise par la loi puisque deux membres du Comité d'Audit sur quatre sont indépendants, que le Comité est présidé par un Administrateur indépendant et que la proportion d'Administrateurs indépendants dans le Conseil d'Administration est d'un tiers.

Jusqu'au 20 janvier 2010, le Comité d'Audit était composé de quatre membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Mme Sophie Lombard et M. Frédéric Stévenin, nommés le 10 juillet 2007 et deux membres indépendants, M. Yves Galland, Président, et M. Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

Du 16 février au 29 septembre 2010 inclus, le Comité d'Audit était composé de trois membres : M. Frédéric Stévenin et deux membres indépendants, M. Yves Galland, Président, et M. Antoine Jeancourt-Galignani.

Mme Sophie Lombard participe à nouveau au Comité d'Audit depuis la séance du 7 décembre 2010.

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

3.1.2.1.3. Mission du Comité d'Audit

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

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

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

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

Le Comité d'Audit a pris connaissance des recommandations de l'AMF de juillet 2010 visant la mise en œuvre des conclusions du groupe de travail Poupert Lafarge sur les cadres de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

3.1.2.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe. L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du Comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence.

La charte du Comité rappelle expressément que l'examen par le Comité des comptes annuels ou semestriels doit être accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels des résultats, des options comptables retenues ainsi que d'une présentation du Directeur

Financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilans significatifs de l'entreprise.

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

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

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

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

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

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

- une présentation du programme de travail du département d'Audit ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'Audit interne de Kaufman & Broad.

En outre, la charte du Comité rappelle que :

- afin de permettre au Comité de suivre, tout au long du mandat des Commissaires aux comptes, les règles d'indépendance et d'objectivité de ces derniers, le Comité doit se faire communiquer par les Commissaires aux comptes chaque année :
 - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux comptes,
 - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de Commissaire aux comptes.
- le Comité doit en outre examiner avec les Commissaires aux comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques. Il doit notamment s'assurer que le montant des honoraires

versés par la société et son groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux comptes ;

- la mission de Commissariat aux comptes de la société doit être exclusive de toute autre diligence non liée au contrôle légal, sous réserve de certaines autres missions ayant fait l'objet d'une autorisation préalable du Comité.

Enfin, s'il le juge nécessaire, le Comité d'Audit peut avoir recours à une expertise extérieure à la société.

3.1.2.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

Se reporter au paragraphe 3.2.1.1. « Rémunération des membres des organes d'administration ».

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

Une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale, est versée aux Administrateurs indépendants membres du Comité d'Audit.

3.1.2.1.7. Réunions du Comité d'Audit au titre de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice 2010, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises (le taux de participation des Administrateurs aux réunions du Comité d'Audit a été de 76,5 %) :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - examen du budget 2010.
- le 16 février 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Audit interne : mise à jour du dispositif de contrôle interne, résultats des tests SOX à fin Q4 2009, plan de tests 2010 et état d'avancement des principaux plans d'action issus de la cartographie des risques,
 - revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2009,
 - examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2009,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale,
 - présentation des documents de gestion prévisionnelle 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 13 avril 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- examen des données financières consolidées estimées du 1^{er} trimestre 2010,
- examen des comptes prévisionnels Kaufman & Broad SA 2010.

- le 5 juillet 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées du 1^{er} semestre 2010,
 - Audit interne : présentation des résultats des tests SOX à fin Q1 2010.
- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 31 août 2010,
 - présentation des documents de gestion prévisionnelle révisés 2010 et du rapport d'analyse de ces documents,
 - résultats trimestriels des contrôles SOX.

Depuis le 30 novembre 2010, le Comité d'Audit s'est réuni quatre fois :

- le 7 décembre 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - présentation du projet de plan d'activité 2011 - 2012.
- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Audit interne : résultats des tests SOX à fin Q3 2010,
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - examen du budget 2011,
 - examen des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 15 février 2011, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2010,
 - examen des comptes sociaux au 30 novembre 2010 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2010,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale,
 - Audit interne : résultats des tests sur le dispositif de contrôle interne (SOX) à fin Q4 2010 et synthèse annuelle 2010, plan prévisionnel 2011 des tests sur le dispositif de contrôle interne, présentation des conclusions de la mission confiée à PwC sur le contrôle de la fiabilité des actualisations budgétaires relatives aux coûts de construction et présentation de l'évolution de l'environnement informatique de gestion.
- le 7 mars 2011, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des comptes sociaux modifiés au 30 novembre 2010 et nouvelle proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;

- commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux modifiés au 30 novembre 2010 ;
- examen du Rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions modifiés à présenter à l'Assemblée Générale.

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

3.1.2.2. Comité de Rémunération et de Nomination

3.1.2.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Mme Sophie Lombard, nommée lors de la séance du Conseil d'Administration du 17 février 2011, M. Alain de Pouzilhac, Président, nommé le 6 mars 2007 et de M. Frédéric Stévenin, nommé le 10 juillet 2007.

Le Comité de Rémunération et de Nomination a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés à la section 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 ». Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et / ou d'achats d'actions et d'actions gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription et les attributions d'actions gratuites.

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

Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

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

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

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

Se reporter au paragraphe 3.2.1.1. « Rémunération des membres des organes d'administration ».

3.1.2.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination au titre de l'exercice 2010

Au cours de l'exercice 2010, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois (le taux de participation des Administrateurs aux réunions du Comité de Rémunération et de Nomination a été de 66,7 %) :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010,
 - montant des jetons de présence - proposition de répartition pour l'exercice 2009,
 - nomination d'un nouvel Administrateur,
 - renouvellement des Administrateurs,
 - appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.
- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - nomination d'un nouvel Administrateur.

Depuis le 30 novembre 2010, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois :

- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2010,
 - montant des jetons de présence - proposition de répartition pour l'exercice 2010.
- le 16 février 2011, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2011,
 - attribution d'actions gratuites - propositions pour 2011,
 - proposition de nomination d'un 3^e membre.

3.1.3. Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

La Direction Générale de la société est assumée sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration. Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social.

Ce choix de réunir les fonctions de président du Conseil d'Administration et de Directeur Général a été décidé pour simplifier la prise de décision et de responsabilité et semble mieux à même de valoriser la connaissance et l'expérience du Président.

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

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

Le Conseil a également rappelé dans son règlement intérieur qu'il examine et décide les opérations d'importance véritablement

stratégique, éventuellement après étude au sein d'un Comité *ad hoc* ; en particulier, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société fait l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 18 février 2010 a renouvelé pour une période d'une année l'autorisation donnée 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.

Cette autorisation a été renouvelée, pour une nouvelle année et pour un montant total n'excédant pas 2 200 000 000 euros, par le Conseil d'Administration du 17 février 2011.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux. Depuis le 1^{er} mai 2009, la société ne dispose plus de Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf pour le Directeur Général lorsqu'il assume des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

3.1.4. Cadres dirigeants

La direction du groupe est organisée autour de M. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général. Les autres cadres dirigeants du groupe sont les suivants : Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Christian Delapierre, Directeur Général Adjoint en charge des ventes institutionnelles, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Région Île-de-France, William Truchy, Directeur Général Régions et Jacques Rubio, Directeur Général Région Sud-Ouest.

3.1.4.1. Comité de Direction

Depuis 2009, le Comité de Direction de Kaufman & Broad est composé de sept membres : MM. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Jacques Rubio, Directeur Général Région Sud-Ouest, William Truchy, Directeur Général Régions, Patrick Zamo et Marc Nafilyan, Directeurs Généraux Région Île-de-France.

3.1.4.1.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

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

3.1.4.1.2. Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances

Bruno Coche, licence en Droit et diplômé de l'IEP Bordeaux, a rejoint en 1989 le groupe Sediver, en tant que Responsable de la Trésorerie puis des Services Administratifs et Financiers de

la Division Commerciale France / Export. En 1996, il poursuit sa carrière au sein du groupe Giraud et prend en charge la trésorerie et les financements dans un cadre européen et participe à la croissance du groupe et aux opérations de haut de bilan. Il rejoint Kaufman & Broad en juin 2002 en qualité de Directeur de la Trésorerie et des Financements. Dans cette position, il accompagne la croissance du groupe et participe à la structuration de ses financements. Il est Directeur Général Adjoint Finances et membre du Comité de Direction depuis décembre 2009.

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

Jean-François Demaris, maîtrise de sciences économiques, a débuté sa carrière chez Alcatel où il a été chargé d'études économiques et sociales dans des usines en Régions, puis responsable de gestion des assurances et des affaires patrimoniales d'une Division, et Chef des Services Administratifs d'une Unité de Documentation. En 1982, il rejoint le pôle optronique de la CGE en qualité de Directeur des Ressources Humaines où il assure la fusion et la restructuration de sociétés. En 1989, il rejoint Saft en qualité de DRH de la branche internationale Power Electronics où il participe au développement des organisations, de la culture industrielle et de projets. En 1993, il devient DRH de la société Alcatel Data Networks, *joint venture* franco-américaine de produits et services de réseaux de données, et en 1998, Directeur Management Développement pour une branche du groupe Alcatel. En janvier 2000, il rejoint Kaufman & Broad en qualité de DRH. Il est membre du Comité de Direction depuis janvier 2000 et Directeur Général Adjoint Ressources Humaines depuis janvier 2007.

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

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

3.1.4.1.5. Jacques Rubio, Directeur Général Région Sud-Ouest

Jacques Rubio, après une formation d'ingénieur, créé en 1975 avec la famille Malardeau, la SA Malardeau qui réalise des opérations immobilières dans le sud de la France. Il occupe les fonctions de Secrétaire Général, puis devient Président-Directeur Général en 1985. En 2004, la SA Malardeau devient filiale du groupe Kaufman & Broad et il est nommé Directeur Régional Kaufman & Broad Sud-Ouest. En 2009, il est nommé Directeur Général Région Sud-Ouest, avec les agences de Toulouse, Bordeaux et Bayonne. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2009.

3.1.4.1.6. William Truchy, Directeur Général Régions

William Truchy, après des études supérieures commerciales, débute sa carrière dans l'immobilier en 1980 dans une agence à Nancy, puis rejoint Promogim en 1982. Chef des ventes en

Bourgogne et Rhône-Alpes, puis Directeur des ventes de la région Provence Côte d'Azur et de Bordeaux et Toulouse, il est nommé Directeur National des Ventes en 1987 puis Directeur Général Adjoint en 1989. William Truchy a rejoint Kaufman & Broad en mars 2003 en qualité de Directeur Commercial pour l'Île-de-France. Il a été nommé Directeur Général Adjoint Marketing en janvier 2005 et a assuré la direction commerciale et du *showroom* pour l'ensemble des opérations de Paris et de l'Île-de-France. En 2008, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge du Marketing-Ventes. Il est membre du Comité de Direction depuis décembre 2004 et Directeur Général Régions depuis janvier 2009.

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

Patrick Zamo, ESTP Conducteur de Travaux, a tout d'abord travaillé en qualité de Conducteur de travaux pour Bouygues en 1971, puis a rejoint Kaufman & Broad en 1976 pour la conduite de travaux d'opérations de maisons individuelles. Il a été nommé Directeur Production Bâtiment en 1983, puis Directeur Technique en 1988. En juillet 1991 il est nommé Directeur Général Adjoint de Kaufman & Broad Homes en charge de la production. En 2002, il est nommé Directeur Régional Île-de-France et supervise la direction conception de projets de maisons individuelles en villages pour la France. En 2008, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge des opérations du Sud et de Kaufman & Broad Île-de-France Collectifs. Il est membre du Comité de Direction depuis juillet 1991 et Directeur Général Région Île-de-France depuis janvier 2009.

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

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

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

3.1.4.2. Directions régionales

Les différentes directions régionales du groupe sont les suivantes :

Région Paris / Île-de-France / Nord-Est

Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Île-de-France

Île-de-France

Cyril Doucet, Directeur d'Agence secteur 1
Vincent Lhermitte, Directeur d'Agence secteur 2
Frédéric Bourg, Directeur d'Agence secteur 3

Normandie

Antoine Neau, Directeur d'Agence

Nord et Alsace

Patrick Zamo, Directeur Général

Région Ouest / Rhône-Alpes / Sud-Est

William Truchy, Directeur Général Régions

Loire-Atlantique / Bretagne

Christophe Duretete, Directeur Régional, Nantes et Rennes

Rhône-Alpes

Frédéric Marchal, Directeur Régional, Lyon, Grenoble et Annecy

Côte d'Azur / Provence

Stéphane Gress, Directeur Régional, Nice et Toulon

Méditerranée

Marc Speisser, Directeur Régional, Marseille

Languedoc-Roussillon

Béatrice Mortier, Directeur Régional, Montpellier

Région Midi-Pyrénées / Aquitaine

Jacques Rubio, Directeur Général Région Sud-Ouest, Bayonne - Bordeaux - Toulouse

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

3.1.4.3.1. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général

Mandats au sein du groupe Kaufman & Broad

Kaufman & Broad SA	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général
Kaufman & Broad GIE	Administrateur
Kaufman & Broad Financement SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Gérante
Kaufman & Broad Rénovation SAS	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente
Kaufman & Broad Maisons Individuelles SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Co-Gérante
Passy III SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Présidente de Kaufman & Broad Rénovation, Gérante
Saint-Cloud Armengaud 15 SNC	Représentant de Kaufman & Broad SA, Co-Gérante
Kaufman & Broad Europe SA	Représentant de Kaufman & Broad SA, Administrateur Délégué

Mandats extérieurs

SCI Julia	Gérant
Financière de Neuilly SAS	Président

3.2. INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS

3.2.1. Rémunérations et avantages en nature attribués pour le dernier exercice clos, à quelque titre que ce soit, aux membres des organes d'administration et de direction

3.2.1.1. Rémunération des membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 euros la somme globale attribuée chaque année au titre de jetons de présence au Conseil d'Administration à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée.

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

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence soient répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents Comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces Comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 19 janvier 2011, a décidé, de verser un montant global de 215 600 euros de jetons de présence pour l'exercice 2010 répartis comme suit :

Tableau 3 du Code AFEP-MEDEF

Mandataires sociaux non dirigeants (montants en euros)	Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants	
	Montants versés au cours de l'exercice 2011 au titre de l'exercice 2010	Montants versés au cours de l'exercice 2010 au titre de l'exercice 2009
M. Yves Galland	40 000	40 000
M. Alain de Pouzilhac	36 800	40 000
M. Antoine Jeancourt-Galignani	38 800	40 000
M. Frédéric Stévenin	20 000	0
Mme Sophie Lombard	6 667	0
M. Andràs Boros	20 000	0
M. Lionel Zinsou	20 000	0
M. Olivier de Vregille	20 000	0
M. Michel Paris	13 333	0
Total	215 600	120 000

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

3.2.1.2. Rémunération des membres des organes de direction

3.2.1.2.1. Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général au titre de son mandat, notamment au regard de la part variable.

Conformément à la décision de la société de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil

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

Au titre de l'exercice 2010, les rémunérations et avantages perçus par les mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA sont détaillés dans les tableaux.

Tableau 1 du Code AFEP-MEDEF

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

Guy Nafilyan	Exercice clos le 30 novembre 2010	Exercice clos le 30 novembre 2009
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	2 247 349	1 207 814
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
TOTAL	2 247 349	1 207 814

Tableau 2 du Code AFEP-MEDEF

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Guy Nafilyan	Exercice clos le 30 novembre 2010		Exercice clos le 30 novembre 2009	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Président-Directeur Général				
Rémunération fixe	500 000	500 000	400 000	400 000
Rémunération variable ^(a)	1 366 500	800 000	800 000	-
Rémunération variable différée ^(b)	371 690	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	9 159	9 159	7 814	7 814
Total	2 247 349	1 309 159	1 207 814	407 814

(a) Cette rémunération est généralement versée l'année suivant l'exercice concerné.

(b) Cette rémunération variable différée sera réglée fin janvier 2013 si le Président exerce un mandat et / ou une activité au sein du groupe à cette date.

Guy Nafilyan bénéficie d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant de la cotisation pris en charge par la société s'est élevé en 2010 à 22 156,80 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de huit fois le plafond de la sécurité sociale.

Au 30 novembre 2010, le Président-Directeur Général détenait 93 506 actions de la société attribuées les 19 avril 2006

et 6 novembre 2007. Ces actions ont été livrées après une période d'acquisition de deux ans et ne pourront être vendues qu'après une détention de deux ans.

En outre, le Président-Directeur Général détenait des options d'achat d'actions permettant d'acquérir 12 000 actions de la société, que Kaufman & Broad lui a attribué dans le cadre du plan mis en place le 19 avril 2006.

Stock-options

Mandataires sociaux	Stock-options attribuées et non levées au 30 novembre 2010	Stock-options attribuées en 2010	Actions Kaufman & Broad SA détenues au 30 novembre 2010
Guy Nafilyan	12 000	-	93 506

Tableau 4 du Code AFEP-MEDEF

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

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

Tableau 5 du Code AFEP-MEDEF

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice 2010 par chaque dirigeant mandataire social

Options levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Guy Nafilyan	-	Néant	-	-	-

Tableau 6 du Code AFEP-MEDEF

Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social

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

Tableau 7 du Code AFEP-MEDEF

Actions gratuites acquises définitivement durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Guy Nafilyan	-	Néant	-

Tableau 10

Dirigeant-Mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire cessation	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Guy Nafilyan Président-Directeur Général Début de mandat : 11 janvier 1983 Fin de mandat : approbation des comptes de l'exercice 2012	Oui ^(a)	Oui ^(b)	Non	Non

(a) S'agissant d'un contrat de travail antérieur au mandat de Président du Conseil d'Administration, celui-ci est suspendu pendant la durée d'exercice dudit mandat.

(b) Guy Nafilyan bénéficie d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant de la cotisation pris en charge par la société s'est élevé en 2010 à 22 156,80 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de huit fois le plafond de la sécurité sociale.

Au 30 novembre 2010, les cadres non-Administrateurs détenaient des options d'achat d'actions du Plan de 2006 permettant d'acquérir 24 100 actions de la société.

Au cours de l'exercice 2010, le Président-Directeur Général n'a pas exercé d'options d'achat d'actions.

Le Président-Directeur Général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe assortie d'une partie variable. Lors du Conseil du 20 janvier 2010, la rémunération annuelle fixe du Président a été fixée à 500 000 euros bruts pour 2010. Sa rémunération variable a été liée aux objectifs des activités de Kaufman & Broad SA pour l'exercice. Le montant de cette rémunération variable à objectifs atteints, pour l'exercice 2010, a été fixé à 1 590 000 euros bruts dont 340 000 euros bruts de rémunération variable à paiement différé à deux ans. Pour bénéficier de cette rémunération variable le Président devait assurer son mandat sans discontinuité jusqu'au paiement de cette rémunération variable prévu en une fois en janvier 2011, et en janvier 2013 pour la rémunération à paiement différé. En cas de départ de Kaufman & Broad SA ou si, pour quelque raison que ce soit, il était mis fin à son mandat avant ces dates, il est prévu qu'il ne bénéficie pas de la rémunération variable correspondante.

Après calcul et appréciation de l'atteinte de ces objectifs, le Conseil d'Administration du 19 janvier 2011 a fixé le montant de rémunération variable du Président payable en janvier 2011 à 1 366 500 euros et celle payable en janvier 2013 à 371 690 euros bruts au titre de l'exercice 2010. La part variable de cet intéressement a été calculée de la façon suivante :

- pour 2/3 de son montant à partir des éléments quantitatifs suivants, chacun affecté d'une pondération : chiffre d'affaires, réservations de logement, signatures de ventes de logements, marge brute, EBITDA, trésorerie et acquisition de terrain en 2010 ;
- pour 1/3 de son montant à partir des éléments qualitatifs suivants : management des équipes du groupe, préparation de l'exercice 2011 et communication financière.

Lors du Conseil du 17 février 2011, la rémunération annuelle fixe du Président a été fixée à 525 000 euros brut au titre de l'exercice 2011 ; de plus, elle est assortie d'une rémunération variable, liée aux objectifs des activités de Kaufman & Broad SA. Le montant de cette rémunération variable pour l'exercice 2011 à objectifs atteints à 100 %, est fixé à 1 312 500 euros bruts, dont deux tiers seront calculés à partir d'éléments quantitatifs, chacun affecté d'une pondération, et pour un tiers sera calculée à partir d'éléments qualitatifs. Ces éléments qualitatifs seront appréciés par le Comité de Rémunération et de Nomination à la fin de l'exercice (management des équipes du groupe, préparation de l'exercice 2012, communication financière...). Par ailleurs, le Président bénéficiera d'une rémunération variable complémentaire, liée aux objectifs des activités de Kaufman & Broad SA en ce qui concerne l'EBITDA cumulé des plans des exercices 2011 et 2012. Le montant de cette rémunération complémentaire, est fixé à 250 000 euros bruts. Pour bénéficier de cette rémunération variable complémentaire, le Président devra assurer son mandat sans discontinuité jusqu'au paiement de cette rémunération variable complémentaire prévu en une fois en janvier 2013. En cas de départ du groupe Kaufman & Broad SA ou si, pour quelque raison que ce soit, il est mis fin à son mandat avant cette date, il ne bénéficiera d'aucune portion de cette rémunération variable complémentaire.

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 des stock-options et des actions gratuites. Toutefois, aucune stock-option ou action gratuite nouvelle n'a été attribuée au cours de l'exercice 2010 au Président-Directeur Général.

Par ailleurs, il est rappelé que le Président-Directeur Général s'est vu attribuer 243 747 bons de souscription d'actions de la société en 2007 (voir section 3.3.4.).

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

3.2.1.3. Rémunération des membres du Comité de Direction

La rémunération des membres du Comité de Direction est composée d'une partie fixe et d'un intéressement (partie variable). Au titre de l'exercice 2010, 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 2 308 074 euros dont 1 020 000 euros de salaire fixe, 1 275 000 euros d'intéressement et 13 074 euros d'avantage en nature. Les membres du Comité de Direction ne bénéficient pas d'autres rémunérations différées et / ou conditionnelles et le groupe n'est pas amené à provisionner des sommes aux fins de pensions ou *golden parachute* ; seules sont provisionnées des sommes relatives aux indemnités de départ à la retraite selon les dispositions légales : pour les membres du Comité de Direction, cette provision s'élève à 375 682 euros dans les comptes de l'exercice 2010. De plus, les membres du Comité de Direction ainsi que le dirigeant mandataire social bénéficient d'une retraite complémentaire à cotisations définies dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts.

Au 30 novembre 2010, les cadres dirigeants non-Administrateurs, membres du Comité de Direction détenaient des options d'achat d'actions attribuées le 19 avril 2006 leur permettant d'acquérir 15 800 actions de la société. Les cadres dirigeants non-Administrateurs, membres du Comité de Direction en 2010, détiennent, au 30 novembre 2010, 15 516 actions attribuées gratuitement le 6 novembre 2007 et 4 200 actions attribuées gratuitement le 3 décembre 2007, ces actions ayant été définitivement attribuées deux ans après leur attribution. Ils ont aussi bénéficié de l'attribution de 83 855 actions les 13 février et 8 juillet 2009 et de l'attribution de 26 000 actions le 20 janvier 2010. L'attribution de ces actions ne deviendra définitive que deux ans après la décision d'attribution si les conditions du plan sont respectées par les bénéficiaires. La durée minimale de conservation des actions par leur bénéficiaire est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

Nota : Les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Comité de Direction, mentionnées aux sections 3.2.1.2. « Rémunération des membres des organes de direction » et 3.2.1.3. « Rémunération des membres du Comité de Direction » traitant des intérêts des dirigeants, sont généralement versés par le GIE Kaufman & Broad pour ce qui est des

rémunérations fixes et variables ainsi que des avantages en nature (le GIE Kaufman & Broad est une structure dédiée à la mise à disposition de moyens aux différentes entités juridiques composant le groupe, et notamment du personnel). Par ailleurs, les plans de stock-options et d'actions gratuites ont été autorisés

par l'Assemblée Générale et les attributions aux bénéficiaires décidées par le Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA. Enfin, les actions livrées ont été prélevées sur les actions auto-détenues par cette société.

3.2.2. Nombre total d'options qui ont été conférées sur les actions du groupe

Voir la section 3.3.3. « Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions - Attribution gratuite d'actions - Attribution de bons de souscription d'actions ».

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

3.2.3. Informations sur les opérations de l'exercice sur options d'achat d'actions

Voir la section 3.3.3. « Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions - Attribution gratuite d'actions - Attribution de bons de souscription d'actions »

3.2.4. Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction

Néant.

3.2.5. Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction

Néant.

3.2.6. Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe

Voir les sections 4.1.6. « Informations complémentaires » (note 32 « Transactions avec les parties liées ») et 9.3.3. « Rapport spécial sur les conventions réglementées ».

3.3. INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL

3.3.1. Contrats d'intéressement et de participation

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

3.3.2. Plan d'épargne d'entreprise

Un plan d'épargne d'entreprise a été mis en place dans le cadre de l'introduction en Bourse en février 2000, puis amendé en février 2001, mars 2002, juillet 2003, septembre et décembre 2006, décembre 2007, décembre 2008 et décembre 2009. L'épargne recueillie à ce titre est investie dans le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat dont l'actif est composé principalement d'actions de la société ou, au choix des salariés, dans les Fonds Commun de Placement « Capri Sécurité » dont les actifs sont principalement composés de titres monétaires ou « Capri Équilibre »

dont les actifs sont principalement composés de titres monétaires et d'actions diversifiées ou « Fongepargne Insertions Emplois Sérénité Solidaire » Fonds Solidaire Socialement Responsable pour mise en conformité du plan d'épargne entreprise avec les dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

Le FCPE Kaufman & Broad Actionnariat est décrit à la section 1.6.2.10. « Fonds commun de placement d'Entreprise ».

3.3.3. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions

Attribution gratuite d'actions - Attribution de bons de souscription d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des options de souscription et / ou d'achat d'actions portant sur un nombre maximal de 400 000 actions de la société dont 95 500 options de souscription d'actions ont été consenties en 2006. Ces options ont été attribuées notamment à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan s'est vu attribuer 12 000 options en 2006 et Joël Monribo 8 000 options en 2006. Les options devront être levées dans un délai maximum de dix ans à compter du jour de leur attribution. Toutefois, en cas de départ de la société, les options doivent être levées dans les six mois qui suivent le départ, sauf à devenir caduques. Suite à son départ, Joël Monribo n'a pas levé les options de ce plan et celles-ci sont devenues caduques.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a par ailleurs autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des actions gratuites (à émettre ou existantes) de la société, au bénéfice de salariés et / ou mandataires sociaux portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de la société dont 92 000 actions ont été attribuées en 2006. Ces actions ont été attribuées à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan et Joël Monribo. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 20 avril 2008 par attribution d'actions existantes.

Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 6 novembre 2007, a attribué le solde des actions attribuables au titre de ce plan, soit 108 000 actions dont 53 543 actions à deux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA, Guy Nafilyan et Joël Monribo. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 7 novembre 2009 par attribution de 104 349 actions existantes, 3 651 attributions étant devenues caduques.

La durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a par ailleurs autorisé le Conseil d'Administration à attribuer aux salariés et mandataires sociaux des actions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et / ou mandataires sociaux portant sur un nombre maximal de 92 000 actions de la société. Le Conseil d'Administration de la société au cours de sa réunion du 3 décembre 2007, a attribué à des salariés cadres 13 300 actions attribuables au titre de ce plan. Parmi celles-ci 2 100 attributions sont devenues caduques. L'attribution de 11 200 actions à leurs bénéficiaires est devenue définitive le 4 décembre 2009 par attribution d'actions existantes.

La durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive.

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

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

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

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

Plan d'options

3.3.3.1.1. Plan 1

L'ensemble des options d'achat au titre du Plan 1997 a été attribué et toutes les options de ce plan ont été exercées avant le 31 mars 2006.

3.3.3.1.2. Plan 2

L'ensemble des options d'achat au titre du Plan 2001 a été attribué au 30 novembre 2004. Toutes les options de ce plan ont été exercées avant la fin de l'exercice 2007.

3.3.3.1.3. Plan 3

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

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

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

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

Au titre de ce Plan, 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 représentant 0,44 % du capital de la société.

3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites

3.3.3.2.1. Plan d'attribution d'actions gratuites 2006

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

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 200 000 ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive ;

- en cas d'émission d'actions nouvelles par incorporation de réserves ou de primes au seul profit des attributaires, il est pris acte que les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription ;
- la durée de validité de la délégation au Conseil d'Administration est fixée à trente-huit mois.

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

Au titre du Plan 2006 (voir section 3.3.3.2. « Plan d'attribution d'actions gratuites ») le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 92 000 actions le 19 avril 2006 et le solde des actions attribuables au titre de ce plan, soit 108 000 actions le 6 novembre 2007 représentant respectivement 0,43 % et 0,50 % du capital de la société.

3.3.3.2.2. Plan d'attribution d'actions gratuites 2007

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

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

L'Assemblée Générale a délégué tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les limites légales, pour mettre en œuvre l'autorisation donnée au Conseil d'Administration et notamment à l'effet de déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes, déterminer l'identité des bénéficiaires, effectuer tous actes, formalités et déclarations, procéder, le cas échéant, aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de

la société, procéder à tout prélèvement sur les réserves et / ou primes de la société à l'effet de réaliser la ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Au titre de ce plan, le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 13 300 actions le 3 décembre 2007 lors de sa réunion qui a suivi l'Assemblée Générale, et a attribué gratuitement 51 000 actions le 13 février 2009 représentant respectivement 0,06 % et 0,24 % du capital de la société.

3.3.3.2.3. Plan d'attribution d'actions gratuites 2009

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 9 avril 2009 a autorisé le Conseil d'Administration, à procéder en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et les mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, II dudit Code, dans les conditions définies ci-après :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser 220 000 ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans à compter de leur attribution par le Conseil d'Administration ;
- la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires est fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive ;
- en cas d'émission d'actions nouvelles par incorporation de réserves ou de primes au seul profit des attributaires, il est pris acte que les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription ;
- la durée de validité de la délégation au Conseil d'Administration est fixée à trente-huit mois.

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

Au titre de ce plan, le Conseil d'Administration de la société a attribué gratuitement 143 515 actions le 8 juillet 2009, 58 000 actions le 20 janvier 2010 et 36 000 actions le 17 février 2011 représentant respectivement 0,66 %, 0,27 % et 0,17 % du capital de la société.

3.3.3.3. Tableaux récapitulatifs**3.3.3.3.1. Plan d'options d'achat ou de souscription d'action****Plan 3**

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	19 avril 2006
Total d'options pouvant être attribuées	400 000
Tranche 1 - Date du Conseil d'Administration attribuant des options	19 avril 2006
Nombre de bénéficiaires	26
Types d'options	souscription
Point de départ de la possibilité d'exercice des options	2 ans après leur date d'attribution
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 ans après leur date d'attribution
Prix d'achat d'actions pour les options attribuées le 19 avril 2006	44,23 €
Nombre d'actions sous options attribuées le 19 avril 2006	95 500
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2008</i>	<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 au 30 novembre 2010</i>	<i>59 400</i>

3.3.3.3.2. Plan d'attribution d'actions gratuites**Plan d'attribution d'actions gratuites 2006****Plan 2006**

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan	19 avril 2006
Total d'actions pouvant être gratuitement attribuées	200 000
Tranche 1 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	19 avril 2006
Nombre de bénéficiaires	2
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 19 avril 2006	92 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	20 avril 2008
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	20 avril 2010
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux</i>	<i>92 000</i>
Tranche 2 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	6 novembre 2007
Nombre de bénéficiaires	22
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 6 novembre 2007	108 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	7 novembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	7 novembre 2011
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 30 novembre 2007</i>	<i>53 543</i>
<i>dont nombre d'actions sous options attribuées aux cadres dirigeants non-mandataires sociaux</i>	<i>54 457</i>
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	<i>3 651</i>

Plan d'attribution d'actions gratuites 2007

Plan 2007

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	3 décembre 2007
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	92 000
Tranche 1 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	3 décembre 2007
Nombre de bénéficiaires	19
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 3 décembre 2007	13 300
Période d'acquisition, date de transfert des actions	4 décembre 2009
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	4 décembre 2011
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 3 décembre 2007</i>	0
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques</i>	2 100
Tranche 2 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	13 février 2009
Nombre de bénéficiaires	15
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 13 février 2009	51 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	14 février 2011
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	14 février 2013
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 13 février 2009</i>	0
<i>dont nombre d'actions attribuées et devenues caduques au 30 novembre 2010</i>	10 000

Plan d'attribution d'actions gratuites 2009

Plan 2009

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant le plan d'attribution	9 avril 2009
Nombre d'actions pouvant être gratuitement attribuées	220 000
Tranche 1 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	8 juillet 2009
Nombre de bénéficiaires	16
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 8 juillet 2009	143 515
Période d'acquisition, date de transfert des actions	9 juillet 2011
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	9 juillet 2013
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 8 juillet 2009</i>	0
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	34 698
Tranche 2 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	20 janvier 2010
Nombre de bénéficiaires	30
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 20 janvier 2010	58 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	21 janvier 2012
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	21 janvier 2014
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 20 janvier 2010</i>	0
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	3 000
Tranche 3 - Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	17 février 2011
Nombre de bénéficiaires	14
Nombre d'actions attribuées gratuitement le 17 février 2011	36 000
Période d'acquisition, date de transfert des actions	18 février 2013
Période de conservation	2 ans
Point de départ de la possibilité de revente des actions	18 février 2015
<i>dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 17 février 2011</i>	0
<i>dont nombre d'actions devenues caduques</i>	0

3.3.4. Bons de souscription d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre immédiatement 721 086 bons de souscription d'actions de la société dont les termes et conditions figurent en annexe du procès-verbal de l'Assemblée réservée aux salariés et mandataires sociaux du groupe Kaufman & Broad ou à des sociétés contrôlées par ces derniers au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dont la liste figure dans le tableau ci-après, dans les proportions suivantes.

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

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

L'émission des bons de souscription d'actions a été réservée aux salariés et mandataires sociaux du groupe Kaufman & Broad ou à des sociétés contrôlées par ces derniers au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dont 243 747 bons de souscription réservés aux mandataires sociaux dont la liste figure dans le tableau ci-après :

Nom	Nombre de BSA	Montant maximal de l'augmentation de capital en cas d'exercice des BSA en euros
Guy Nafilyan	243 747	63 374,22

4 Patrimoine, rapport financier et résultats au 30 novembre 2010

4.1.	COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 NOVEMBRE 2010	102
4.1.1.	Faits significatifs de la période	106
4.1.2.	Généralités	107
4.1.3.	État du résultat global	117
4.1.4.	État de la situation financière - Actif	122
4.1.5.	État de la situation financière - Passif	127
4.1.6.	Informations complémentaires	133
4.2.	COMPTES SOCIAUX AU 30 NOVEMBRE 2010	142
4.2.1.	Principes généraux	143
4.2.2.	Commentaires des états financiers	144
4.2.3.	Intégration fiscale	152
4.2.4.	Événements postérieurs	153
4.2.5.	Consolidation	153
4.2.6.	Divers	153
4.2.7.	Filiales et participations	154
4.2.8.	Résultats des cinq derniers exercices	156
4.2.9.	Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe	156
4.3.	INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES	156

4.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 NOVEMBRE 2010

Les comptes consolidés historiques de l'exercice 2010 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.

État du résultat global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Chiffre d'affaires	(4)	935 702	934 909
Coût des ventes		- 772 289	- 807 619
Marge brute		163 413	127 290
Charges commerciales	(5)	- 22 651	- 23 644
Charges administratives	(6)	- 57 519	- 54 768
Charges techniques et service après vente	(7)	- 14 370	- 14 984
Autres charges	(8)	- 3 842	- 9 834
Autres produits	(8)	1 656	969
Résultat opérationnel courant		66 687	25 029
Autres produits non courants	(9)	4 319	-
Autres charges non courantes	(9)	- 189	- 23 068
Résultat opérationnel		70 817	1 961
Charges financières		- 31 136	- 39 752
Produits financiers		1 407	999
Coût de l'endettement financier net	(11)	- 29 729	- 38 753
Autres charges financières	(12)	- 374	- 5 024
Résultat des entreprises intégrées avant impôt		40 714	- 41 816
Impôt sur les résultats (charges) / produit d'impôt	(13)	- 8 045	20 751
Résultat net des entreprises intégrées		32 669	- 21 065
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		633	288
Résultat des actifs détenus en vue de la vente	(12)	- 1 000	- 550
Résultat net de l'ensemble consolidé		32 302	- 21 327
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	(22.3)	14 239	8 485
<i>Résultat net (part du groupe)</i>		18 063	- 29 812
Nombre d'actions moyen	(14)	21 332 939	21 220 078
Résultat de base par action	(14)	0,85 €	- 1,40 €
Résultat dilué par action	(14)	0,85 €	- 1,40 €

État des autres éléments du résultat global

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 302	- 21 327
Variation de la valeur des instruments dérivés brut	- 3 675	-
Impact fiscal sur instruments dérivés	1 267	-
Étalement de la juste valeur des <i>swaps</i> dénoués fin 2009	11 106	1 266
Impact fiscal sur les <i>swaps</i> dénoués fin 2009	- 3 811	- 488
Variation des gains et pertes actuariels	- 586	390
Impact fiscal sur gains et pertes actuariels	201	- 133
Total des gains et pertes constatés directement en capitaux propres	4 502	1 035
Résultat net global	36 804	- 20 292
<i>Part du groupe</i>	<i>22 565</i>	<i>- 28 777</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>14 239</i>	<i>8 485</i>

État de la situation financière consolidée

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Écarts d'acquisition	(15)	68 511	68 511
Immobilisations incorporelles	(16.1)	82 310	81 988
Immobilisations corporelles	(16.2)	5 988	5 930
Entreprises associées et co-entreprises	(17.1)	5 359	4 270
Impôts différés	(20)	-	952
Autres actifs financiers non courants	(17)	12 678	861
Actif non courant		174 846	162 512
Stocks	(18)	246 146	295 741
Créances clients	(19)	203 325	203 770
Autres créances	(19)	159 480	139 429
Autres créances financières	(19)	6 189	-
État impôt courant	(18 / 20)	33 846	43 494
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(21)	140 430	123 157
Paiements d'avance	(19)	718	1 378
Actif courant		790 134	806 969
Actifs classés comme détenus à la vente	(17.2)	-	30 292
Total Actif		964 980	999 773

Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Capital social	(22)	5 612	5 612
Réserves liées au capital		979	979
Réserves part du groupe	(22.2)	96 467	128 580
Autres réserves		- 13 914	- 18 702
Résultat part du groupe		18 063	- 29 812
Actions propres		- 3 438	- 4 214
Capitaux propres groupe		103 769	82 443
Participations ne donnant pas le contrôle	(22.3)	11 785	6 526
Capitaux propres	(22)	115 554	88 969
Provisions	(24)	20 961	26 498
Emprunts et autres passifs financiers non courants	(25)	351 549	344 879
Impôts différés	(20)	8 857	-
Passif non courant		381 367	371 377
Autres passifs financiers courants	(25)	567	46 820
Compte courant d'actionnaire	(26)	-	8 590
Fournisseurs		377 292	398 790
Autres dettes		88 939	83 260
État impôt courant		-	-
Encaissements d'avance		1 261	1 967
Passif courant	(27)	468 059	539 427
Passifs classés comme détenus à la vente		-	-
Total Passif		964 980	999 773

État des flux de trésorerie*(en milliers d'euros)*

	Notes	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Opérations courantes			
Résultat net consolidé		32 302	- 21 327
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	(17.1)	- 633	- 288
Résultat des actifs en vue de la vente		1 000	550
Produits et charges calculés		- 749	11 360
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt		31 920	- 9 705
Coût de l'endettement financier net	(11)	29 729	38 753
Autres charges financières	(12)	374	5 024
Charge (produit) d'impôt	(13)	8 045	- 20 751
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôts		70 068	13 321
Impôt (payé) / reçu		8 241	7 417
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		14 124	196 907
Flux de trésorerie généré par l'activité (A)	(28)	92 433	217 645
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	(16)	- 3 508	- 2 665
Acquisitions d'actifs financiers (nettes de cessions)		- 514	210
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	(17)	12 247	245
Variation de périmètre		-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	(28)	8 225	- 2 210
Cash-flow libre		100 658	215 435
Opérations de financement			
Distributions aux minoritaires		- 8 980	- 17 708
Rachat de parts minoritaires		- 2 301	-
Rachat d'actions propres net des reventes		- 2	1 595
Remboursements d'emprunts	(25.5)	- 45 076	- 125 305
Avance d'actionnaire	(26)	- 8 590	524
Intérêts financiers nets versés		- 18 474	- 42 133
Paiement de la soule de résiliation des instruments de couverture		-	- 15 432
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	(28)	- 83 423	- 198 459
Variation de trésorerie (A + B + C)		17 235	16 976
Trésorerie à l'ouverture		121 460	104 484
Trésorerie à la clôture		138 695	121 460
Variation de trésorerie		17 235	16 976
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(21)	140 430	123 157
Facilités de crédits	(25.1)	- 2 245	- 2 266
Intérêts courus sur la trésorerie		510	569
Trésorerie à la clôture		138 695	121 460

Tableau de variation des capitaux propres consolidés*(en milliers d'euros)*

	Nombre d'actions en circulation	Capital	Réserves liées au capital	Réserves part du groupe	Résultat part du groupe	Autres réserves	Actions propres	Capitaux propres part du groupe	Participa- tions ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
1^{er} décembre 2008	22 277 174	5 793	979	134 749	8 174	- 12 222	- 29 719	107 754	15 749	123 503
Affectation de résultat		-	-	8 174	- 8 174	-	-	-	-	-
Écart actuariel		-	-	-	-	257	-	257	-	257
Variation des réserves de couverture		-	-	-	-	778	-	778	-	778
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres		-	-	-	-	1 035	-	1 035	-	1 035
Résultat net au 30 novembre 2009		-	-	-	- 29 812	-	-	- 29 812	8 485	- 21 327
Total des produits et charges de l'exercice		-	-	-	- 29 812	1 035	-	- 28 777	8 485	- 20 292
Distributions		-	-	-	-	-	-	-	- 17 708	- 17 708
Réduction de capital		- 181	-	- 14 343	-	- 3 790	18 314	-	-	-
Opération sur titres auto-détenus		-	-	-	-	- 5 596	7 191	1 595	-	1 595
Paiements fondés sur des actions		-	-	-	-	1 871	-	1 871	-	1 871
30 novembre 2009	21 584 658	5 612	979	128 580	- 29 812	- 18 702	- 4 214	82 443	6 526	88 969
Affectation du résultat		-	-	- 29 812	29 812	-	-	-	-	-
Écart actuariel		-	-	-	-	- 385	-	- 385	-	- 385
Variation des réserves de couverture		-	-	-	-	4 887	-	4 887	-	4 887
Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres		-	-	-	-	4 502	-	4 502	-	4 502
Résultat net au 30 novembre 2010		-	-	-	18 063	-	-	18 063	14 239	32 302
Total des produits et charges de l'exercice		-	-	-	18 063	4 502	-	22 565	14 239	36 804
Distributions		-	-	-	-	-	-	-	- 8 980	- 8 980
Opération sur titres auto-détenus		-	-	-	-	- 778	776	- 2	-	- 2
Rachat parts minoritaires		-	-	- 2 301	-	-	-	- 2 301	-	- 2 301
Paiements fondés sur des actions		-	-	-	-	1 064	-	1 064	-	1 064
30 novembre 2010	21 584 658	5 612	979	96 467	18 063	- 13 914	- 3 438	103 769	11 785	115 554

4.1.1. Faits significatifs de la période**4.1.1.1. Cession de la participation Seniors Santé**

Le 13 octobre 2010, le groupe Kaufman & Broad a réalisé la cession de la totalité de sa participation détenue par l'intermédiaire de Kaufman & Broad Europe, dans la société Seniors Santé pour un montant global de de 30,9 millions d'euros intégrant, un prix de cession des titres de 13,3 millions d'euros. La perte générée sur l'exercice par cette transaction s'élève à 1,4 million d'euros, enregistré dans le poste « Résultat des actifs détenus en vue de la vente » à hauteur de 1 million d'euros et en « Autres charges financières » à hauteur de 0,4 million d'euros.

Dans le cadre de cette opération, Kaufman & Broad Europe a consenti à la société Seniors Santé un prêt de 17,4 millions d'euros destiné à refinancer une créance d'un même montant que le groupe Kaufman & Broad détenait à l'encontre du groupe Seniors Santé et composée (i) du montant libéré des obligations convertibles émises par la société Seniors Santé le 4 mars 2008 et souscrites par Kaufman & Broad Europe, (ii) du montant des

intérêts capitalisés courus au titre desdites obligations convertibles et (iii) d'une indemnité due par la société Seniors Santé au titre de la rupture des relations commerciales entre les deux groupes. Ce prêt porte intérêt au taux annuel de 5 % et sera remboursé par Seniors Santé en trois versements de 6,1 millions, 6,1 millions et 5,2 millions d'euros devant intervenir respectivement les 30 juin 2011, 31 décembre 2011 et 30 juin 2012. Son recouvrement est garanti par l'octroi par la société Seniors Santé de délégations de paiement au bénéfice de Kaufman & Broad Europe, au titre de paiements à effectuer, sous certaines conditions, par la société Korian dans le cadre de l'acquisition par cette dernière de participations dans certaines filiales du groupe Seniors Santé. En outre, le recouvrement dudit prêt est garanti par le nantissement, constitué au profit de Kaufman & Broad Europe, de plusieurs comptes de titres financiers de certaines filiales de Seniors Santé.

4.1.1.2. Acquisition de la société SM2I

La société Kaufman & Broad SA a signé l'acquisition de la société de promotion régionale SM2I en date du 24 septembre 2010

4.1.2. Généralités

NOTE 1 MÉTHODES COMPTABLES ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES D'ÉVALUATION

NOTE 1.1 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Les comptes consolidés au 30 novembre 2010 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (ci-après « le groupe Kaufman & Broad » ou « le groupe »), société de droit français cotée à Euronext Paris, compartiment B dont le siège social se trouve à Neuilly sur Seine (127 avenue Charles de Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex).

Kaufman & Broad SA est une filiale de Financière Gaillon 8, société contrôlée par des fonds gérés par PAI partners. Depuis plus de 40 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe, commercialise des Maisons individuelles en village, des Appartements et des bureaux pour compte de tiers. Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille et de la puissance de sa marque.

Les comptes consolidés annuels au 30 novembre 2010 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 17 février 2010.

NOTE 1.2 BASE DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

En application du règlement européen 1606 / 2002 du 19 juillet 2002, le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés annuels 2010 conformément aux normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

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

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

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

pour un prix de 5,1 millions d'euros. Cette acquisition permet au groupe d'accélérer son implantation sur la région Bretagne avec un portefeuille foncier de plus de 400 lots via 12 opérations maîtrisées à date d'acquisition.

NOTE 1.2.1. NORMES ET INTERPRÉTATIONS

Normes, interprétations et amendements d'application obligatoire à l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2009

Les normes et interprétations suivantes dont l'application est obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2009 ont été appliquées pour la 1^{re} fois par le groupe Kaufman & Broad :

- IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » ;
- amendement à IAS 23 « Coûts d'emprunt » : cette norme requiert la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition et la production d'actifs éligibles. Conformément aux dispositions transitoires prévues par cette norme, le groupe a adopté ces nouvelles dispositions sur une base prospective pour l'ensemble des programmes immobiliers dont la date d'acquisition foncière est postérieure au 30 novembre 2009. Au 30 novembre 2010, les coûts d'emprunts ainsi capitalisés sont de 0,8 million d'euros ;
- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » : la première application de cette norme a conduit à modifier les secteurs opérationnels du groupe. Conformément aux dispositions de la première application de la norme IFRS 8, l'information comparative a été retraitée (voir note 3). Ce changement est sans incidence sur les tests d'impairment réalisés par la société ;
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » (phase 2) et IAS 27 révisée « États financiers consolidés et individuels ». Ces normes sont appliquées aux transactions intervenues depuis le 1^{er} décembre 2009.

Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle à l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2009

Le groupe Kaufman & Broad n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations suivants dont l'application n'était pas obligatoire pour l'exercice clos au 30 novembre 2010 :

- amendement à IFRS 2 « Transactions intragroupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010 ;
- amendement à IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal » : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011 ;
- interprétation IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres » : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2010 ;

- amendement à IAS 32 « Instruments financiers » classement des droits de souscription émis : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} février 2011 ;
- révision d'IAS 24 « Information relative aux parties liées » information à fournir : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011 ;
- améliorations aux IFRS 2009 : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010 ;
- IFRIC 15 « Contrats pour la construction de biens immobiliers » : application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2010.

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

Normes, interprétations et amendements non encore adoptés par l'Union Européenne

Les amendements, révisions et interprétations indiqués ci-après n'ont pas été adoptés dans l'Union Européenne au 30 novembre 2010 :

- IFRS 9 « Instruments financiers » (norme devant progressivement remplacer les dispositions d'IAS 39) ;
- améliorations aux IFRS 2010 ;
- IFRS 7 : informations à fournir - transferts d'actifs financiers.

NOTE 1.2.2. UTILISATION D'ESTIMATIONS ET D'HYPOTHÈSES

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

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe et des mesures prises depuis 2009, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels ;
- la valorisation des terrains dont le développement est incertain ;
- la recouvrabilité des actifs d'impôts.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

NOTE 1.3 OPTIONS OUVERTES PAR LE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE ET RETENUES PAR LE GROUPE KAUFMAN & BROAD

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

- la méthode d'évaluation au coût historique amorti des immobilisations corporelles et incorporelles et n'a pas choisi de réévaluer ses immobilisations corporelles et incorporelles à chaque date de clôture (norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » et norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles ») ;
- de retenir, l'option de l'amendement à IAS 19 « Avantages du personnel », permettant de comptabiliser l'ensemble des écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies au bilan avec une contrepartie en capitaux propres, nets d'impôts différés ;
- d'appliquer, l'option prévue au paragraphe 38 de l'IAS 31 qui permet de consolider les sociétés détenues en contrôle conjoint par mise en équivalence.

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 30 novembre de la quasi-totalité des entreprises comprises dans la société. Quelques entreprises associées ont une date de clôture différente et sont intégrées sur la base d'une situation intermédiaire au 30 novembre, représentative de 12 mois d'activité, leur contribution étant non significative.

NOTE 1.4 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés regroupent par intégration globale les comptes des sociétés dont Kaufman & Broad détient le contrôle directement ou indirectement. Le contrôle est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci.

Les sociétés contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable, sont mises en équivalence.

NOTE 1.5 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISE ET ÉCARTS D'ACQUISITION

La norme IFRS 3R est appliquée de manière prospective et est appliquée aux nouveaux regroupements d'entreprises à compter du 1^{er} décembre 2009. Lors d'une prise de contrôle, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont comptabilisés en règle générale à leur juste valeur déterminée à la date d'acquisition. En cas d'acquisition partielle, les intérêts minoritaires peuvent soit être comptabilisés pour leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, soit être évalués à leur juste valeur. Cette option s'applique transaction par transaction.

Conformément aux dispositions de la norme, les coûts liés au regroupement à compter du 1^{er} décembre 2009 sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus.

Les écarts d'acquisitions sont déterminés une fois pour toute à la date de prise de contrôle (notion de *goodwill* unique). L'analyse des écarts d'acquisition est finalisée durant la période d'évaluation, soit 12 mois à compter de la date de la prise de contrôle. L'impact des variations de pourcentage ultérieur sans

effet sur le contrôle sera constaté en capitaux propres. La dette liée à une clause d'ajustement de prix est comptabilisée à la juste valeur dès la date d'acquisition. Toute modification de la juste valeur de la dette est enregistrée en résultat.

NOTE 1.6 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement la valorisation des marques et logos Kaufman & Broad. La durée de vie de cet actif est indéterminée et ne fait donc pas l'objet d'amortissement mais l'objet de tests de perte de valeur annuellement ou dès identification d'indicateur de perte de valeur.

Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais d'étude et des logiciels qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de production et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas 5 ans.

Frais de recherche et développement

Pour le groupe Kaufman & Broad, les frais de développement sont composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées) et sont traités en stock comme un élément du prix de revient lorsqu'il est probable que le programme sera développé.

NOTE 1.7 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 paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés en charges jusqu'à l'échéance du contrat.

Les engagements au titre des contrats de locations simples (ainsi que les sous-locations) sont présentés dans les engagements hors bilan.

NOTE 1.8 DÉPRÉCIATION DES ÉLÉMENTS DE L'ACTIF LONG TERME

Unités Génératrices de Trésorerie

Les Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) constituent des ensembles homogènes 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. Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France ;
- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Résidence Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Normandie ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Nantes ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Kaufman & Broad Bretagne.

Test de dépréciation

S'agissant des écarts d'acquisitions et immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, des tests de dépréciation sont réalisés au minimum une fois par an afin de s'assurer que la valeur nette comptable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles non amortissables, affectés à chacune des UGT ou à chacun des groupes d'UGT, est au moins égale à la valeur recouvrable.

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.

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des *cash-flows* libres actualisés sur une durée de 3 ans avec une valeur terminale.

NOTE 1.9 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

La valeur comptable des entreprises associées et co-entreprises correspond à la quote-part de situation nette détenue. Ce poste comprend, au regard de l'activité de promotion, l'investissement en capital et assimilé à savoir les avances financières en compte courant réalisées par le groupe pour financer les programmes.

NOTE 1.10 STOCKS

Les « nouveaux projets » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains, les honoraires de conception, les frais de développement fonciers et tous les autres frais engagés au titre des projets.

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D. (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers. Pour les nouveaux programmes depuis le 1^{er} décembre 2009, le prix de revient inclut également les frais financiers conformément à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts ».

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après vente devraient, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, être incorporés aux stocks.

Le groupe n'ayant pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS, il comptabilise en charges ces coûts fixes indirects.

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

NOTE 1.11 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 des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

NOTE 1.12 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et Fonds Commun de Placement monétaires et certificats de dépôt).

À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

NOTE 1.13 PAIEMENTS D'AVANCE

Les paiements d'avance concernent essentiellement les loyers et autres frais d'entretien.

NOTE 1.14 ACTIONS PROPRES

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

NOTE 1.15 PAIEMENTS EN ACTIONS

Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », les options d'achat et de souscription d'action, les offres réservées aux salariés et les attributions d'actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d'octroi.

Le groupe valorise l'avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d'attribution des droits. La valeur des options d'achat et de souscription d'actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d'exercice et de la durée de vie de l'option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l'action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d'exercice de l'option et du taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d'attribution et la date d'exercice des options ou de disponibilité des actions avec une contrepartie directe en capitaux propres.

NOTE 1.16 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 note 29.3.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

- une provision pour risques vis à vis des associés ;
- une provision pour charges de restructuration ;
- les provisions pour autres risques commerciaux et juridiques ;
- et les avantages au personnel.

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe en conformité avec la norme IAS 19.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant.

La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées décrite dans la norme IAS 19. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière, et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé à 4,10 %, et probabilisé avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Les écarts actuariels sont intégralement et directement comptabilisés en capitaux propres au cours de la période dans laquelle ils surviennent.

NOTE 1.17 PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers sont classés en deux catégories et comprennent :

- les emprunts au coût amorti ;
- des passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat.

Emprunts et passifs financiers courants et non courants

Les emprunts et autres passifs financiers sont constitués essentiellement des lignes syndiquées. Ils sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE).

Les frais de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise le flux attendu des sorties de trésorerie futures jusqu'à l'échéance ou jusqu'à la date la plus proche de re-fixation du prix au taux de marché, à la valeur nette comptable actuelle du passif financier. Ce calcul inclut l'intégralité des commissions payées ou reçues entre les parties au contrat.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passif courant.

Fournisseurs et autres dettes

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

Instruments financiers dérivés

Le groupe Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture de flux de trésorerie

Le groupe utilise uniquement des instruments de couverture de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de flux de trésorerie, consiste en une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple les flux d'intérêts de la dette à taux variable) et qui affecterait le résultat net présenté ;
- la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

NOTE 1.18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat », des impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques, ...).

Conformément à la norme IAS 12, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Le groupe ne constate pas de charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle dans les sociétés transparentes compte tenu de leur statut fiscal.

Les principaux impacts sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations ;
- l'élimination des prestations internes ;
- la déductibilité fiscale de certains écarts d'acquisition ;
- les différences temporelles sur provisions pour risques et charges ;
- la société reconnaît ses actifs d'impôt lorsqu'ils sont recouvrables soit au moyen des politiques fiscales, soit du fait des perspectives de résultat.

NOTE 1.19 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

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 2009-R-03 du 8 juillet 2009 pour la présentation du compte de résultat.

La mise en évidence du coût des ventes permet de présenter la marge brute, sous-total intermédiaire défini par le groupe Kaufman & Broad conformément au § 83 d'IAS 1.

Le résultat opérationnel correspond au résultat net avant prise en compte :

- des produits financiers ;
- des charges financières ;
- des impôts courants et différés ;
- de la quote-part de résultat des entreprises associées ;
- du résultat des activités faisant l'objet d'un abandon ou détenues en vue de la vente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA).

À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et selon les modalités de la norme IAS 11 « Contrats de construction » en matière d'avancement, c'est-à-dire proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial (signature des actes de vente) de chaque programme.

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

Les prévisions utilisées ont été intégralement réexaminées en fin d'exercice et prennent en compte, au mieux de la connaissance

de la Direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

Le résultat net est attribué aux propriétaires de la société mère et aux participations ne donnant pas le contrôle même si cela se traduit par un solde déficitaire pour les participations ne donnant pas le contrôle.

Les participations ne donnant pas le contrôle comprennent l'ensemble des produits et charges revenant aux minoritaires des sociétés détenues en partenariat et consolidées par intégration globale.

NOTE 1.20 RÉSULTAT PAR ACTION

Le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du rachat d'action. Il est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs, nets de l'effet d'impôt correspondant. Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation à la clôture de la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

NOTE 1.21 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau des Flux de Trésorerie est présenté selon IAS 7 et la recommandation CNC 2009-R-03.

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 ;
- facilités de crédit ;
- intérêts courus sur la trésorerie.

NOTE 1.22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

La synthèse des obligations contractuelles et engagements commerciaux du groupe figure en note 29.

NOTE 1.23 INDICATEURS FINANCIERS

Définition des principaux indicateurs financiers.

NOTE 1.23.1 MARGE BRUTE

Cet indicateur est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes. Le taux de marge brute est le ratio « marge / chiffre d'affaires ».

NOTE 1.23.2 EBITDA

Cet indicateur est égal au résultat net corrigé des dotations nettes aux amortissements et aux provisions, de l'impôt sur les sociétés, du coût de l'endettement financier net, des autres charges financières, des éventuelles pertes de valeur, des charges et produits non courants, du résultat des sociétés mises en équivalence et des autres charges calculées.

NOTE 1.23.3 CASH-FLOW LIBRE ET CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Le *cash-flow* libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice. La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et impôt est égal au résultat net consolidé retraité de la quote-part dans le résultat des entreprises associées, co-entreprises et résultat des activités en cours de cession et des produits et charges calculés.

NOTE 1.23.4 ENDETTEMENT FINANCIER

Voir note 25.

NOTE 2 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2010 regroupent les comptes de 422 sociétés, dont 331 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, et 91 sociétés suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les principales sociétés commerciales du groupe sont les suivantes :

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ^(a)	N° de RCS
KB Financement	SNC	3 040 500	100,00 %	IG	785 292 731
Kaufman & Broad Homes	SAS	2 247 403	100,00 %	IG	379 445 679
KB maisons individuelles	SNC	152 449	100,00 %	IG	408 532 109
Kaufman & Broad Développement	SAS	152 449	100,00 %	IG	340 708 858
Kaufman & Broad Development ^(b)	SA	61 500	100,00 %	IG	-
Kaufman & Broad Europe ^(b)	SA	266 440 548	100,00 %	IG	-
Kaufman & Broad Nantes	SARL	100 000	100,00 %	IG	785 137 290
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	160 000	100,00 %	IG	353 957 202
GIE Kaufman & Broad	GIE	-	100,00 %	IG	381 997 378
Kaufman & Broad Immo	SNC	1 000	100,00 %	IG	479 289 233
Kaufman & Broad Alsace	SARL	285 000	100,00 %	IG	485 227 714
Kaufman & Broad Nord	SARL	8 606 000	100,00 %	IG	381 627 421
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 227 656
Kaufman & Broad Normandie	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 225
Kaufman & Broad MSPA	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 228 076
Kaufman & Broad Rhône-Alpes	SARL	1 300 000	100,00 %	IG	485 265 490
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques	SARL	100 000	100,00 %	IG	485 265 136
Kaufman & Broad Provence	SARL	100 000	100,00 %	IG	390 240 026
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SARL	2 858 910	100,00 %	IG	320 955 362
Kaufman & Broad Aquitaine	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 738 866
Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	SARL	100 000	100,00 %	IG	479 491 185
Show Room	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
Kaufman & Broad Côte d'Azur	SARL	100 000	100,00 %	IG	341 001 709
Park Promotion	SNC	15 245	100,00 %	IG	353 211 063
K&B Participations	SAS	205 280	100,00 %	IG	732 055 199
Sefima Transaction	SARL	15 245	100,00 %	IG	331 890 855
K & B Promotion 1	SNC	1 000	100,00 %	IG	444 279 558
K & B Promotion 2	SNC	1 000	100,00 %	IG	439 620 725
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	1 000	100,00 %	IG	447 797 754
K & B Promotion 8	SNC	1 000	100,00 %	IG	480 078 047
K & B Promotion 9	SNC	1 000	100,00 %	IG	483 306 841
Euro Immobilier	SARL	150 000	100,00 %	IG	412 896 680
Résidence Bernard Teillaud	SARL	840 000	100,00 %	IG	329 680 714
Immobilière ACTO	SARL	661 800	100,00 %	IG	351 082 458
Foncière JLG Aménageur	SARL	20 000	50,00 %	MEE	447 961 988
Lotisseurs et Cie	SARL	7 622	25,00 %	MEE	421 173 162
Profipar	SARL	7 622	25,00 %	MEE	390 600 112
SM2I	SA	1 000 000	100,00 %	IG	377 959 168

(a) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Equivalence.

(b) Sociétés immatriculées en Belgique.

Les principales Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Sociétés Civiles de Construction-Vente (SCCV), 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 2010 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ^(a)	N° de RCS
Sainte Foy - La Poncetièrre	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 351 616
Paris XVI - 63 R.Boissière	SNC	1 000	100,00 %	IG	452 712 805
Green Side 13	SNC	152	51,00 %	IG	432 333 581
Petit Lac - Pinea	SNC	1 000	50,10 %	IG	439 548 082
Marseille 8 ^e - 59 av Zenatti	SCI	1 000	51,00 %	IG	488 279 209
Marseille 12 ^e - Bd. des Libérateurs	SCI	1 000	51,00 %	IG	491 078 259
Aix-en-Provence - 8 rue des Bœufs	SCI	1 000	51,00 %	IG	493 745 301
Marseille 9 ^e - bd de la fabrique	SCI	1 000	51,00 %	IG	492 705 793
Marseille 13 ^e -Traverse Les Margegoux	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 428 786
Paris XIX - Passage de Melun	SCI	1 500	35,00 %	MEE	489 452 425
Le Bourget - 77/79 Division Leclerc	SCI	1 000	100,00 %	IG	504 188 756
Paris XI - 2 Passage St Antoine	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 199 112
41/43 Arthur Rozier	SCI	1 000	60,00 %	IG	493 049 654
Hambury Palace	SCI	1 525	100,00 %	IG	421 088 154
Paris 20 - Pixerecourt	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 821 806
Hyères Villa Véronèse	SCI	1 000	51,00 %	IG	502 163 462
Massy - Rue Ampère	SCI	1 000	100,00 %	IG	450 091 111
Wissous - Villa Médicis	SCI	1 000	51,00 %	IG	490 629 466
Maurepas - 1 av. de Cornouai	SCI	1 000	50,10 %	IG	483 090 957
Argenteuil - Allemane Bast	SCI	1 000	50,10 %	IG	490 695 541
Vigneux - R. Henri Rossignol	SCI	1 000	51,00 %	IG	494 485 337
Vigneux - Les Allées de la Forêt	SCI	1 000	70,00 %	IG	500 310 164
Sartrouville - Le Clos Renoir	SCI	1 000	51,00 %	IG	503 119 174
Franconville - 3 ^e Avenue	SCI	1 000	65,00 %	IG	500 355 771
La Chaussée	SNC	1 000	100,00 %	IG	430 260 265
K&B Amenagement	SNC	1 000	100,00 %	IG	441 188 398
Torremila	SCI	1 000	65,00 %	IG	488 697 236
Le Crystal	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 724 482
Villa Heloise	SCI	1 500	100,00 %	IG	499 636 231
L'Albatros	SCI	1 500	100,00 %	IG	502 154 420
Le Mermoz	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 033
Carré Vert	SCI	1 500	100,00 %	IG	501 291 199
Villa Serena	SCI	1 500	100,00 %	IG	503 459 141
Gragnague - Avenue des Éco	SCI	1 000	70,00 %	IG	494 261 209
Ponts Jumeaux	SARL	7 623	55,00 %	IG	423 774 116
Côte Cour	SCI	1 000	51,00 %	IG	499 432 516
Résidence Galia	SNC	1 000	100,00 %	IG	481 523 736
Résidence Stéphanie	SNC	1 000	60,00 %	IG	482 395 530
Résidence Saint Exupéry	SCI	1 000	50,00 %	IG	494 270 382
RT Pyrénées 2000	SNC	1 000	60,00 %	IG	490 521 168
Domaine des Pyrénées	SCI	1 000	60,00 %	IG	502 375 306
Domaine de la Pinède	SCI	1 000	70,00 %	IG	493 181 028
Square d'Ariane	SNC	1 000	70,00 %	IG	497 551 051
La Feria	SCI	1 000	70,00 %	IG	490 726 064
SCVV pôle Hélios	SNC	1 000	40,00 %	IG	522 189 430
Résidence Croix du Sud	SCI	1 000	51,00 %	IG	518 269 105
Les Florilèges	SNC	1 000	60,00 %	IG	519 290 837
ETXE Sutar	SCI	1 000	70,00 %	IG	498 935 295
Résidence Arena	SCI	1 000	70,00 %	IG	502 376 403
SNC Show Room	SNC	228 674	100,00 %	IG	419 666 300
SCI Arras - 42/44 bd Carnot	SCI	1 000	100,00 %	IG	434 218 814
SCI Nogent-sur-Marne - 6 r. de	SCI	1 000	100,00 %	IG	488 280 165
SCI Coldif	SNC	40 000	100,00 %	IG	449 601 533
SNC Chato	SNC	5 000	100,00 %	IG	492 338 769
SCI Le Grand Pré de Charbonnière	SCI	1 500	100,00 %	IG	483 406 328
SCI St Raphael - 8 mai 1945	SCI	1 000	80,00 %	IG	510 164 411
SCI du 118/118 bis rue Jean Jaures	SCI	1 524	100,00 %	IG	423 462 498

Raison sociale (suite)	Type	Capital	% groupe	Mode de consolidation ^(a)	N° de RCS
SCI Crozon Morgat - Bd de la fr	SCI	1 000	60,00 %	IG	489 265 538
SCI Gonesse - Fontaine St Nico	SCI	1 000	43,00 %	MEE	501 138 887
SCI Cergy Le Tertre	SCI	1 000	50,10 %	IG	500 616 784
SCI Nimes Escalettes lot 2	SCI	1 000	51,00 %	IG	504 330 549
SCI Clémenceau Bienvenus	SCI	1 500	100,00 %	IG	490 366 077
SCI Rue du Progres	SCI	1 500	100,00 %	IG	494 185 556
SNC Le Quorum	SNC	1 500	100,00 %	IG	493 305 650
SCI Cugnaux - Rue du Petit Bar	SCI	1 000	70,00 %	IG	495 254 708
SCI Parc de Margot	SCI	1 000	100,00 %	IG	452 796 782
SCI Clos Garonne	SCI	1 000	60,00 %	IG	490 726 254
SC Résidence Louis Breguet	SC	1 000	50,00 %	IG	494 270 572
SCI Résidence Latecoere	SCI	1 000	50,00 %	IG	513 257 188
SCI Jean Mermoz C et D	SCI	1 000	50,00 %	IG	508 962 602
SCI Résidence Basseri	SCI	1 000	70,00 %	IG	500 058 771

(a) IG = Intégration Globale, MEE = Mise En Equivalence.

(b) Sociétés immatriculées en Belgique.

NOTE 3 INFORMATIONS SECTORIELLES

En application de la norme IFRS 8, l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination du management du groupe. Le changement induit par la norme IFRS 8 a conduit à présenter séparément la région Sud-Ouest.

Le secteur opérationnel Grandes Régions correspond aux régions Sud-Est, Rhône-Alpes et Ouest sous la responsabilité d'un Directeur Général.

NOTE 3.1 RÉSULTAT PAR SECTEURS OPÉRATIONNELS

Au 30 novembre 2010 (en milliers d'euros)	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	379 132	205 619	350 826	125	935 702
Marge brute	70 748	38 102	54 438	125	163 413
Charges commerciales	- 8 247	- 2 906	- 9 737	- 1 761	- 22 651
Charges administratives	- 11 360	- 6 525	- 12 709	- 26 925	- 57 519
Charges techniques et service après vente	- 7 462	- 1 631	- 4 705	- 572	- 14 370
Autres charges	- 2 395	- 2 442	- 5 064	6 059	- 3 842
Autres produits	121	142	673	720	1 656
Quote-part de refacturation siège hors frais financiers	- 7 580	- 5 417	- 9 481	22 478	-
Résultat opérationnel courant	33 825	19 323	13 415	124	66 687
Autres charges et produits non courants	3 477	518	86	49	4 130
Résultat opérationnel	37 302	19 841	13 501	173	70 817
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	3 166	- 245	- 1 158	- 31 866	- 30 103
Réallocation coût de l'endettement financier net et autres charges financières siège	- 11 623	- 7 248	- 12 995	31 866	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	28 845	12 348	- 652	173	40 714
Impôt sur les résultats	- 8 471	- 1 404	1 830	-	- 8 045
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	517	- 408	515	9	633
Résultat des activités en vue de la vente	-	-	-	- 1 000	- 1 000
Résultat net de l'ensemble consolidé	20 891	10 536	1 693	- 818	32 302
<i>Résultat net (part du groupe)</i>	<i>17 429</i>	<i>3 484</i>	<i>- 2 032</i>	<i>- 818</i>	<i>18 063</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>3 462</i>	<i>7 052</i>	<i>3 725</i>	<i>-</i>	<i>14 239</i>

Les quotes-parts de refacturation des frais siège (y compris le coût de l'endettement financier net) sont réallouées en fonction de la part relative de chaque secteur dans le total du groupe. Cette part étant appréciée sur la base de l'activité (mesuré en Logements Equivalent Unité livrés - LEU) ainsi que des effectifs prévus au budget pour l'exercice concerné. Par ailleurs, l'impôt

sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt. Les impacts liés aux différences permanentes prises en compte dans le calcul de l'impôt sur les résultats sont réalloués selon la clé décrite ci-dessus.

Au 30 novembre 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Chiffre d'affaires	368 021	200 525	366 363	-	934 909
Marge brute	54 854	31 363	41 073	-	127 290
Charges commerciales	- 9 829	- 2 727	- 8 976	- 2 112	- 23 644
Charges administratives	- 11 129	- 5 537	- 11 328	- 26 774	- 54 768
Charges techniques et service après vente	- 8 511	- 1 513	- 4 463	- 497	- 14 984
Autres charges	- 5 719	- 2 312	- 3 511	1 708	- 9 834
Autres produits	282	341	- 7	353	969
Quote-part de refacturation siège hors frais financiers	- 12 008	- 5 089	- 10 225	27 322	-
Résultat opérationnel courant	7 940	14 526	2 563	-	25 029
Autres produits et charges non courants	- 6 879	- 4 480	- 11 458	- 251	- 23 068
Résultat opérationnel	1 061	10 046	- 8 895	- 251	1 961
Coût de l'endettement financier net et autres charges financières	- 929	- 3 484	- 5 690	- 33 674	- 43 777
Réallocation coût de l'endettement financier net et autres charges financières siège	- 14 566	- 6 560	- 12 548	33 674	-
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	- 14 434	2	- 27 133	- 251	- 41 816
Impôt sur les résultats	7 516	1 842	11 393	-	20 751
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	889	- 198	- 192	- 211	288
Résultat des activités en vue de la vente	-	-	-	- 550	- 550
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 6 029	1 646	- 15 932	- 1 012	- 21 327
<i>Résultat net (part du groupe)</i>	<i>- 9 676</i>	<i>- 1 424</i>	<i>- 17 700</i>	<i>- 1 012</i>	<i>- 29 812</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>3 647</i>	<i>3 070</i>	<i>1 768</i>	<i>-</i>	<i>8 485</i>

NOTE 3.2 DÉCOMPOSITION PAR SECTEURS OPÉRATIONNELS DES STOCKS

30 novembre 2010 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Stocks	54 060	80 314	111 772	0	246 146
30 novembre 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	Île-de-France / Nord-Est	Sud-Ouest	Grandes Régions	Siège	Total
Stocks	73 950	71 675	147 333	2 783	295 741

Les autres éléments d'actifs et passifs sectoriels ne sont pas communiqués selon cette répartition sectorielle dans la mesure où ceux-ci sont gérés au niveau soit des programmes, soit du groupe et ne sont pas communiqués aux décideurs opérationnels.

4.1.3. État du résultat global

NOTE 4 CHIFFRE D'AFFAIRES ET MARGE BRUTE

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010		30 novembre 2009	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Total Appartements	791 937	139 347	788 247	111 957
Total Maisons individuelles en village	126 037	19 369	130 408	10 412
Total Logements	917 974	158 716	918 655	122 369
Immobilier d'entreprise	3 052	634	3 210	2 285
Terrains & honoraires	8 790	2 886	8 062	1 713
Showroom	5 886	1 177	4 982	923
Total général	935 702	163 413	934 909	127 290

Le groupe ne fournit pas de prestations de services autres que celles réalisées dans le cadre de contrat de maîtrise d'œuvre déléguée et il n'existe pas d'échanges de biens ou de services significatifs au 30 novembre 2010.

NOTE 5 CHARGES COMMERCIALES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Salaires et charges sociales	6 139	6 794
Frais de publicité et coût des zones modèles	14 215	14 402
Loyers et charges locatives	326	366
Honoraires	35	18
Intérim	464	389
Frais de recrutement	47	33
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	709	854
Téléphone - EDF - Petit entretien	38	149
Impôts et taxes	617	532
Autres charges	61	107
Total des charges commerciales	22 651	23 644

NOTE 6 CHARGES ADMINISTRATIVES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Salaires et charges sociales	32 166	28 574
Loyers et charges locatives	4 715	5 467
Honoraires	6 603	6 638
Frais de communication financière	297	260
Impôts et taxes	3 812	5 511
Frais de recrutement	518	327
Intérim	568	286
Frais de missions - Fournitures	597	1 824
Frais téléphone - Internet - EDF - Entretien	2 857	2 261
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	1 982	1 824
Informatique	1 559	1 396
Autres charges	1 845	400
Total des charges administratives	57 519	54 768

Les charges administratives s'élèvent à 57,5 millions d'euros en 2010, contre 54,8 millions d'euros en 2009, soit une augmentation de 5,0 %, principalement imputable à l'augmentation du poste salaires et charges sociales de 3,6 millions d'euros (augmentation de la part rémunération variable) et à la réduction des impôts et taxes intégrant notamment une économie sur les charges 2009 de taxe professionnelle et Organic, et sur les charges prévisionnelles de CET.

Le poste « Loyer » est en baisse suite à une renégociation du bail du siège du groupe. Le poste « Intérim et frais de recrutement » augmente de 0,5 million d'euros suite un surcroît d'activité dans les agences. Le poste « Autres charges » représente principalement des charges d'assurance pour 0,4 million d'euros, des charges d'archivage pour 0,2 million d'euros et 0,4 million d'euros de charges de dons et séminaires.

NOTE 7 CHARGES TECHNIQUES ET SERVICE APRÈS VENTE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Salaires et charges sociales	12 579	13 217
Honoraires	10	58
Frais de recrutement	60	23
Intérim	309	139
Frais de véhicules - Voyages et déplacements	1 079	1 115
Téléphone - EDF - Petit entretien	56	73
Impôts et taxes	232	243
Autres charges	45	116
Total des charges techniques et SAV	14 370	14 984

Les charges techniques et service après vente regroupent l'ensemble des salaires du personnel en charge du suivi technique de programmes immobiliers ainsi que des prestations liées aux opérations d'après vente, les frais de déplacement, les impôts et taxes (CET principalement), les coûts d'entretien, les fournitures.

NOTE 8 AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Honoraires	298	396
Frais bancaires	1 006	1 550
Charges sur projets abandonnés	1 346	-
Dotations aux amortissements et provisions, nettes de reprises	- 92	5 681
Autres charges	1 284	2 207
Total des autres charges	3 842	9 834
Ventes de services	- 1 656	- 969
Total des autres produits	- 1 656	- 969

Le poste « Autres charges » diminuent de 61 % par rapport à 2009.

Cette baisse s'explique essentiellement par la variation des provisions pour dépréciation de stock et pour perte à terminaison du fait de l'avancement des programmes et de la constatation de ces impacts dans la marge brute. La baisse des frais de service bancaires est due à la diminution des commissions sur les flux bancaires.

Les charges liées aux projets abandonnés s'élèvent à 1,3 million d'euros au 30 novembre 2010 ; ces charges avaient été enregistrées en « Autres charges non courantes » sur 2009 dans le cadre de la finalisation des mesures d'adaptation des coûts prises sur le second semestre 2008, soit 9,4 millions d'euros au 30 novembre 2009.

La totalité de la dotation aux amortissements est enregistrée en autres charges et produits et se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Dotations aux immobilisations incorporelles	1 644	983
Dotations aux immobilisations corporelles	1 972	2 121
Total dotations aux amortissements	3 616	3 104

NOTE 9 AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS NON COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Produits sur projets abandonnés ^(c)	645	-
Reprises provisions pour dépréciation des terrains ^(b)	3 477	-
Coût du Plan de Sauvegarde de l'Emploi	84	-
VNC des immobilisations sorties	113	-
Total des autres produits non courants	4 319	-
Charges sur projets abandonnés ^(c)	-	- 9 443
Dotation provisions pour dépréciation des terrains ^(b)	-	- 5 123
Coût du Plan de Sauvegarde de l'Emploi	-	- 1 002
Risque sur litige associé ^(a)	- 189	- 7 500
Total des autres charges non courantes	- 189	- 23 068

(a) Voir note 24.2.

(b) Le groupe a acquis des terrains au cours des précédents exercices dont il a estimé, au 30 novembre 2009, que la cession était plus probable que le développement. Dans ces conditions, une provision de 5,1 millions d'euros avait été constituée pour ramener la valorisation de ces terrains à leur valeur de marché. Dans la continuité du plan de réorganisation intervenu en 2008, ces éléments avaient été classés dans les « Autres charges non courantes ». Sur l'exercice 2010, suite à l'évolution favorable des conditions de marché et après avoir réétudié le montage des opérations immobilières, le groupe a décidé de lancer en commercialisation des projets sur certains des terrains précédemment dépréciés. La provision pour dépréciation a alors été immédiatement reprise entraînant une reprise nette de 3,5 millions d'euros sur l'exercice 2010.

(c) Il s'agit de reprises sur des provisions au titre de projets abandonnés enregistrées en 2008 et 2009 dans le poste « Autres charges non courantes ». Les charges liées à des projets abandonnés sur l'exercice 2010 sont enregistrées en « Autres charges courantes » (voir note 8).

NOTE 10 FRAIS DE PERSONNEL

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Effectif moyen (équivalent temps plein)	633	640
Salaires et charges sociales	52 567	49 220
Dont Traitement et salaires ^(a)	35 761	32 799
Dont : abondement	546	280
actions gratuites ^(b)	1 064	1 871
Charges sociales ^(c)	16 806	16 421
Total des frais de personnel	52 567	49 220

(a) Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 24.1.

(b) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 23.

(c) Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 4,4 millions d'euros sur l'exercice 2010 à comparer à 3,9 millions d'euros sur l'exercice 2009.

NOTE 11 COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES**Coût de l'endettement financier net**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Charges financières	31 136	39 752
Produits financiers	- 1 407	- 999
Coût de l'endettement financier net	29 729	38 753

Les charges financières se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Charges d'intérêts sur emprunt obligataire	-	180
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué	14 767	20 896
Charges d'intérêts sur swaps et étalement de la soulte de résiliation	15 345	15 343
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes syndiquées	2 372	3 240
Capitalisation des frais financiers IAS 23	- 2 208	-
Autres	860	93
Charges financières	31 136	39 752

Les charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué sont essentiellement dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué à hauteur de 390,3 millions d'euros en moyenne sur l'année 2010 contre 499 millions d'euros sur l'année 2009.

Les charges financières incluent par le biais du taux effectif global l'amortissement des frais de mise en place du crédit syndiqué pour un montant de 2,4 millions d'euros.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus soit 2,4 millions d'euros en 2010 et les couvertures est de 6,98 % contre 5,51 % en 2009. Hors l'étalement de la soulte de résiliation, le taux effectif global s'est élevé à 4,93 % contre 5,09 % en 2009. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières (voir note 25.1).

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Plus value de cession sur SICAV monétaires et certificats dépôts	- 391	- 383
Autres produits de trésorerie	- 1 016	- 616
Produits financiers	- 1 407	- 999

Les produits financiers sont constitués des produits générés sur l'année par le prêt obligataire remplacé en cours d'année par un prêt consenti à Seniors Santé et par des plus values de cession sur SICAV monétaires et les produits sur certificats de dépôts.

NOTE 12 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Charge financière relative aux contrats de <i>swaps</i>	-	2 514
Charge d'étalement des frais de mise en place lignes syndiquées	-	2 510
Résultat de cession Seniors Santé ^(a)	374	-
Total autres charges financières	374	5 024

(a) Voir faits significatifs de la période.

Au 30 novembre 2009, un complément d'amortissement des frais de mise en place de la ligne de crédit de croissance externe à laquelle le groupe a renoncé début novembre 2009 pour 1,3 million d'euros et des frais portant sur la ligne Senior C ont été enregistrés en « Autres charges financières » pour 2,5 millions d'euros. Les autres charges financières relatives aux contrats de *swaps* sont relatives à l'inefficacité liée au remboursement de la dette.

NOTE 13 IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

NOTE 13.1 DÉCOMPOSITION DE LA CHARGE D'IMPÔT

Au 30 novembre 2010, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Impôt courant charge / (produit)	- 1 465	- 33 601
Provision pour risque fiscal	357	1 200
Impôt différé	9 153	11 650
Total des impôts sur les résultats charges / (produits)	8 045	- 20 751

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

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

NOTE 13.2 PREUVE D'IMPÔT

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition soit à 34,43 % pour 2010 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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Résultat des entreprises intégrées avant impôt	40 714	- 41 816
Taux d'impôt en vigueur	34,4 %	34,4 %
Impôt théorique charge / (produit)	14 018	- 14 424
Impôt quote-part dans les résultats des entreprises associées	217	- 90
Impôt intérêts minoritaires	- 4 902	- 2 921
Provision pour risque fiscal	357	1 200
Effet des différences permanentes	- 1 645	- 4 516
Charge d'impôt groupe charge / (produit)	8 045	- 20 751

Les différences permanentes sont essentiellement liées aux économies fiscales dont bénéficie le groupe sur sa filiale belge pour 3,9 millions d'euros en 2010 (3,7 millions d'euros en 2009) et aux charges d'intérêts de sous-capitalisation des filiales pour 1,5 million d'euros.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées est présentée avant impôt au compte de résultat compte tenu de

leur caractère fiscalement transparent. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe. Par ailleurs, la charge d'impôt du groupe ne comprend pas l'impôt sur la quote-part des détenteurs de participations de donnant pas le contrôle, les filiales concernées étant également transparentes fiscalement. Les éléments bilantiels relatifs à l'impôt sont décrits en note 20.

NOTE 13.3 DÉCOMPOSITION DE L'IMPÔT ENREGISTRÉ DIRECTEMENT DANS LES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Incidence des cessions sur actions propres (impôt courant)	-	1 304
Écart actuariel sur IDR	201	- 133
Instruments de couverture (impôt différé)	- 2 544	- 488
Impôt enregistré directement dans les capitaux propres	- 2 343	683

NOTE 14 RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Résultat net part du groupe	18 063	- 29 812
Moyenne du nombre d'actions en circulation	21 332 939	21 220 078
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions	-	-
Résultat par action	0,85 €	- 1,40 €
Résultat dilué par action	0,85 €	- 1,40 €

Les instruments émis par le groupe qui pourraient avoir un effet dilutif dans le futur sont les bons de souscription d'actions émis le 3 décembre 2007 restant exerçables (424 526 actions) et les stocks options du plan n° 3 tranche 1 (36 100 options, net des options caduques) mis en place sur l'exercice 2006.

Compte tenu de leur prix d'exercice, ces instruments n'ont pas d'incidence sur le calcul du résultat dilué par action au 30 novembre 2010.

4.1.4. État de la situation financière - Actif

NOTE 15 ÉCARTS D'ACQUISITION

Les principaux écarts d'acquisition des sociétés consolidées par Unité Génératrice de Trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

<i>(valeur nette en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Île-de-France	8 346	8 346
Kaufman & Broad Sud-Ouest	47 287	47 287
Résidence Bernard Teillaud	12 878	12 878
Total écarts d'acquisition	68 511	68 511

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Solde en début de période	68 511	68 511
Perte de valeur	-	-
Solde en fin de période	68 511	68 511

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs ». Ils ont permis de conclure l'absence de dépréciation au 30 novembre 2010. La valeur recouvrable retenue a été basée sur la valeur d'utilité.

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2010 s'établit à 6,87 % (7,21 % au 30 novembre 2009). La valeur recouvrable retenue a été basée sur la valeur d'utilité. Le groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de risque. La diminution du taux d'actualisation au 30 novembre 2010 par rapport à celui utilisé au 30 novembre 2009 résulte de la diminution de la dette du groupe.

Le groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice sur la période 2011 - 2015 et utilise un taux de croissance à l'infini nul (hypothèses conservatrices).

Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués pour chaque UGT et prennent en compte les écarts d'acquisitions qui ont été alloués lors des différentes acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net). La marque Kaufman & Broad dont la valeur nette au bilan s'élève à 80,4 millions d'euros (voir note 16.1) n'est pas affectée aux UGT du groupe et son test d'impairment est réalisé au niveau du groupe.

Des tests de sensibilité ont été menés sur les principaux éléments à savoir : la hausse du taux d'actualisation (50 points de base), la baisse du taux de croissance à long terme (50 points de base) et la baisse du taux de marge (100 points de base). Aucun changement raisonnable possible d'hypothèse clé ne conduirait à déprécier les incorporels.

NOTE 16 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

NOTE 16.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010			30 novembre 2009
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422	-	80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	5 670	3 782	1 888	1 566
Total immobilisations incorporelles	86 092	3 782	82 310	81 988

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Solde en début de période	81 988	81 202
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1 407	1 771
Complément sur écart d'acquisition Euro Immobilier	559	-
Dotations aux amortissements nets de cession et mises au rebut	- 1 644	- 985
Solde en fin de période	82 310	81 988

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

NOTE 16.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010			30 novembre 2009
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Terrains	149	-	149	149
Constructions	1 167	936	231	245
Installations techniques	1	1	-	12
Autre immobilisations corporelles	12 578	8 198	4 380	4 989
En cours	1 228	-	1 228	535
Total immobilisations corporelles nettes	15 123	9 135	5 988	5 930
dont contrat de location-financement (amorti sur 3 ans)	1 045	752	293	839

Les autres immobilisations corporelles intègrent les agencements et mobilier de bureau du siège social et des différentes agences du groupe. Les contrats de location-financement correspondent principalement à du matériel informatique.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Solde en début de période	5 930	7 271
Acquisitions d'immobilisations corporelles	2 101	894
Cessions et mises au rebut et variation de périmètre	- 71	- 114
Dotations aux amortissements	- 1 972	- 2 121
Solde en fin de période	5 988	5 930

NOTE 17 ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Entreprises associées et co-entreprises	5 359	4 270
Prêts à long terme	11 875	-
Dépôts et cautionnements	803	861
Actifs financiers non courants	18 037	5 131

Le prêt à long terme correspond principalement à la part à plus d'un an, soit 11 286 milliers d'euros d'un prêt de 17,4 millions d'euros accordé à Seniors Santé lors de la cession de cette participation (voir faits significatifs de la période).

NOTE 17.1 ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES

Les entreprises associées et co-entreprises au 30 novembre 2010 se décomposent principalement comme suit :

(en milliers d'euros)	Fraction du capital détenu	Quote-part capitaux propres entreprises associées et co-entreprises ^(a)	Compte courant	Contribution à la situation financière consolidée
SCI Le Luitel	50,00 %	3	546	549
Antony 87-91 div leclerc	50,00 %	93	315	408
SCI Passage de Melun	35,00 %	- 434	24	- 410
SCI Rue de Richelieu	45,00 %	- 138	689	551
SCI Grand Parc	40,00 %	- 213	-	- 213
SCI Elodia	50,00 %	- 132	213	81
SCI Terrasse du Parc	50,00 %	- 174	42	- 132
SAS JLG Aménageur	50,00 %	- 143	1 066	923
SAS Saint Exupéry	50,00 %	- 671	818	147
SCI Gonesse	43,00 %	176	669	845
SCI Belle Brise	50,00 %	18	272	290
SCI St Malo Athéna	40,00 %	324	522	846
Autres sociétés	-	- 313	1 787	1 474
Entreprises associées et co-entreprises		- 1 604	6 963	5 359

(a) La quote-part du résultat de l'exercice 2010 des entreprises associées et co-entreprises présentes dans le périmètre de consolidation au 30 novembre 2010 représentant 0,6 million d'euros est incluse dans les capitaux propres ci dessus.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Solde en début de période	4 270	35 069
Variation des comptes courants et autres	- 680	- 2 247
Actifs destinés à la vente ^(a)	-	- 28 840
Variation de périmètre (SM21)	1 136	-
Quote-part du résultat net	633	288
Solde en fin de période	5 359	4 270

(a) En 2009 les titres Seniors Santé ont été reclassés au bilan en actifs destinés à la vente pour un montant de 28,8 millions d'euros (voir note 17.2). Ce montant intégrait la valeur des titres pour - 15,3 millions d'euros, des obligations convertibles souscrites pour - 14,0 millions d'euros et du résultat 2009 pour 0,5 million d'euros. Les titres de la société Seniors Santé ont été cédés le 13 octobre 2010 (voir faits significatifs de la période).

NOTE 17.2 ACTIFS CLASSÉS COMME DÉTENUS À LA VENTE

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
	Valeur nette	Valeur nette
Titres Seniors Santé	-	14 797
Obligations convertibles	-	14 043
Stock - Camax	-	1 452
Actifs destinés à la vente	-	30 292

Les titres de la société Seniors Santé et le fonds de commerce acheté en lien avec cette activité ont été cédés le 13 octobre 2010.

NOTE 18 STOCKS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010			30 novembre 2009		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Nouveaux projets	14 057	- 328	13 729	19 994	- 328	19 666
Programmes en cours	237 678	- 5 261	232 417	287 554	- 11 479	276 075
Total	251 735	- 5 589	246 146	307 548	- 11 807	295 741

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2009	Dotations	Reprises	30 nov. 2010
Nouveaux projets	328	-	-	328
Programmes en cours	11 479	322	6 540	5 261
Total	11 807	322	6 540	5 589

Les stocks bruts de programmes en cours ont diminué de 49,9 millions d'euros sur l'année en lien avec le bon écoulement des nouveaux programmes et au déstockage des programmes plus anciens. Les stocks de dépenses de nouveaux projets sont en baisse de 5,9 millions d'euros, suite aux lancements de nouvelles opérations.

Les reprises de provisions pour dépréciation de terrains comptabilisées en « Autres produits non courant » s'élèvent à 3,8 millions d'euros (voir note 8). Les autres reprises correspondent essentiellement aux réductions de provisions pour perte à terminaison sur les opérations conçues en 2007 au fur et à mesure de leur avancement.

NOTE 19 CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010			30 novembre 2009		
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Créances clients	205 306	- 1 981	203 325	205 784	- 2 014	203 770
État - TVA	102 467	-	102 467	114 990	-	114 990
État - Impôt courant	33 846	-	33 846	43 494	-	43 494
Avances et acomptes	645	-	645	800	-	800
Comptes courants d'associés	10 971	-	10 971	10 337	-	10 337
Autres créances financières	6 189	-	6 189	-	-	-
Autres ^(a)	48 644	- 3 247	45 397	15 138	- 1 836	13 302
Paiements d'avance	718	-	718	1 378	-	1 378
Total	408 786	- 5 228	403 558	391 921	- 3 850	388 071

(a) Le poste « Autres » représente principalement les comptes notaires pour 38,8 millions d'euros au 30 novembre 2010.

L'ensemble des « Créances clients » et « Autres créances », hors créance d'impôt courant est à échéance à moins d'un an. Le poste « Autres créances financières » pour 6,2 millions d'euros représente la part à moins d'un an sur le prêt accordé à la société Seniors Santé (voir faits significatifs de la période).

(en milliers d'euros)

Variation des dépréciations

	30 nov. 2009	Dotations	Reprises	Reclas- sement ^(a)	30 nov. 2010
Créances clients	2 014	470	503	-	1 981
Autres créances	1 836	423	112	1 100	3 247
Total	3 850	893	615	1 100	5 228

(a) La provision sur le risque de recouvrabilité d'un prêt échu accordé à un associé pour 1,1 million d'euros constituée en provision pour risques au 30 novembre 2009 a été reclassée en dépréciation des créances.

Au cours de l'exercice il n'y a pas eu de dotations et de reprises de provisions significatives concernant les créances clients et les autres créances.

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci. Au 30 novembre 2010, la ventilation des appels de fonds par ancienneté est la suivante :

de 0 à 30 jours	26,2 millions d'euros
de 30 à 60 jours	12,9 millions d'euros
de 60 à 90 jours	2,9 millions d'euros
au-delà de 90 jours	15,3 millions d'euros

Total des appels de fonds**57,3 millions d'euros**

La différence entre les créances clients nettes de 203,3 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 57,3 millions d'euros (après dépréciation), soit 146 millions d'euros, correspond au décalage entre les appels de fonds contractuels et le chiffre d'affaires reconnu au titre de l'avancement des programmes. Les créances correspondant à ce décalage sont enregistrées hors taxes.

Le notaire rédacteur de l'acte étant, en règle générale, tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont peu fréquentes.

Les créances au-delà de 90 jours comprennent essentiellement des retards de règlement sur des appels de fonds de lots non encore livrés aux acquéreurs dont 7,9 millions d'euros correspondant à des retards de règlement sur des créances dues par un associé. Les créances sur lesquelles le groupe considère qu'il existe un risque de non recouvrabilité sont provisionnées à hauteur de 2,0 millions d'euros.

NOTE 20 IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
État impôt courant	33 846	43 494
Impôts différés passif	- 8 857	-
Impôts différés actif	-	952
Solde en fin de période	24 989	44 446

La dégradation du marché de l'immobilier depuis 2008 a entraîné une diminution significative de la marge et de la part du résultat lié à l'avancement. Le résultat de l'intégration fiscale du groupe est déficitaire depuis l'exercice 2009. Le déficit généré au titre de l'exercice 2010 peut, comme en 2009, faire l'objet dans son intégralité d'une demande de *carry back*. À ce titre une créance d'impôt courant à fin 2010 pour 33,8 millions d'euros intègre essentiellement la demande de *carry back* pour 33 millions d'euros au titre de 2009 et pour un complément de 2,3 millions d'euros au titre de 2010 ainsi qu'une dette de 1,6 million d'euros suite à un redressement fiscal.

Source d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	Base d'impôts différés au 30 novembre 2010	Impôts différés au 30 novembre 2010
Différences de comptabilisation des programmes immobiliers	- 5 840	2 010
Provisions à déductibilité différée	- 11 188	3 852
Marque Kaufman & Broad	27 129	- 9 341
Frais d'émission de dette	10 586	- 3 645
Usufruit déductible fiscalement	24 301	- 8 367
Provisions terrains	- 2 763	951
Intérêts notionnels	- 12 153	4 131
Swaps de couverture	- 3 675	1 265
Autres	- 833	287
Solde en fin de période	25 564	- 8 857

Les impôts différés sont, pour leur majeure partie, relatifs aux différences de comptabilisation des programmes immobiliers entre les comptes fiscaux et les comptes consolidés (nature des coûts incorporés dans les stocks et reconnaissance des produits à l'achèvement dans les comptes fiscaux).

L'évolution des impôts différés est la suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Solde en début de période d'impôts différés actif / (passif)	952	- 806
Constatation en résultat (charge) / produit	- 9 153	- 11 650
Constatation en capitaux propres	- 2 343	- 621
Autres variations ^(a)	1 687	14 029
Solde en fin de période d'impôts différés actif / (passif)	- 8 857	952

(a) Les autres variations en 2010 correspondent principalement à un reclassement en impôt courant de la période précédente pour 1,7 million d'euros.

NOTE 21 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie du groupe Kaufman & Broad se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Banques et caisses disponibles	81 694	70 442
Placements court terme ^(a)	55 162	50 328
Soldes réservataires ^(b)	3 574	2 387
Trésorerie et équivalents de trésorerie	140 430	123 157

(a) Les placements à court terme sont composés de SICAV monétaires et de certificats de dépôts.

(b) Les soldes réservataires s'élèvent à 3,6 millions d'euros au 30 novembre 2010. Ils représentent 5 % de dépôts réalisés par les clients sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature notaire.

4.1.5. État de la situation financière - Passif

NOTE 22 CAPITAUX PROPRES

Au 30 novembre 2010, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 612 011,08 euros, divisé en 21 584 658 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune. Au 30 novembre 2010, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 21 332 939 actions.

NOTE 22.1 ACTIONS PROPRES

Au 30 novembre 2010, le groupe détient 255 096 actions propres dont 4 100 actions dans le cadre du contrat de liquidité. Au 30 novembre 2009, le groupe détenait 267 196 actions propres dont 5 000 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

NOTE 22.2 DIVIDENDES

Compte tenu des accords signés avec ses partenaires bancaires début 2009, Kaufman & Broad s'est engagée à ne pas distribuer de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011.

NOTE 22.3 PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 30 novembre 2010, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 11,8 millions d'euros concernent 170 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élève à 2,8 millions d'euros.

Au 30 novembre 2009, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 6,5 millions d'euros concernaient 182 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élevait à 7,4 millions d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débiteurs ne donnant pas le contrôle et des comptes courants débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué sur 2009 une provision de 7,5 millions d'euros (dont 1,1 million d'euros reclassé en 2010 en dépréciation de créances (voir note 19)) couvrant notamment à hauteur de 6,4 millions d'euros les comptes courants débiteurs liées à ce partenaire. Cette provision est maintenue au 30 novembre 2010.

Sur l'exercice 2010, un rachat de part de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle pour 2,3 millions d'euros a été constaté. La différence entre le prix payé et la réduction correspondante des participations ne donnant pas le contrôle a pour contrepartie les capitaux propres part du groupe.

NOTE 23 PAIEMENTS EN ACTION

Conformément aux autorisations des Assemblées Générales des actionnaires d'avril 2006, de décembre 2007 et d'avril 2009 de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé, la mise en place de plans d'attribution d'actions au profit de certains cadres de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la société.

Dans le cadre du plan d'actions gratuites du 3 décembre 2007, 11 200 actions gratuites ont été définitivement attribuées à l'issue de la période d'acquisition et ont été livrées.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2010 au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Stock-options		Actions gratuites	
	Plan 3	Plan 13/02/09	Plan 08/07/09	Plan 20/01/10
Date d'autorisation par l'AGE	19/04/2006	03/12/2007	09/04/2009	09/04/2009
Date du Conseil d'Administration attribuant les options / actions	19/04/2006	13/02/2009	08/07/2009	20/01/2010
Nombre total d'options / actions attribuées	95 500	51 000	143 515	58 000
Nombre de bénéficiaires	26	15	16	30

Type d'instruments

	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre
Point de départ d'exercice des options ou de transfert de propriété des actions gratuites	19/04/2008	13/02/2011	08/07/2011	20/01/2012
Date d'expiration	19/04/2016	-	-	-
Impossibilité de céder les options jusqu'au	19/04/2010	13/02/2013	08/07/2013	20/01/2014
Prix d'exercice	44,23 €	-	-	-
Options en circulation en début d'exercice	59 600	-	-	-
Options attribuées sur l'exercice	-	-	-	-
Options auxquelles il a été renoncé sur l'exercice	-	-	-	-
Options exercées sur l'exercice	-	-	-	-
Options expirées / actions devenues caduques	23 500	10 000	34 698	3 000
Options en circulation au 30 novembre 2010	36 100	-	-	-
Options exerçables / actions en cours au 30 novembre 2010	36 100	41 000	108 817	55 000

Les plans d'attribution d'actions gratuites ont généré une charge sur l'exercice de 1,1 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en contrepartie des capitaux propres.

(en milliers d'euros)

	Plan 13/02/09	Plan 08/07/09	Plan 20/01/10	Total
Valorisation initiale	266	1 565	902	2 733
Charge de l'exercice	104	593	367	1 064

NOTE 23.1 PLAN D'OPTION D'ACHAT D'ACTIONS

Trois plans d'options d'achat d'actions ont été mis en place dans le groupe en 1997 (plan 1), 2001 (plan 2) et 2006 (plan 3).

Toutes les options accordées dans le cadre du plan 1 étaient exercées au 30 novembre 2006. L'ensemble des actions pour servir le plan 2 ont été exercés au 30 novembre 2007.

Il n'y a pas eu de nouvelle tranche octroyée depuis le 30 novembre 2006 sur le plan 3.

Il n'y a pas eu de nouveau plan de stock-options en 2010.

NOTE 23.2 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

La propriété des actions attribuées dans le cadre des différents plans d'attribution détaillés ci-dessous est transférée à l'issue de la période d'acquisition, soit après un délai de deux ans suivant la date d'attribution par le Conseil d'Administration.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces plans ne pourront pas transférer par quelque moyen que ce soit la propriété des actions effectivement acquises, avant l'expiration de la période de conservation, soit un délai de deux ans suivant la date d'acquisition desdites actions.

NOTE 23.2.1 PLAN D'ACTIONS GRATUITES DU 13 FÉVRIER 2009

Le Conseil d'Administration du 13 février 2009 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007, une enveloppe de 51 000 actions gratuites.

Plan d'actions gratuites (13 février 2009)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	3 décembre 2007
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	92 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	13 février 2009
Nombre de bénéficiaires	15
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	51 000
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	5,95 €
Date d'acquisition	13 février 2011
Date de disponibilité	13 février 2013
Juste valeur du plan évaluée au 13 février 2009	266 000 €
Modèle d'évaluation	Modèle Binomial
Données entrées dans le modèle :	
- prix d'exercice	0
- volatilité attendue (valeur historique)	35 %
- dividendes attendus (en % de la capitalisation)	N/A
- taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	2,09 %
- taux de prêt / emprunt des titres	1,20 %
- taux d'actualisation du prix à terme	2,66 %
- taux de <i>turnover</i>	0 %

NOTE 23.2.2 AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 9 AVRIL 2009 ET PLAN D'ACTIONS GRATUITES DU 8 JUILLET 2009 ET DU 20 JANVIER 2010

Les actionnaires de la société Kaufman & Broad SA ont autorisé le Conseil d'Administration, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2009, à mettre en œuvre au profit de certains dirigeants et salariés de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées un nouveau plan de 220 000 actions gratuites. Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 a octroyé, dans le cadre de l'autorisation précitée, une enveloppe de 143 515 actions gratuites. Le Conseil d'Administration du 20 janvier 2010 a attribué 58 000 actions gratuites supplémentaires.

Plan d'actions gratuites (8 juillet 2009)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 avril 2009
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	220 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	8 juillet 2009
Nombre de bénéficiaires	16
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	143 515
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	12,36 €
Date d'acquisition	8 juillet 2011
Date de disponibilité	8 juillet 2013
Juste valeur du plan évaluée au 8 juillet 2009	1 565 036 €
Données entrées dans le modèle :	
- prix d'exercice	0
- volatilité attendue (valeur historique)	43 %
- dividendes attendus (en % de la capitalisation)	0 %
- taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	1,65 %
- taux de prêt / emprunt des titres	0,70 %
- taux d'actualisation du prix à terme	2,48 %
- taux de <i>turnover</i>	0 %

Plan d'actions gratuites (20 janvier 2010)

Date de l'Assemblée Générale Extraordinaire autorisant les plans d'options	9 avril 2009
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	220 000
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	20 janvier 2010
Nombre de bénéficiaires	30
Types d'actions	Existantes ou à émettre
Nombre d'actions gratuites attribuées	58 000
Cours d'exercice	0
Cours le jour de l'attribution	16,805 €
Date d'acquisition	20 janvier 2012
Date de disponibilité	20 janvier 2014
Juste valeur du plan évaluée au 20 janvier 2010	901 508 €
Données entrées dans le modèle :	
- prix d'exercice	0
- dépréciation d'illiquidité des titres (% du prix à terme)	1 %
- dividendes attendus (en % de la capitalisation)	0 %
- taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	1,70 %
- taux de prêt / emprunt des titres	0,50 %
- taux d'actualisation du prix à terme	Euribor + 300 bps
- taux de <i>turnover</i>	0 %

NOTE 24 PROVISIONS

Les provisions s'analysent de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Notes	30 nov. 2009	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 nov. 2010
Provisions pour indemnités de fin de carrière	(24.1)	1 098	652	150	-	1 600
Provisions pour risques associés ^(a)	(24.2)	9 891	1 847	1 644	10	10 084
Provisions pour risque fiscal		2 781	-	1 447	52	1 282
Provisions pour restructuration	(24.3)	3 764	-	1 496	788	1 480
Provisions pour charges		980	223	121	799	283
Provisions pour risques sociaux	(24.3)	1 367	392	328	281	1 150
Provisions pour autres risques	(24.4)	6 617	1 658	997	2 195	5 083
Provisions		26 498	4 772	6 183	4 125	20 962

(a) Dont 1,1 million d'euros de reprises utilisées suite au reclassement de cette provision en dépréciations de créances (voir note 19).

NOTE 24.1 PROVISIONS POUR INDEMNITÉS DE FIN CARRIÈRE

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux des obligations « Corporate » de catégorie « AA » (valeur déterminée par l'indice IBOXX) de 4,10 % ;
- taux moyen de progression des salaires : 2,00 % ;
- taux d'inflation : 2 % ;
- âge de départ en retraite de 62 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de turn-over annuel : 13 %.

Le taux d'actualisation retenu par la société en fonction des conditions de marché s'appuie sur des obligations de durée semblable à la durée estimée des obligations au titre des avantages au personnel.

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Cette provision intègre les charges sociales que la société devrait régler si elle impose la mise à la retraite des salariés conformément à la législation sociale en vigueur.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes de la charge de l'exercice au titre des indemnités de fin de carrière :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Coûts des services rendus au cours de l'exercice ^(a)	46	66
Coût financier ^(b)	47	79
Charge comptabilisée dans le compte de résultat	93	145

(a) Le coût des services rendus au cours de l'exercice a été comptabilisé en « Salaires et charges sociales ».

(b) Le coût financier est enregistré dans le poste « Coût de l'endettement financier net ».

L'évolution de la provision est la suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Passif net à l'ouverture	1 098	2 503
Coût de l'exercice	93	145
Prestations versées	- 177	- 1 160
Écarts actuariels (comptabilisés en capitaux propres)	586	- 390
Passif net à la clôture	1 600	1 098

Le montant total des écarts actuariels (pertes) au 30 novembre 2010 s'élève à 1 063 milliers d'euros (477 milliers d'euros au 30 novembre 2009).

Le passif net évoluerait au 30 novembre 2010 à 1 563 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 4,60 % et à 1 802 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 3,60 %.

L'historique de l'engagement des pertes et gains actuariels générés se décline comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2010	30 nov. 2009	30 nov. 2008	30 nov. 2007
Engagement	1600	1 098	2 503	3 047
Actifs financiers	-	-	-	-
Couverture financière	1 600	1 098	2 503	3 047
Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement	586	- 390	- 515	733

NOTE 24.2 PROVISIONS POUR RISQUES ASSOCIÉS

Cette provision de 10,1 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 6,4 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 22.3).

NOTE 24.3 PROVISIONS POUR RESTRUCTURATION ET RISQUES SOCIAUX

Une provision pour charges de restructuration avait été constatée dans les comptes au 30 novembre 2008 pour faire face notamment aux engagements de la société vis à vis de ses salariés. Cette provision a été réduite sur l'exercice 2010 à hauteur des dépenses réglées sur la période. Elle s'élève à 1,5 million d'euros au 30 novembre 2010 reflétant le solde des dépenses restant à régler ainsi que les charges de contentieux sociaux liés au Plan de Sauvegarde de l'Emploi apparu sur l'exercice 2009.

La provision sur les litiges avec les anciens salariés du groupe s'élève à 1,2 million d'euros.

NOTE 24.4 PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES

La provision pour risques commerciaux et juridiques couvre essentiellement les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés pour 5,1 millions d'euros.

NOTE 25 EMPRUNTS ET AUTRES PASSIFS FINANCIERS

NOTE 25.1 ENDETTEMENT FINANCIER BRUT PAR NATURE

L'endettement financier brut est constitué :

- des passifs financiers à long terme et à court terme ;
- des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut ;
- des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Ligne de crédit bancaire syndiquée	356 474	401 550
Autres emprunts	307	840
Facilités de crédit utilisées	2 245	2 266
Frais d'émission	- 10 585	- 12 957
Juste valeur des dérivés	3 675	-
Endettement financier brut	352 116	391 699
- dont non courant	351 549	344 879
- dont courant	567	46 820

Au 30 novembre 2010, le groupe utilise 356,5 millions d'euros de ligne de crédit bancaire syndiquée contre 401,6 millions d'euros au 30 novembre 2009.

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

1. le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit revolving (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés ; l'avenant signé le 25 novembre 2009 prévoyait des remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités accordées à la société intervenus sur l'exercice 2010 (voir section 4.1.5. note 25.5) ;
2. l'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne a été résiliée par la société le 4 novembre 2009 ;
3. l'aménagement des ratios financiers :
 - pour les trimestres comptables suivants jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe est soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	nov. 2010	fév. 2011	mai 2011	août 2011	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015	mai 2016
Ratio d'endettement	< 9,80	< 9,80	< 8,50	< 7,50	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00	< 1,50
Ratio de couverture des frais financiers nets	> 1,00	> 1,00	> 1,10	> 1,20	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50	> 5,00
Niveau de cash-flows minimum (en millions d'euros)	136	117	103	108	121	212	333	445	545	585

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

Un avenant n° 5 signé le 10 mars 2010 a modifié les définitions financières de l'EBITDA, du *cash-flow* et du *net cash-interest* prévues par le contrat de Crédit Senior afin de neutraliser les effets de la norme IFRS IAS 23 (Coûts d'emprunts) sur ces ratios et assurer aux parties financières une protection identique à celle qui leur était accordée au titre du contrat avant l'application de ladite norme.

Détail des covenants au 30 novembre 2010

	Seuil	Novembre 2010
Ratio d'endettement	< 9,80	3,55
Ratio de couverture des frais financiers nets	> 1,00	3,17
Niveau de <i>cash-flows</i> minimum (en millions d'euros)	136	306,8

Les seuils sont respectés au 30 novembre 2010.

NOTE 25.2 PRINCIPAUX RECOURS À L'ENDETTEMENT FINANCIER DU GROUPE

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2010	Échéance	Taux ^(a)
Senior B	200	200	<i>in fine</i> juillet 2015	E ^(a) + 275 BPS
Senior C	156	156	<i>in fine</i> juillet 2016	E ^(a) + 325 BPS
RCF ^(b)	175	0	juillet 2014	E ^(a) + 238 BPS

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

(b) Revolving credit facility.

NOTE 25.3 ÉCHÉANCIER

(en milliers d'euros)	30 nov. 2010	Moins d'un an	Échéancier de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Ligne de crédit syndiqué ^(a)	356 474	-	200 000	156 474
Facilités de crédit utilisées	2 245	2 245	-	-
Autres emprunts	307	270	37	-
Frais d'émission	- 10 585	- 2 372	- 8 213	-
Juste valeur des dérivés	3 675	424	3 251	-
Endettement financier brut	352 116	567	195 075	156 474

(a) Les lignes de crédit bancaire syndiqué mises en place en 2007 sont à échéance pour la ligne RCF (175 millions d'euros) le 10 juillet 2014, pour la ligne Senior B (200 millions d'euros) le 10 juillet 2015 et pour le solde de la ligne Senior C (156 millions d'euros) le 10 juillet 2016.

NOTE 25.4 PRINCIPAUX ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Endettement financier brut	352 116	391 699
Trésorerie et équivalents de trésorerie	140 430	123 157
Endettement financier net	211 686	268 542

NOTE 25.5 VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

(en milliers d'euros)	Total
Endettement financier brut au 30 novembre 2009	391 699
Remboursement emprunt Senior C	- 45 076
Variation des autres emprunts	- 533
Variation de juste valeur des instruments dérivés	3 675
Étalement des frais d'émission	2 372
Variation des facilités de crédits	- 21
Endettement financier brut au 30 novembre 2010	352 116

Conformément à l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, des remboursements anticipés sont intervenus à hauteur de 6,4 millions d'euros au 4 janvier 2010,

à hauteur de 10 millions d'euros le 30 septembre 2010 et à hauteur de 28,7 millions d'euros le 14 octobre 2010 suite à la cession de la participation dans le groupe Seniors Santé.

NOTE 26 COMPTE COURANT D'ACTIONNAIRE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Avance Financière Gaillon 8	-	8 590
Total compte courant d'actionnaire	-	8 590

La société a procédé le 4 janvier 2010 au remboursement anticipé du principal et des intérêts dus au titre du prêt consenti par la société Financière Gaillon 8.

NOTE 27 PASSIF COURANT

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Autres passifs financiers courants ^(a)	567	46 820
Fournisseurs	377 292	398 790
Compte courant d'actionnaire	-	8 590
Autres dettes	88 939	83 260
Produits constatés d'avance	1 261	1 967
Total passif courant	468 059	539 427

(a) Voir note 25.3.

Les « Autres dettes » correspondent essentiellement aux dettes fiscales et sociales à hauteur de 55,5 millions d'euros dont 33,0 millions d'euros de TVA, aux avances et acomptes reçus à hauteur de 11,9 millions d'euros, aux comptes-courants d'associés à hauteur de 21,5 millions d'euros.

4.1.6. Informations complémentaires

NOTE 28 NOTES ANNEXES À L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie générés par l'activité sont composés à hauteur de 70,1 millions d'euros de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt, d'un montant net d'impôts reçus de 8,2 millions d'euros et d'une amélioration du BFR de 14,1 millions d'euros.

Détail de la variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 nov. 2010	Variation de BFR	Variation de périmètre	Autres variations	30 nov. 2009
Stocks	295 741	- 49 595	-	-	246 146
Clients	203 770	- 445	-	-	203 325
Fournisseurs	- 398 790	21 498	-	-	- 377 292
Autres actifs et passifs d'exploitation	55 580	14 418	-	-	69 998
Besoin en fonds de roulement	156 301	- 14 124	-	-	142 177

La variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'exercice 2010 est de - 14,1 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2009. Cette amélioration est due essentiellement à la baisse des stocks notamment ceux

bénéficiant des réductions de prix pratiquées sur les logements des opérations conçues en 2007 pour la plupart livrables à court terme, par le nombre limité de mise en chantier (poste « Fournisseurs ») ainsi que par la reprise de l'activité commerciale.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement s'élèvent à 8,2 millions d'euros, intégrant :

- les décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (- 3,5 millions d'euros) ;
- le produit de cession de la société Seniors Santé réglé (13,3 millions d'euros) ;
- les acquisitions d'actifs financiers (prêts) (- 0,5 million d'euros) ;
- le flux avec les sociétés mises en équivalence pour - 1,1 million d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à - 83,4 millions d'euros intégrant :

- le remboursement d'emprunt pour - 45,0 millions d'euros ;
- des intérêts financiers versés pour - 18,5 millions d'euros ;
- le remboursement de l'avance d'actionnaire pour - 8,6 millions d'euros ;
- les distributions aux minoritaires pour - 9,0 millions d'euros ;
- le rachat de parts de minoritaires pour - 2,3 millions d'euros.

NOTE 29 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 30 novembre 2010, la Direction estime, au mieux de sa connaissance actuelle, qu'il n'existe pas d'engagements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la situation financière actuelle ou future du groupe Kaufman & Broad, autres que ceux mentionnés dans cette note et dans la note 25.1.

NOTE 29.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Garanties Financières d'Achèvement des travaux ^(a)	162 897	216 891
Garanties loi Hoguet ^(b)	220	220
Indemnités d'immobilisation ^(c)	9 425	4 861
Autres garanties données ^(d)	75 713	103 502
Garanties et cautions données	248 255	325 474

(a) Les Garanties Financières d'Achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Kaufman & Broad demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients de Kaufman & Broad. Ces garanties sont établies opération par opération et ont une durée comparable à la durée de réalisation de l'opération.

En contrepartie de ces garanties, Kaufman & Broad accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire et un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique.

Les Garanties Financières d'Achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties. Ce risque est évalué, opération par opération, de la façon suivante : prix de revient prévisionnel du programme diminué de la part financée par le groupe et du montant des ventes signées à la date de clôture. Cette valorisation ne tient donc compte ni des réservations à la date de clôture, ni de l'avancement de la construction sur les lots non vendus.

Une valorisation mensuelle des Garanties Financières d'Achèvement de travaux est effectuée en interne puis 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.

(b) Les garanties loi Hoguet sont des cautions requises pour exercer la profession d'agent immobilier. Cette activité purement occasionnelle ne fait pas partie de la stratégie du groupe.

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

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

Nantissements et sûretés

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

Type de nantissements / Hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti ^(b)	Total poste du bilan	% total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 nov. 2010
Nantissement de compte d'instruments financiers - 100 % des actions Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	^(a)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créateur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	^(a)	428 953 €	428 953 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	^(a)	0 €	0 €	0 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	^(a)	262 436 879 €	262 436 879 €	55 %
Total			273 316 027 €	273 316 027 €	57 %

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

(b) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2010.

Engagements d'investissements, d'achats et de locations

(en milliers d'euros)

	Paiements dus par échéancier				
	30 nov. 2010	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	30 nov. 2009
Engagements de location simple	21 543	4 816	16 057	670	25 173
Engagements d'investissement corporels et incorporels	293	271	18	4	839
Total	21 836	5 087	16 075	674	26 012

Engagements relatifs aux locations simples

Le tableau ci-dessous indique, au 30 novembre 2010, les loyers futurs minimaux pour les contrats non résiliables de location simple :

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
2011	4 816	5 369
2012	4 895	4 422
2013	4 522	4 722
2014	5 972	4 446
2015 et au-delà	1 338	6 213
Total des loyers futurs minimaux	21 543	25 173

La charge de loyers enregistrée au compte de résultat au 30 novembre 2010 au titre des locations simples s'est élevée à 5,0 millions d'euros (5,8 millions d'euros au 30 novembre 2009).

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

NOTE 29.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Cautions de travaux reçues

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Cautions de marchés de travaux	80 603	77 147

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Ligne RCF ^(a)	175 000	175 000
Ligne syndiquée non utilisée	175 000	175 000

(a) À échéance juillet 2014.

Nantissements et sûretés

En garantie du prêt de 17,4 millions d'euros accordé à la société Seniors Santé (voir section « Faits significatifs de la période »), le groupe Kaufman & Broad bénéficie (i) de délégations de paiement au titre de paiements à effectuer, sous certaines conditions, par la société Korian dans le cadre de l'acquisition par cette dernière de participations dans certaines filiales du groupe Seniors Santé et (ii) de nantissements portant sur plusieurs comptes de titres financiers où sont inscrites des actions de certaines filiales de Seniors Santé.

NOTE 29.3 ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Le litige né en 1996 sur l'opération immobilière Roissy Park dans lequel une filiale de Kaufman & Broad SA est mise en cause pour malfaçons et désordres divers n'a pas connu d'évolution particulière au cours de l'exercice. Aucune provision n'a été enregistrée dans le cadre de cette procédure, dont les sommes actualisées mises en jeu s'élèvent à 6,5 millions d'euros, hors pénalités de retard éventuelles, les recours de Kaufman & Broad apparaissant préservés.

À l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, l'administration fiscale a adressé à Kaufman & Broad SA au 2^e semestre 2010 une proposition de rectification liée à l'activité de la société Kaufman & Broad Europe. Le montant du redressement s'élève à 7,6 millions d'euros dont 2,4 millions

d'euros d'intérêts et pénalités. La société a contesté ce redressement par un courrier du 15 septembre 2010 et à ce jour n'a pas reçu de réponse de l'administration fiscale. Aucune provision n'a été enregistrée dans le cadre de cette procédure, la société considérant avoir de solides arguments.

NOTE 30 EXPOSITIONS AUX RISQUES DE MARCHÉ ET INSTRUMENTS FINANCIERS

NOTE 30.1 GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des *swaps* de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Dans le cadre du contrat de Crédit Senior mis en place en juillet 2007, le groupe s'est engagé à procéder à la mise en place d'instruments de couverture couvrant le paiement des intérêts relatifs à 50 % au moins des montants dus au titre des prêts Senior B et C. Dans le cadre du réaménagement dudit contrat de Crédit Senior conclu en janvier 2009, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place au moment de ce réaménagement.

Dans le cadre de l'avenant n° 4 du contrat de Crédit Senior signé le 25 novembre 2009 et compte-tenu des conditions de marché, le groupe a résilié les *swaps* mis en place en 2007 et 2008 et visant à couvrir les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable. Cette résiliation répondait à une logique économique, car compte tenu de l'évolution des taux d'intérêts en 2009 et du désendettement du groupe, le montant de la couverture était devenu supérieur au montant couvert, ce qui conduisait à qualifier de sans objet la partie correspondant à la sur-couverture, le taux moyen des *swaps* à 4,2 %, trop éloigné de l'Euribor 3 mois (0,5 % en novembre 2009), pénalisait fortement le résultat financier.

L'application des dispositions du paragraphe 101 de la norme IAS 39 « Instruments financiers, comptabilisation et évaluation » a conduit à maintenir séparément en capitaux propres au 30 novembre 2009 la juste valeur (- 12,9 millions d'euros) des *swaps* dénoués et qualifiés de couverture (part efficace). À ce titre, une charge de 11,1 millions d'euros a été enregistrée en charges financières sur l'exercice 2010 et le solde (1,8 million d'euros) sera pris en charges dans le résultat financier 2011.

Ce traitement n'a pas d'incidence sur le calcul des covenants.

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

Le tableau ci-dessous détaille le portefeuille de *swaps* prêteurs Euribor 1 mois emprunteurs à taux fixe au 30 novembre 2010.

Nature	Notionnel en millions d'euros	Taux fixe	Échéance	Type	Valeur de marché au 30 novembre 2010 en % du nominal
Swap taux fixe EUR1m	39	1,390 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	Couverture	- 0,32 %
Swap taux fixe EUR1m	33	1,385 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	Couverture	- 0,40 %
Swap taux fixe EUR1m	28	1,540 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	couverture	- 0,57 %
Swap taux fixe EUR1m	97	1,800 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,25 %
Swap taux fixe EUR1m	83	1,800 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,25 %
Swap taux fixe EUR1m	70	1,895 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,44 %

La juste valeur de ces dérivés est communiquée par une société spécialisée externe au groupe. La comptabilisation des nouveaux dérivés mise en place 30 novembre 2009 à leur juste valeur au 30 novembre 2010 a eu un impact négatif en capitaux propres de 2 410 milliers d'euros net d'impôts différés (impact négatif de 3 675 milliers d'euros brut). Elle était considérée comme nulle au 30 novembre 2009.

La réserve de couverture au 30 novembre 2010 s'élève à - 5 488 milliers d'euros. Elle s'élevait à - 12 918 milliers d'euros au 30 novembre 2009.

La variation de la réserve de couverture nette d'impôt au 30 novembre 2010 s'élève à 4 887 milliers d'euros.

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

(en milliers d'euros)

Base

Actif	
Disponibilités	85 268
Valeurs mobilières de placement	55 162
Passif	
Lignes Seniors B et C ^(a)	356 474
Facilités de crédit	2 245
Swap ^(b) (hors bilan)	350 000

Hypothèses : taux d'intérêt de 0,8 %, et résultat de 2010 de 18 063 milliers d'euros.

(a) Avant effet des couvertures, une variation à la hausse de 1 % des taux ou à la baisse de 50 points de base sur les passifs ci-dessus, l'incidence sur le résultat avant impôt serait de :

- à la hausse : - 3,6 millions d'euros ;
- à la baisse : + 1,8 millions d'euros.

(b) Après prise en compte des couvertures, une variation à la hausse de 1 % des taux ou à la baisse de 50 points de base sur les passifs ci-dessus, aurait un impact sur le résultat avant impôt de :

- à la hausse : - 87 milliers d'euros ;
- à la baisse : + 44 milliers d'euros.

L'exposition de la dette nette du groupe est de :

Types d'instruments	Variable / fixe	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Seniors B et C	variable	356 474	356 474	156 474
Facilités de crédit	variable	2 245	-	-
Passifs financiers		358 719	356 474	156 474
Disponibilités	variable	85 268	-	-
Valeurs mobilières de placement	variable	55 162	-	-
Actifs financiers		140 430	-	-
Position nette avant gestion		218 289	356 474	156 474
Swap		350 000	250 000	-
Hors bilan		350 000	250 000	-
Position nette après gestion		- 131 711	106 474	156 474

NOTE 30.2 GESTION DU RISQUE DE CHANGE

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

NOTE 30.3 GESTION DU RISQUE SUR ACTIONS

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

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des SICAV monétaires et certificats de dépôt bénéficiant des meilleurs notations et souscrites auprès d'établissements reconnus ;
- les actions propres sont détenues soit pour couvrir les objectifs décrits dans le descriptif du programme de rachat d'actions dont les plans de stocks-options et d'actions gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans la note 21.

NOTE 30.4 GESTION DU RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives

sur l'activité. Le groupe Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

Le risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

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

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

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

NOTE 30.5 GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêts connus avant le 30 novembre 2010.

(en milliers d'euros)

	Valeur comptable 30 nov. 2010	Moins d'un an		De 1 à 5 ans		Plus de 5 ans	
		Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements
Emprunts et passifs financiers							
Lignes du crédit syndiqué	356 474	17 755	-	67 144	200 000	4 761	156 474
Facilités de crédits et autres emprunts	2 552	100	2 281	350	271	-	-
Juste valeur des dérivés	3 675	3 199	-	1 850	-	-	-
Total	362 701	21 054	2 281	69 344	200 271	4 761	156 474

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement et tiennent compte des *swaps* souscrits en novembre 2010 et qualifiés d'instruments de couverture.

Le détail du crédit syndiqué est exposé dans la note 25.

NOTE 30.6 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIES D'IAS 39**Prêts et créances, actifs financiers disponibles à la vente**

Le groupe Kaufman & Broad considère que la valeur au bilan de la trésorerie, des créances clients ainsi que des dettes fournisseurs est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

Dettes au coût amorti

Les dettes financières non courantes sont à taux variable, le groupe considère que leur juste valeur était proche de leur valeur comptable.

30 novembre 2010	Valeur comptable	Juste valeur par résultat	Juste valeur par capitaux propres	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Dettes au coût amorti
Actifs financiers						
Créances clients	203 325	-	-	-	203 325	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	140 430	85 268	55 162	-	-	-
État impôt courant	33 846	-	-	-	33 846	-
Autres créances courants	159 480	-	-	-	159 480	-
Autres actifs financiers non courants	12 678	-	-	-	12 678	-
Total actifs financiers	549 759	85 268	55 162	-	409 329	-
Passifs financiers						
Emprunts et dettes financières	352 116	-	3 675	-	-	348 441
Dettes fournisseurs	377 292	-	-	-	-	377 292
Autres dettes courants	90 200	-	-	-	-	90 200
Total passifs financiers	819 608	-	3 675	-	-	815 933

NOTE 31 GESTION DU RISQUE DE CAPITAL

Les objectifs du groupe en termes de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

Le groupe calcule son « Ratio d'endettement » comme étant l'endettement financier net rapporté aux capitaux propres totaux. Au 30 novembre 2010, l'endettement financier net s'élève à 211,7 millions d'euros. Au 30 novembre 2009, le ratio d'endettement s'élevait ainsi à 182 % contre 302 % au 30 novembre 2009.

Compte-tenu des accords signés avec ses partenaires bancaires en 2009, Kaufman & Broad s'est engagée à ne pas distribuer de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011.

NOTE 32 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Kaufman & Broad SA et de toutes les filiales énumérées dans la note 2.

Société mère et entité ayant une influence notable sur le groupe

Le groupe Kaufman & Broad est contrôlé par la société Financière Gaillon 8, elle-même contrôlée essentiellement par Financière Daunou 10.

Il n'y a pas eu de transaction entre le groupe Kaufman & Broad et la société Financière Daunou 10.

Les transactions intervenues entre Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8 ont été autorisées par le Conseil d'Administration et sont décrites dans les conventions réglementées : il s'agit d'une convention de prestations administrative et comptable mise en place en septembre 2007, d'une convention de prestations de services mise en place au 1^{er} mars 2008 et d'une convention de prêt d'actionnaire avec la société Financière Gaillon 8 pour 8 millions d'euros autorisée par le Conseil d'Administration du 30 juillet 2008, ce prêt ayant été intégralement remboursé début janvier 2010.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le groupe.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées et co-entreprises sont détaillées dans la note 2.

Les principaux montants en relation avec les entreprises liées sont détaillés ci-après, les autres sociétés consolidées par mise en équivalence étant peu significatives :

Sociétés liées (en milliers d'euros)	Actifs au 30 nov. 2010	Passifs au 30 nov. 2010 ^(a)	Total produits	Total charges
SCI passage de Melun	557	1 797	543	21
SCI Gonesse	2 011	1 603	5 043	4 677
SCCV Athena	1 745	1 677	480	414
SAS St Exupéry	21 013	22 353	525	860

(a) Passifs hors capitaux propres.

Dirigeants du groupe

Le groupe n'a consenti aucun prêt aux membres des organes d'administration et de direction du groupe au cours des exercices 2009 et 2010.

Termes et conditions des transactions avec les parties liées :

Les ventes et les achats avec les parties liées sont réalisés aux prix de marché. Les soldes en cours à la fin de l'exercice ne sont pas

garantis, ne sont pas porteurs d'intérêts et les règlements se font en trésorerie. Il n'y a pas eu de garanties fournies ou reçues pour les créances et les dettes sur les parties liées. Pour les exercices clos le 30 novembre 2009 et 30 novembre 2010, le groupe n'a constitué aucune provision pour créances douteuses relative aux montants dus par les parties liées. Cette évaluation est effectuée lors de chaque exercice en examinant la situation financière des parties liées ainsi que le marché dans lequel elles opèrent.

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des personnes qui sont à la clôture, ou qui ont été, au cours de l'exercice clos, membres des organes d'administration et de direction du groupe.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Avantages court terme hors charges patronales ^(a)	4 555	3 298
Avantages court terme : charges patronales	2 191	1 649
Avantages postérieurs à l'emploi ^(b)	376	560
Autres avantages à long terme ^(c)	N/A	N/A
Indemnités de fin de contrat	N/A	N/A
Jetons de présence ^(d)	120	90
Rémunération en actions	-	909
Attribution d'options d'actions (quantité)	-	-
Attribution d'actions gratuites (quantité)	26 000	95 099

(a) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au titre de l'exercice. Les rémunérations portent sur les membres du Comité de Direction.

(b) Prestations services au titre d'une indemnité de départ à la retraite.

(c) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(d) Versés uniquement aux mandataires sociaux non dirigeants.

CONVENTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Conventions réglementées autorisées ou modifiées depuis la clôture de l'exercice 2009 :

Convention de Crédit Senior

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior en langue anglaise intitulé « Senior Facilities Agreement » (la convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 SAS en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la convention de Crédit Senior en qualité d'Emprunteur (Borrower). Au titre de la convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA : (a) une ouverture de crédit à terme B d'un montant maximum de 200 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme C d'un montant maximum de 202 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit de croissance externe (Capex/Acquisition Facility) d'un montant maximum de 80 millions d'euros et (d) une ouverture de crédit revolving (Revolving Facility) d'un montant maximum de 200 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de Crédit d'Acquisition Capex (Capex Acquisition Facility) et Crédit Revolver (Revolving Facility), sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

Un protocole d'accord a été signé le 26 décembre 2008 dans les termes et conditions ont été préalablement autorisées par le Conseil d'Administration du 22 décembre 2008.

L'avenant n° 2 à la convention de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment un aménagement des ratios financiers applicables au groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.

La signature de l'avenant à la convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 janvier 2009.

Un avenant n° 3 au contrat de Crédit Senior a été ensuite signé le 30 juin 2009 pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre Financière Gaillon 8, actionnaire principal de Kaufman & Broad SA et ses banques, Kaufman & Broad ayant l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 l'ensemble de l'information dont Financière Gaillon 8 peut avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière.

La signature de cet avenant à la convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 30 juin 2009.

Un avenant n° 4 à cet accord du 23 janvier 2009 signé le 25 novembre 2009 prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des *cash-flows* par des niveaux de *cash-flows* minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad SA, d'une partie de sa dette au titre du contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximum de 25 millions d'euros. La signature de cet avenant à la convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 25 novembre 2009.

Un avenant n° 5 signé le 10 mars 2010 a modifié les définitions financières de l'EBITDA, du *cash-flow* et du *net cash-interest* prévues par le contrat de Crédit Senior afin de neutraliser les effets de la norme IFRS IAS 23 (Coûts d'emprunts) sur ces ratios et assurer aux parties financières une protection identique à celle qui leur était accordée au titre du contrat avant l'application de ladite norme. La signature de cet avenant à la convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 18 février 2010.

Conventions réglementées autorisées au cours d'exercices antérieurs qui se sont poursuivies sur l'exercice 2010 et portant sur des transactions autres que celles concernant les sociétés consolidées par intégration globale :

Convention de prestations de services

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date de d'effet au 1^{er} mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des *reportings* consolidés, des plans financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des *reportings* et des outils de pilotage.

En contrepartie des prestations de services réalisées, Kaufman & Broad SA et ses principales filiales règlent à Financière Gaillon 8 un montant d'honoraires égal à 100 % des coûts directs et indirects supportés par Financière Gaillon 8 à raison des prestations objets de la convention augmenté de 5 %. Ces honoraires sont répartis entre les sociétés du groupe Kaufman & Broad selon une clé opérationnelle définie dans la convention.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration le 19 février 2008.

Contrats d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 deux conventions ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière de Neuilly SAS d'une part et à Financière Gaillon 11 SAS d'autre part, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique.

Cette facturation se fera sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA elle-même notamment au titre de la mise à disposition des mêmes salariés par le GIE Kaufman & Broad, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Convention de prêt d'actionnaire

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions.

La conclusion de cette convention et la signature de documents visant à confirmer que Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Subordination autorisée en 2007, en qualité d'emprunteur intra groupe, a été autorisée par le Conseil d'Administration le 30 juillet 2008. Ce prêt a été intégralement remboursé début janvier 2010.

Convention de subordination

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (*Accession Agreement*) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée *Intercreditor Agreement* (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 SAS et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Contrat d'assistance administrative

Kaufman & Broad SA a conclu le 5 octobre 2007 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assurera la fourniture à Financière Gaillon 8 SAS des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable et juridique.

Cette facturation se fera sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA elle-même notamment au titre de la mise à disposition des mêmes salariés par le GIE Kaufman & Broad, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Retraite à cotisations définies

Plusieurs membres du Comité de Direction dont un mandataire social Guy Nafilyan, bénéficient depuis l'exercice 1979 d'un contrat de retraite complémentaire, à cotisations définies.

Au titre de l'exercice 2010, le montant comptabilisé en charges par notre société au titre de ce contrat s'élève à 142 milliers d'euros.

NOTE 33 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Exercices couverts : 2009 et 2010 ^(a)
(en milliers d'euros)

	Ernst & Young Audit				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		Pourcentage		Montant (HT)		Pourcentage	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes sociaux et consolidés ^(b)								
Émetteur : Kaufman & Broad SA	162	168	28 %	33 %	170	173	94 %	95 %
Filiales intégrées globalement	405	344	70 %	67 %	10	9	6 %	5 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes ^(c)								
Émetteur : Kaufman & Broad SA	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	11	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	578	512	100 %	100 %	180	182	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ^(d)								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'Audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	578	512	100 %	100 %	180	182	100 %	100 %

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit de prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- par le Commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie ;
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

(d) Il s'agit des prestations hors Audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés. Il s'agit d'honoraires liés à un Audit d'acquisition laquelle n'a pas abouti.

Les honoraires des autres Commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 48 milliers d'euros en 2010 et 36 milliers d'euros en 2009.

NOTE 34 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

4.2. COMPTES SOCIAUX AU 30 NOVEMBRE 2010

Les comptes annuels historiques de l'exercice 2010 ont été mis en forme pour les besoins de ce document de référence ; les comptes historiques non remis en page peuvent être consultés à notre siège social.

Comptes annuels au 30 novembre 2010

Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Chiffre d'affaires	(4.2.2.13)	292	300
Autres achats et charges externes	(4.2.2.14)	- 2 137	- 7 123
Salaires et traitements		- 944	- 967
Impôts & taxes		- 519	- 760
Reprises nettes aux amortissements et provisions		15	217
Autres charges et produits d'exploitation		- 120	- 75
Résultat d'exploitation		- 3 413	- 8 408
Bénéfices attribués et pertes supportées	(4.2.2.15)	28 034	105
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	(4.2.2.16)	- 7 068	- 23 545
Résultat courant		17 553	- 31 848
Résultat exceptionnel	(4.2.2.17)	- 13 916	- 2 318
Impôt sur les sociétés	(4.2.3)	5 584	35 230
Résultat net		9 221	1 064

Bilan

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Immobilisations incorporelles	(4.2.2.2)	-	17
Immobilisations corporelles	(4.2.2.3)	135	152
Immobilisations financières	(4.2.2.4)	394 466	450 492
Actif immobilisé		394 602	450 661
Créances	(4.2.2.5)	70 010	44 744
Actions propres	(4.2.2.6)	2 966	2 834
Trésorerie		429	534
Paieement d'avance		8	13
Actif circulant		73 413	48 125
Total Actif		468 015	498 786

Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Capital social		5 612	5 612
Primes et réserves		57 451	56 387
Résultat net		9 221	1 064
Acompte sur dividende		-	-
Capitaux propres	(4.2.2.7)	72 284	63 063
Provisions pour risques et charges	(4.2.2.8)	1 188	1 778
Dettes financières	(4.2.2.9)	358 043	403 653
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		308	240
Autres dettes	(4.2.2.10)	36 192	30 052
Total Passif		468 015	498 786

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 la réglementation comptable française en vigueur (Plan Comptable Général et Code de commerce).

Les principales méthodes utilisées pour comptabiliser les immobilisations corporelles et financières sont les suivantes :

4.2.1.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées d'amortissement généralement utilisées sont les suivantes :

- licences informatiques : 3 ans ;
- agencements, aménagements, installations : 10 ans ;
- mobilier de bureau : 10 ans.

4.2.1.2. Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée de leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de chaque société est évaluée sur la base de la quote-part de situation nette détenue, quote-part qui intègre les quotes-parts de résultats des programmes logés dans la société ; il est tenu compte des survaleurs reconnues en consolidation et des perspectives de résultats des filiales. Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la Direction de Kaufman & Broad procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée, et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

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

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour l'évaluation des éventuelles pertes à terminaison ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les autres actifs incorporels reconnus en consolidation.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte-courant aux sociétés du groupe.

Le résultat comptable des sociétés filiales transparentes (Sociétés Civiles de Construction-Vente ou Sociétés en Nom Collectif) dans lesquelles Kaufman & Broad SA est associée est, à la clôture de l'exercice, immédiatement et intégralement acquis à Kaufman & Broad SA. À la clôture les quotes-parts de résultat des sociétés transparentes de l'exercice sont enregistrées en compte courant.

4.2.1.3. Actions propres

Les actions gratuites achetées en vue de leur attribution gratuite aux salariés du groupe (plans d'actions gratuites) sont comptabilisées dans un compte « Actions propres » dédié par destination conformément à la décision d'affectation des actions. Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité ou non encore affectées sont valorisées au cours de Bourse moyen du dernier mois de l'exercice, une provision étant enregistrée en cas de dépréciation par rapport au prix d'acquisition. Les actions propres affectées à un plan d'actions gratuites sont maintenues à leur valeur à la date d'affectation. Conformément à l'avis du CNC n° 2008-17, une provision à hauteur de la moins-value que subira l'entreprise lors de la remise des actions aux salariés est étalée linéairement sur la période d'acquisition des droits. Cette charge figure en charges de personnel.

4.2.1.4. Provisions pour risques et charges

Les provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue trimestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

4.2.1.5. Comptes de régularisation et instruments financiers

Les pertes et gains latents sur les instruments de taux, dans le cadre des opérations de couverture, ne sont pas comptabilisés. Lors de l'annulation ou de la résiliation anticipée de tels instruments, la soule payée est comptabilisée directement en compte de résultat.

4.2.1.6. Intégration fiscale

Chaque filiale du groupe d'intégration fiscale calcule sa provision pour impôts comme si elle était imposée séparément. Kaufman & Broad SA enregistre en charge l'impôt correspondant à ses résultats propres, y compris ceux qui remontent des sociétés transparentes fiscalement et enregistre en produit d'impôt l'économie d'impôt générée par l'intégration fiscale.

4.2.2. Commentaires des états financiers

4.2.2.1. Faits significatifs

Acquisition de la société SM2I

La société Kaufman & Broad SA a signé l'acquisition de la société de promotion régionale SM2I en date du 24 septembre 2010 pour un prix de 5,1 millions d'euros. Cette acquisition permet au groupe d'accélérer son implantation sur la région Bretagne avec un portefeuille foncier de plus de 400 lots au travers de 12 opérations maîtrisées à date d'acquisition.

Abandons de créances

Fin novembre 2010 Kaufman & Broad Financement SNC a cédé à Kaufman & Broad SA des créances sur Kaufman & Broad

Pyrénées-Atlantiques (1 839 309 euros), Kaufman & Broad Aquitaine (7 544 308 euros) et Kaufman & Broad Rénovation (940 158 euros), correspondant aux sommes nécessaires à l'apurement du compte de report à nouveau débiteur et de la perte éventuelle au 30 novembre 2010 de ces trois filiales à 100 % de Kaufman & Broad SA. Puis Kaufman & Broad SA a signé une convention d'abandon de ces créances inscrites en compte courant d'associé avec chacune des 3 filiales concernées. Cette recapitalisation des filiales a été autorisée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2010. Il en résulte une perte en résultat financier constatée à hauteur de 10,3 millions d'euros.

4.2.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Licence informatique	274	274
Amortissements	- 274	- 257
Immobilisations incorporelles nettes	-	17

4.2.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Installations générales et agencements	184	184
Amortissements ^(a)	- 49	- 45
Installations générales et agencements	135	139
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	601
Amortissements ^(a)	- 601	- 588
Matériel et mobilier de bureau, informatique	-	13
Immobilisations corporelles nettes	135	152

(a) La dotation est enregistrée dans le poste « Reprises nettes aux amortissements et provisions » au compte de résultat.

4.2.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Titres de participation	369 812	373 857
Créances rattachées à des participations et prêts ^(a)	29 804	91 805
Autres immobilisations financières ^(b)	279	261
Dépréciation ^(c)	- 5 428	- 15 431
Immobilisations financières nettes	394 466	450 492

(a) Les créances rattachées à des participations correspondent à des avances en compte-courant aux sociétés du groupe. Elles intègrent les produits financiers facturés à Kaufman & Broad Financement SNC en 2010 à hauteur de 1,3 million 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.

(b) Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements.

(c) Au 30 novembre 2010 ont été maintenues au bilan les provisions sur les titres de la société SMCI à hauteur de 762 milliers d'euros, sur les titres de la société Vascosan à hauteur de 122 milliers d'euros, de Park Promotion à hauteur de 657 milliers d'euros et de Kaufman & Broad Financement à hauteur de 3,6 millions d'euros en relation avec le niveau des capitaux propres et les perspectives de rentabilité à court terme.

Par ailleurs les provisions pour dépréciation des titres des sociétés Kaufman & Broad Nord à hauteur de 7,4 millions d'euros et de Kaufman & Broad Alsace à hauteur de 2,7 millions d'euros, ont été reprises sur l'exercice suite à la cession de ces titres à la société Kaufman & Broad Homes, préalablement à leur dissolution.

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2009	Augmen- tation	Diminution	30 nov. 2010
Titres de participation	373 857	8 454	- 12 500	369 812
Créances rattachées à des participations et prêts	91 805	47	- 62 048	29 804
Autres immobilisations	260	19	-	279
Provision pour dépréciation	- 15 431	-	- 10 003	- 5 428
Immobilisations financières	450 491	8 520	- 84 551	394 466

4.2.2.5. Créances

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Taxe sur la valeur ajoutée	132	37
Impôt sur les sociétés ^(a)	34 778	42 069
Comptes courants	34 154	187
Débiteurs divers ^(b)	946	2 451
Créances	70 010	44 744

(a) La créance d'impôt sur les sociétés intègre :

1. une créance d'impôt de 32,8 millions d'euros liée à la créance de carry-back (report en arrière du déficit) au titre du déficit généré en 2009 ;
2. une créance d'impôt complémentaire de 3,2 millions d'euros liée à l'économie d'impôt sur les sociétés générée compte-tenu de la situation déficitaire du groupe d'intégration fiscale au titre de 2010. Kaufman & Broad SA prévoit de procéder à une demande de carry-back complémentaire (report en arrière du déficit) auprès de l'administration fiscale ;
3. une dette d'impôt suite à un redressement fiscal à hauteur de 1,6 million d'euros.

(b) Ce montant intègre notamment un règlement d'impôts contestés au titre du contrôle fiscal de 2001 à hauteur de 0,6 million d'euros.

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2010	À un an au plus	À plus d'un an
Taxe sur la valeur ajoutée	132	132	-
Impôt sur les sociétés ^(a)	34 778	- 1 315	36 093
Comptes courants	34 154	34 154	-
Débiteurs divers	946	946	-
Autres créances nettes	70 010	33 917	36 093

(a) Le montant à régler à moins d'un an intègre une dette d'impôt suite à un redressement fiscal à hauteur de 1,6 million d'euros.

4.2.2.6. Actions propres

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Actions propres	3 438	4 214
Provision des actions propres	- 471	- 1 380
Actions propres (valeur nette de dépréciation)	2 967	2 834

Au 30 novembre 2010, les actions propres, au nombre de 255 096 concernaient :

- les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de 4 100 actions pour un montant de 85 milliers d'euros ;
- les actions affectées aux plans d'actions gratuites en cours à hauteur de 204 817 actions pour un montant de 1 881 milliers d'euros ;
- les actions détenues et pour lesquelles aucune décision d'affectation n'a encore été prise à hauteur de 46 179 actions pour un montant de 1 472 milliers d'euros, dépréciées à hauteur de 471 milliers d'euros pour ramener leur valeur nette à la valeur moyenne du cours de Bourse de Kaufman & Broad SA de novembre 2010.

Au 30 novembre 2009 le groupe détenait 267 196 actions propres dont 5 000 actions dans le cadre du contrat de liquidité, 162 517 affectées à la couverture des plans d'actions gratuites et 99 679 actions pour lesquelles aucune décision d'affectation n'avait été prise.

Le Conseil d'Administration du 18 février 2010 a affecté 58 000 actions auto-détenues à la couverture d'un nouveau plan d'actions gratuites. Par ailleurs 11 200 actions gratuites ont été livrées à leurs bénéficiaires le 3 décembre 2009 (plan du 3 décembre 2007).

4.2.2.7. Capitaux propres

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Capital social	5 612	5 612
Prime d'émission	975	975
Bons de souscription d'actions	781	781
Réserve légale	979	979
Autres réserves	30 656	30 656
Report à nouveau	24 060	22 996
Résultat	9 221	1 064
Capitaux propres	72 284	63 063

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Bons sousc. actions	Prime d'émission	Autres réserves	Réserves réglées	Report à nouveau	Résultat	Capitaux propres
30 novembre 2008	5 792	979	781	975	45 000	-	4 320	18 676	76 523
Solde dividendes sur résultat 2008	-	-	-	-	- 14 344	-	-	-	- 14 344
Affectation résultat 2008	-	-	-	-	-	-	18 676	- 18 676	-
Réduction de capital	- 180	-	-	-	-	-	-	-	- 180
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	1 064	1 064
30 novembre 2009	5 612	979	781	975	30 656	-	22 996	1 064	63 063
Affectation résultat 2009	-	-	-	-	-	-	1 064	- 1 064	-
Acompte sur dividende 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	9 221	9 221
30 novembre 2010	5 612	979	781	975	30 656	-	24 060	9 221	72 284

Évolution du capital

(en euros)	30 nov. 2009	Augmentation	Réduction	30 nov. 2010
Nombre de titres	21 584 658	-	-	21 584 658
Nominal	0,26	-	-	0,26
Capital en euros	5 612 011	-	-	5 612 011

Le Conseil d'Administration du 8 juillet 2009 avait décidé une réduction de capital de 180 054,16 euros pour porter le capital de 5 792 065,24 euros à 5 612 011,08 euros par annulation de 692 516 actions détenues par la société.

Au 30 novembre 2010, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 612 011,08 euros, divisé en 21 584 658 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro chacune.

Plans de stocks-options et d'actions gratuites

Conformément aux autorisations des Assemblées Générales des actionnaires d'avril 2006, de décembre 2007 et d'avril 2009 de la société Kaufman & Broad SA, il a été décidé, la mise en place de plans d'attribution d'actions au profit de certains cadres de la société Kaufman & Broad SA et des sociétés qui lui sont liées afin, notamment, de les associer au développement de la société.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2010 sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Stock-options		Actions gratuites	
	Plan 3	Plan 13/02/09	Plan 08/07/09	Plan 20/01/10
Date d'autorisation par l'AGE	19/04/2006	03/12/2007	09/04/2009	09/04/2009
Date du Conseil d'Administration attribuant les options / actions	19/04/2006	13/02/2009	08/07/2009	20/01/2010
Nombre total d'options/actions attribuées	95 500	51 000	143 515	58 000
Nombre de bénéficiaires	26	15	16	30

Type d'instruments	Options de souscription d'actions	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre	Actions gratuites existantes ou à émettre
Point de départ d'exercice des options ou de transfert de propriété des actions gratuites	19/04/2008	13/02/2011	08/07/2011	20/01/2012
Date d'expiration	19/04/2016	-	-	-
Impossibilité de céder les options jusqu'au	19/04/2010	13/02/2013	08/07/2013	20/01/2014
Prix d'exercice	44,23 €	-	-	-
Options en circulation en début d'exercice	59 600	-	-	-
Options attribuées sur l'exercice	-	-	-	-
Options auxquelles il a été renoncé sur l'exercice	-	-	-	-
Options exercées sur l'exercice	-	-	-	-
Options expirées / actions devenues caduques	23 500	10 000	34 698	3 000
Options en circulation au 30 novembre 2010	36 100	-	-	-
Options exerçables / actions en cours au 30 novembre 2010	36 100	41 000	108 817	55 000

Bons de souscription d'actions

L'Assemblée Générale du 3 décembre 2007 a émis 721 086 bons de souscription d'actions. L'émission de ces bons de souscription d'actions est susceptible de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros, auquel s'ajoutera le montant des augmentations de capital supplémentaires rendues nécessaires pour la préservation des droits des porteurs de BSA, en cas d'opérations financières nouvelles. La société Financière Daunou 10, a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription d'actions qu'elle détient.

4.2.2.8. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Provision attribution actions gratuites ^(a)	1 188	311
Provision risque filiale ^(b)	-	1 415
Autres provisions pour risques et charges	-	52
Provisions pour risques et charges	1 188	1 778

(a) Provision constituée à hauteur de la moins-value que subira l'entreprise lors de la remise des actions gratuites aux salariés, et étalée linéairement sur la période d'acquisition des droits.
(b) Provision à hauteur de la situation nette négative de la filiale Kaufman & Broad Nord constituée en 2009 et reprise en 2010 suite à la cession des titres de cette société.

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2009	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 nov. 2010
Provision actions gratuites attribuées	311	874	70	-	1 115
Provision risque filiale	1 415	-	1 415	-	-
Autres provisions pour risques et charges	52	73	-	52	73
Provisions pour risques et charges	1 778	947	1 485	52	1 188

4.2.2.9. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009 ^(a)
Ligne de crédit bancaire syndiqué	356 474	401 550
Facilités de crédit utilisées	1 496	1 883
Intérêts courus sur emprunts	73	220
Dettes financières	358 043	403 653

Kaufman & Broad SA bénéficie d'une ligne de crédit bancaire syndiquée dont les caractéristiques sont détaillées ci-après.

Principaux recours à l'endettement

(en millions d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2010	Échéance	Taux
Senior B	200	200	<i>in fine</i> juillet 2015	E ^(a) + 275 BPS
Senior C	156	156	<i>in fine</i> juillet 2016	E ^(a) + 325 BPS
RCF ^(b)	175	0	juillet 2014	E ^(a) + 238 BPS

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

(b) Revolving credit facility.

Conformément à l'avenant conclu en novembre 2009 avec les partenaires bancaires, des remboursements anticipés sont intervenus à hauteur de 6,4 millions d'euros au 4 janvier 2010, à hauteur de 10 millions d'euros le 30 septembre 2010 et à hauteur de 28,7 millions d'euros le 14 octobre 2010 suite à la cession de la participation dans le groupe Séniors Santé.

Le taux effectif global servant à couvrir l'intérêt de cette dette et prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus pour 2,4 millions d'euros en 2010 et les couvertures est de 6,98 %. La principale clause d'exigibilité et de résiliation de ce prêt est le non-respect de l'une ou plusieurs des conditions financières.

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

- le maintien des lignes B (200 millions) et C (201,5 millions) et de la ligne de crédit *revolving* (175 millions) en l'état : montants, taux d'intérêts et dates de maturité inchangés. L'avenant signé le 24 novembre 2009 prévoyait des remboursements anticipés partiels obligatoires des facilités accordées à la société intervenus sur l'exercice 2010 (voir section 4.1.5. note 25.5) ;
- l'accord du 23 janvier 2009 prévoyait l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement et d'exploitation. Cette ligne a été résiliée par la société le 4 novembre 2009 ;
- l'aménagement des ratios financiers :
 - pour les trimestres comptables jusqu'à l'échéance du contrat en 2016, le groupe est soumis au respect de trois ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été redéfinis comme suit :

Ratios	nov. 2010	fév. 2011	mai 2011	août 2011	nov. 2011	nov. 2012	nov. 2013	nov. 2014	nov. 2015	mai 2016
Ratio d'endettement	< 9,80	< 9,80	< 8,50	< 7,50	< 6,40	< 5,10	< 3,70	< 3,00	< 2,00	< 1,50
Ratio de couverture des frais financiers nets	> 1,00	> 1,00	> 1,10	> 1,20	> 1,30	> 1,80	> 2,50	> 3,50	> 4,50	> 5,00
Niveau de cash-flows minimum (en millions d'euros)	136	117	103	108	121	212	333	445	545	585

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

Un avenant n° 5 signé le 10 mars 2010 a modifié les définitions financières de l'EBITDA, du *cash-flow* et du *net cash-interest* prévues par le contrat de Crédit Senior afin de neutraliser les effets de la norme IAS 23 (Coûts d'emprunts) sur ces ratios et assurer aux parties financières une protection identique à celle qui leur était accordée au titre du contrat avant l'application de ladite norme.

Détail des covenants au 30 novembre 2010 (base consolidée)

	Seuil	Novembre 2010
Ratio d'endettement	< 9,80	3,55
Ratio de couverture des frais financiers nets	> 1,00	3,17
Niveau de <i>cash-flows</i> minimum (en millions d'euros)	136	306,8

Les seuils sont respectés au 30 novembre 2010.

Échéancier

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2010	Dont échéance		
		Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Ligne syndiquée	356 474	-	200 000	156 474
Facilités de crédit utilisées	1 496	1 496	-	-
Intérêts courus	73	73	-	-
Endettement financier brut	358 043	1 569	200 000	156 474

4.2.2.10. Autres dettes

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Taxe sur la valeur ajoutée	41	20
Autres impôts et taxes	8	11
Comptes courants ^(a)	36 143	21 462
Prêt d'actionnaire ^(b)	-	8 559
Autres dettes	36 192	30 052

(a) Ce montant correspond aux avances de fonds consenties par les sociétés du groupe, notamment de la part de la SA Kaufman & Broad Europe (13,3 millions d'euros) et de la SNC Kaufman & Broad Promotion 4 (9,2 millions d'euros).

(b) La société a procédé le 4 janvier 2010 au remboursement anticipé du principal et des intérêts dus au titre du prêt consenti par la société Financière Gaillon 8.

(en milliers d'euros)

	30 nov. 2010	À un an au plus	De un à cinq ans	Plus de cinq ans
Taxe sur la valeur ajoutée	41	41	-	-
Autres impôts et taxes	8	8	-	-
Prêt d'actionnaire	-	-	-	-
Comptes courants	36 143	36 143	-	-
Autres dettes	36 192	36 192	-	-

4.2.2.11. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Créances rattachées à des participations	29 804	91 805
Autres créances	34 154	770
Autres dettes : prêt d'actionnaire Financière Gaillon 8	-	- 8 559
Autres dettes	- 36 143	- 21 492

4.2.2.12. Charges à payer et produits à recevoir

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Emprunts et dettes financières	- 73	- 220
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 307	- 239
Dettes fiscales et sociales	-	-
Total à payer	- 380	- 459

Le montant apparaissant en dettes fournisseurs et comptes rattachés correspond principalement à des honoraires non encore facturés.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Autres créances	224	138
Total produits à recevoir	224	138

4.2.2.13. Chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Prestations de services	292	300
Total	292	300

Le chiffre d'affaires correspond notamment aux refacturations des frais de fonctionnement supportés en 2010 par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe ou de son actionnaire à hauteur de 292 milliers d'euros.

4.2.2.14. Autres achats et charges externes

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Honoraires juridiques et montage	- 749	- 5 380
Honoraires audit	- 318	- 394
Prestations internes	- 1 004	- 1 023
Autres charges	- 66	- 326
Total	- 2 137	- 7 123

Les honoraires juridiques et les frais de montage significatifs en 2009 compte-tenu de la renégociation du contrat de crédit ont baissé sur l'exercice 2010.

4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes soit 33 585 milliers d'euros à fin novembre 2010 comparé à 19 298 milliers d'euros à fin novembre 2009 au titre des bénéfices attribués et - 5 551 milliers d'euros à fin novembre 2010 comparé à - 19 193 milliers d'euros à fin novembre 2009 au titre des pertes supportées. Les statuts de ces sociétés constituées sous forme de SCI et SNC prévoient une clause de remontée automatique l'année même des résultats à leurs associés.

4.2.2.16. Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Dividendes reçus ^(a)	9 232	24 823
Produits financiers des filiales, nets ^(a)	1 282	6 069
Reprises aux provisions nettes ^(c)	11 620	- 3 658
Moins-value sur SICAV	-	- 189
Abandons de créances ^(d)	- 10 324	-
Charges d'intérêts nets ^(b)	- 18 878	- 50 591
Total	- 7 068	- 23 546

(a) 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.

(b) Les intérêts financiers supportés correspondent aux intérêts sur la dette financière, en baisse compte-tenu des remboursements intervenus en 2010. Au 30 novembre 2009, ce poste intégrait également la charge de 15,4 millions d'euros liée à la soulte versée dans le cadre de la résiliation anticipée des contrats de swaps de taux d'intérêt.

(c) Ce montant intègre :

- une dotation de 0,1 million d'euros portant sur la dépréciation de titres ;
- la reprise de la provision pour risque de 1,4 million d'euros constituée fin 2009 sur la filiale Kaufman & Broad Nord ;
- les reprises de provisions pour dépréciation concernant les titres des filiales Kaufman & Broad Nord à hauteur de 7,4 millions d'euros et les titres de Kaufman & Broad Alsace à hauteur de 2,7 millions d'euros suite à la cession des titres de ces entités ;
- une reprise a également été constatée à hauteur de 0,2 million d'euros sur la dépréciation des actions auto-détenues.

(d) Fin novembre 2010 Kaufman & Broad Financement SNC a cédé à Kaufman & Broad SA des créances sur Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques (1 839 309 euros), Kaufman & Broad Aquitaine (7 544 308 euros) et Kaufman & Broad Rénovation (940 158 euros), correspondant aux sommes nécessaires à l'apurement du compte de report à nouveau débiteur et de la perte éventuelle au 30 novembre 2010 de ces trois filiales à 100 % de Kaufman & Broad SA. Puis Kaufman & Broad SA a signé une convention d'abandon de ces créances inscrites en compte courant d'associé avec chacune des 3 filiales concernées. Cette recapitalisation des filiales a été autorisée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2010.

4.2.2.17. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Mali de dissolution	- 1	- 2 360
Perte sur cession titres ^(a)	- 12 195	-
Autres charges exceptionnelles nettes	- 1 719	42
Total	- 13 915	- 2 318

(a) Le résultat exceptionnel provient de la perte sur la cession des titres de la société Kaufman & Broad Nord à hauteur de 9,5 millions d'euros correspondant à la valeur brute des titres après l'augmentation de capital intervenue préalablement à la cession et à la perte sur la cession des titres de la société Kaufman & Broad Alsace à hauteur de 2,7 millions d'euros correspondant à la valeur brute des titres. Ces titres ont été cédés à la société Kaufman & Broad Homes. La provision sur ces titres a été reprise en résultat financier pour 10,1 millions d'euros (voir section 4.2.2.16).

4.2.2.18. Hors bilan**Couvertures de taux d'intérêt**

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

Le tableau ci-dessous détaille le portefeuille de swaps prêteurs Euribor 1 mois emprunteurs à taux fixe au 30 novembre 2010.

Nature	Notionnel en millions d'euros	Taux fixe	Échéance	Type	Valeur de marché au 30 novembre 2010 en % du nominal
Swap taux fixe EUR1m	39	1,390 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	Couverture	- 0,32 %
Swap taux fixe EUR1m	33	1,385 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	Couverture	- 0,40 %
Swap taux fixe EUR1m	28	1,540 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2011	couverture	- 0,57 %
Swap taux fixe EUR1m	97	1,800 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,25 %
Swap taux fixe EUR1m	83	1,800 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,25 %
Swap taux fixe EUR1m	70	1,895 %	30 nov. 2009 - 30 nov. 2012	couverture	- 1,44 %

Engagements hors bilan donnés

(en milliers d'euros)	30 novembre 2010	30 novembre 2009
Indemnités d'immobilisation de terrains et garanties travaux	8 269	5 298
Contre-garanties accordées ^(a)	11 702	7 771
Garantie acquéreur ^(b)	6 020	-
Total	25 991	13 069

(a) 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.

(b) Il s'agit des garanties acquéreurs accordées sur des terrains faisant l'objet de procédures de recours dans le cadre du litige opposant la société à l'un de ces associés.

Risque fiscal

À l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, l'administration fiscale a adressé à Kaufman & Broad SA au 2^e semestre 2010 une proposition de rectification liée à l'activité de la société Kaufman & Broad Europe. Le montant du redressement s'élève à 7,6 millions d'euros dont 2,4 millions d'euros d'intérêts et pénalités. La société a contesté ce redressement par un courrier du 15 septembre 2010 et à ce jour n'a pas reçu de réponse de l'administration fiscale. Aucune provision n'a été enregistrée dans le cadre de cette procédure, la société considérant avoir de solides arguments.

Nantissements et sûretés

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

Type de nantissements/hypothèques	Date de départ	Date échéance ultime	Montant actif nanti ^(b)	Total poste du bilan	% Total du bilan Kaufman & Broad SA au 30 nov. 2010
Nantissement de compte d'instruments financiers - 100 % des actions					
Kaufman & Broad Homes SAS détenues par la société	11/07/2007	^(a)	10 450 195 €	10 450 195 €	2 %
Nantissement du solde créditeur des comptes bancaires de Kaufman & Broad SA	11/07/2007	^(a)	428 953 €	428 953 €	0 %
Convention cadre de cession de créances professionnelles relative aux créances intra-groupes de Kaufman & Broad SA sur ses filiales, notamment					
Kaufman & Broad Financement SNC	11/07/2007	^(a)	0 €	0 €	0 %
Nantissement de 100 % des parts sociales de Kaufman & Broad Europe SA	09/11/2007	^(a)	262 436 879 €	262 436 879 €	55 %
Total			273 316 027 €	276 316 027 €	57 %

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

(b) Valeur nette comptable dans les comptes sociaux au 30 novembre 2010.

4.2.3. Intégration fiscale

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter de l'exercice clos le 30 novembre 1990, conformément à l'article 223 du Code Général des Impôts et ce pour une durée de 5 ans. La société a renouvelé à quatre reprises cette option qui est donc valable jusqu'à la clôture de l'exercice 2014.

	Kaufman & Broad SA hors intégration						
	Résultat comptable avant impôt	Retraitements fiscaux	Résultat fiscal avant impôt	Impôt théorique Kaufman & Broad SA	Effet de l'intégration fiscale Produit/(charge)	Impôt comptabilisé Produit/(charge)	Résultat net
Courant	17 553	- 40 293	- 22 740	-	-	-	-
Exceptionnel	- 13 916	1 065	- 12 851	-	-	-	-
Total	3 637 (A)	- 39 228	- 35 591	-	-	-	-
Carry back au titre du déficit fiscal du groupe intégré	-	-	-	-	3 183	3 183	-
Gain d'intégration fiscale	-	-	-	-	2 401	2 401	-
Total	-	-	-	-	5 584	5 584 (B)	9 221 (C)

(A) + (B) = (C)

4.2.4. Événements postérieurs

Aucun.

4.2.5. Consolidation

Kaufman & Broad SA, la société-mère du groupe établit des comptes consolidés regroupant les comptes de Kaufman & Broad Développement SAS, SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Nord SARL, Résidences Bernard Teillaud SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Promotion 1 à 9, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, SM2I SARL et les SCI et SNC portées par l'ensemble de ces sociétés.

Les comptes de Kaufman & Broad SA sont consolidés par intégration globale dans les comptes consolidés de Financières Gaillon 8 SA.

4.2.6. Divers

Kaufman & Broad SA n'a pas de salarié.

La rémunération globale des Administrateurs et mandataires sociaux versées s'élève au 30 novembre 2010 à 1 429 159 euros dont 120 000 euros aux Administrateurs non dirigeants.

4.2.7. Filiales et participations

	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable brute des titres détenus
A - Renseignements détaillés concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de Kaufman & Broad SA				
1. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)				
Kaufman & Broad Europe SA	266 440 547	1 211 129	99,00 %	262 436 878
Kaufman & Broad Homes SAS	2 247 403	946 677	100,00 %	10 450 195
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	3 992 926	100,00 %	152 449
SMCI Développement SAS	762 245	- 616 982	100,00 %	762 245
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	- 992 706	100,00 %	152 297
SCI Vascosan	1 524	-	99,00 %	121 959
Kaufman & Broad Financement SNC	3 040 500	1 032 750	99,90 %	4 307 708
Kaufman & Broad Participations SAS	205 280	21 943 638	100,00 %	30 191 792
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	- 14 357 655	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	- 26 484	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Savoie SARL	100 000	- 73 512	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	1 300 000	- 6 210 116	100,00 %	1 300 000
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	- 3 095 197	100,00 %	100 000
Résidences Bernard Teillaud SARL	840 000	9 936 975	100,00 %	15 663 729
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	2 858 910	6 931 516	100,00 %	36 396 309
SARL Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	100 000	- 2 398 329	99,00 %	99 000
SARL Kaufman & Broad Aquitaine	100 000	- 6 326 085	99,00 %	1 387 900
Kaufman & Broad Development SA	61 500	-	99,00 %	61 400
Hambury Palace Menton SCI	1 524	-	1,00 %	76 600
SM2I	1 000 000	1 492 450	100,00 %	5 059 325
2. Participations (10 % à 50 % au moins du capital détenu par la société)				
SNC Park Promotion	15 245	-	10,00%	686 021
B - Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de Kaufman & Broad SA				
1. Filiales non reprises au paragraphe A				
SNC Kaufman & Broad Promotion 1	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 4	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 5	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 7	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 8	100 000	-	99,00 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 9	100 000	-	99,00 %	990
Autres filiales françaises (ensemble)				52 023
2. Participations non reprises au paragraphe A dans les sociétés françaises (ensemble)				
				96 967

	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat comptable du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
	262 436 878	-	-	7 417 779	3 417 610	4 731 905
	10 450 195	247 555	-	25 277 809	1 471 062	-
	152 449	4 320 099	-	10 679 565	9 240 933	3 500 000
	-	719 215	-	1 561 929	- 179 420	-
	-	-	-	-	599 094	-
	-	-	-	-	- 74 568	-
	666 039	-	-	443 199	- 3 301 625	-
	30 191 792	393 279	-	12 802 276	783 119	-
	100 000	-	-	8 553 257	1 348 758	-
	100 000	1 197	-	- 530 945	- 2 831 499	-
	100 000	-	-	279 363	- 931 871	-
	1 300 000	-	-	4 179 059	- 2 415 071	-
	100 000	476 887	-	1 856 489	2 796 899	-
	15 663 729	1 732 507	-	4 242 171	2 813 933	1 000 000
	36 396 309	3 474 232	-	16 003 273	7 807 127	-
	99 000	-	-	4 521 948	- 627 957	-
	1 387 900	-	-	1 570 875	5 544 283	-
	61 400	-	-	-	- 10 624	-
	-	1 168	-	24 669 940	4 339 453	-
	5 059 325	-	-	3 052 762	399 280	-
	29 354	30 502	-	-	213 715	-
	990	1 428 084	-	31 971 181	3 026 734	-
	990	1 071 910	-	68 741 017	4 958 357	-
	990	-	-	147 335 794	8 084 431	-
	990	-	-	196 820 360	6 353 615	-
	990	3 658 342	-	70 882 833	4 247 607	-
	990	8 723 314	-	78 986 412	1 543 045	-
	990	2 374 827	-	6 252 218	789 102	-
	990	-	-	7 658 256	- 709 396	-
	990	782 004	-	8 246 402	419 456	-

4.2.8. Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2010	2009	2008	2007	2006
1 Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	5 612 011	5 612 011	5 792 065	5 792 065	5 792 065
b) Nombre d'actions émises	21 584 658	21 584 658	22 277 174	22 277 174	22 277 174
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
2 Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires HT	291 931	300 129	225 240	8 186 100	6 088 023
b) Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	- 7 123 846	- 30 412 467	67 687 348	122 131 872	60 402 378
c) Impôts sur les bénéfices	- 5 583 106	- 35 230 054	- 5 291 126	19 019 680	17 022 169
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	9 221 151	1 063 988	67 687 348	105 011 710	45 019 358
e) Montant bénéfices distribués	-	-	33 634 003	147 029 348	29 405 870
3 Résultat des opérations ramené à une seule action					
a) Bénéfices après impôts avant amortissements et provisions	- 0,07	0,22	3,28	4,63	1,95
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	0,43	0,05	3,04	4,71	2,02
c) Dividende versé à chaque action	-	-	1,51	6,60	1,32
4 Personnel					
d) Nombre de salariés	-	-	-	-	-
e) Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
f) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-

4.2.9. Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe

Voir section 4.1.6. « Informations complémentaires » - note 33.

4.3. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

La section 3.2.6. « Informations sur les opérations conclues avec des sociétés ayant des dirigeants communs avec ceux de la société ou des sociétés du groupe » (chapitre 3) décrit notamment les conventions courantes.

La section 4.1.6 « Informations complémentaires » - note 32 décrit les termes et conditions des transactions avec les parties liées.

5 Renseignements à caractère général concernant la société et son capital

5.1.	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA SOCIÉTÉ	158
5.1.1.	Dénomination sociale et siège social	158
5.1.2.	Forme juridique et législation applicable	158
5.1.3.	Date de constitution et durée de la société	158
5.1.4.	Objet social	158
5.1.5.	Registre du commerce et des sociétés	159
5.1.6.	Consultation des documents	159
5.1.7.	Exercice social	159
5.1.8.	Répartition des bénéfices	159
5.1.9.	Assemblées Générales	159
5.1.10.	Droit de vote double	160
5.1.11.	Franchissements de seuils	160
5.2.	RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL	161
5.2.1.	Conditions statutaires auxquelles sont soumises les modifications du capital et des droits attachés aux actions	161
5.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	161
5.2.3.	Acquisition par la société de ses propres actions	161
5.2.4.	Capital social	163
5.2.5.	Capital autorisé mais non émis	163
5.2.6.	Titres non représentatifs du capital	163
5.2.7.	Autres titres donnant accès au capital	163
5.2.8.	Tableau d'évolution du capital	164
5.3.	RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	165
5.3.1.	Actionnariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans	165
5.3.2.	Modifications dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices	166
5.3.3.	Personnes morales détenant le contrôle de la société	166
5.3.4.	Organigramme du groupe	168
5.4.	MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	169
5.5.	DIVIDENDES	170
5.5.1.	Politique de distribution	170
5.5.2.	Délai de prescription	170

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 de Nanterre le 29 octobre 1968. La durée de la société expirera le 29 octobre 2067, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

5.1.4. Objet social

L'objet social de la société, tel que défini dans l'article 3 des statuts, consiste directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger en :

- l'acquisition de tout terrain, bâti ou non bâti, avec ou sans démolition, en vue de la construction d'immeubles neufs de toute nature (appartements, maisons individuelles, bureaux, commerces...) et de leur revente, achevés ou en état futur d'achèvement, en bloc ou par lots, à toute personne physique ou morale ;
- l'étude et la réalisation de tout projet de lotissements et de groupes d'habitations, régis ou non par le statut de la copropriété, de tout projet d'aménagement urbain et de tout programme de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants ;
- la constitution de tous dossiers, l'exécution de toutes démarches administratives et formalités pour son propre compte ou pour celui de propriétaires fonciers, l'obtention de toutes autorisations administratives, la conclusion de toute promesse de vente, ou avant contrat, l'étude et la préparation de tous marchés de travaux et contrats de prestations avec toutes entreprises, architectes, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre, et plus généralement, toutes opérations techniques, juridiques, financières, commerciales et publicitaires pouvant favoriser la mise en œuvre et la vente des opérations immobilières ;
- la réalisation pour le compte de propriétaires fonciers de constructions de toute nature, sous la forme de contrats de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maître d'ouvrage ou de tout autre contrat de prestation de services ;
- la propriété, la prise à bail ou la gestion de tous immeubles, édifiés ou non par la société, pour les besoins de son activité ;
- toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ;
- la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusions, d'alliances, d'acquisitions de parts d'intérêt dans tout type de sociétés ou Groupements d'Intérêt Économique ;
- toutes opérations de partenariat ou autre, avec toutes sociétés, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur ;
- accessoirement, l'acquisition et la vente par tous moyens et notamment par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange ou autrement et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêts, droits mobiliers et immobiliers de toute nature ;
- tous services, études, prestations, mises à disposition, interprétations, assistances techniques ou juridiques, expertises et conseils en découlant ;

- indépendamment, et d'une manière générale, l'assistance sur les plans administratifs, économiques, commerciaux et techniques de tous organismes, entreprises, collectivités, privés ou publics, et particuliers, dans tous les domaines ;
- sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou morales et tous organismes, la prise de participation dans les entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, la fusion de sociétés, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères ;
- et généralement, toutes opérations scientifiques, techniques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement aux objets ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ou de le rendre plus rémunérateur.

5.1.5. Registre du commerce et des sociétés

La société est identifiée sous le numéro 702 022 724, RCS Nanterre.

5.1.6. Consultation des documents

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable, ainsi que l'ensemble des documents mentionnés et servant de support à la communication du groupe

Kaufman & Broad, peuvent être consultés au siège social : 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, ou sur le site www.ketb.com.

5.1.7. Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} décembre d'une année et finit le 30 novembre de l'année suivante.

5.1.8. Répartition des bénéfices

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale jusqu'à ce que ce fonds ait atteint le dixième du capital social. Après l'affectation du résultat 2001, le fonds de réserve légale a atteint 10 % du capital social.

Le solde desdits bénéfices, diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut effectuer sur ce bénéfice distribuable le prélèvement de toutes les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

La distribution des dividendes doit avoir lieu dans un délai de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation du Président du Tribunal de Commerce.

Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.5. note 25.1), la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

5.1.9. Assemblées Générales

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées Générales. L'Assemblée Générale Ordinaire est celle qui est appelée à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée lorsqu'il y a lieu de modifier les statuts.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration dans les conditions et délais fixés par la loi. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété d'au moins une action, sous la forme et aux lieux indiqués dans l'avis de convocation. Tout actionnaire peut se faire représenter dans toutes les Assemblées dans les conditions légales. Il peut également voter par correspondance dans les conditions légales.

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.

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

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.

d'une Assemblée Générale Extraordinaire, seule habilitée à modifier les statuts et que le droit de vote double cesse pour toutes actions ayant fait l'objet d'une conversion au porteur ou d'un transfert, hormis tout transfert du nominatif au nominatif par suite de succession ou de donation familiale.

En outre, les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

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, des trois dixièmes, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital existant et/ou des droits de vote de la société, devra en informer la société par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle détient, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de seuil.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions statutaires et / ou légales identifiées ci-dessus, sont privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, à condition qu'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote en aient formulé la demande, et que celle-ci ait été consignée au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Les franchissements de seuil intervenus sont détaillés à la section 5.3.1. « Actionariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans ».

5.2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

5.2.1. Conditions statutaires auxquelles sont soumises les modifications du capital et des droits attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

5.2.2. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

Le capital social du groupe est composé de 21 584 658 actions bénéficiant toutes des mêmes droits et privilèges (voir sections 5.1.10. « Droits de vote double » et 5.1.8. « Répartition de bénéfices »). Seules les actions détenues par Kaufman & Broad se trouvent privées durant la période d'autodétention de leurs droits de vote et des droits d'avoir une part des bénéfices et de tout *boni* de liquidation.

5.2.3. Acquisition par la société de ses propres actions

La sixième résolution soumise et votée à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 9 mai 2001 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société. Le dernier renouvellement de ce programme a été soumis au vote de l'Assemblée Générale du 15 avril 2010. Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 14 avril 2011 de renouveler cette autorisation à hauteur de 5 % du nombre des actions composant le capital social.

5.2.3.1. Programme de rachat autorisé par l'Assemblée Générale du 15 avril 2010

L'Assemblée Générale du 9 avril 2009, ayant statué aux conditions de *quorum* et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration :

- avait 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 ;
- avait décidé que les actions pourront être achetées en vue de :
 - l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte déontologique de l'AFEI reconnue par l'AMF,
 - l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opération de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
 - l'attribution d'actions à des salariés et / ou des mandataires sociaux (dans les conditions selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites ou de celui d'un plan d'épargne entreprise,

- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation en vigueur,
- l'annulation éventuelle des actions acquises.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut-être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que celle-ci soit réglée intégralement en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volume et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera, sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions s'élève à 167 000 000 euros.

L'Assemblée Générale du 15 avril 2010, par sa cinquième résolution a décidé de consentir l'autorisation de rachat au Conseil pour une durée de 18 mois et a privé d'effet à compter de ce jour et à hauteur de la partie non encore utilisée, l'autorisation antérieurement consentie par la sixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2009.

Contrat de liquidité

À partir du 5 juin 2006 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, la société Kaufman & Broad a confié à Rothschild & Cie Banque la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au bulletin des annonces légales obligatoires du 1^{er} avril 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 4 millions d'euros ont été affectés au compte de liquidité. Le 26 décembre 2007, Kaufman & Broad a procédé à une reprise partielle des moyens affectés au contrat de 3,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 1 725 titres au cours de 22,99 euros, soit un montant de 39 657,75 euros, et 193 052,56 euros non investis en titres.

5.2.3.2. Bilan des opérations d'achat d'actions

Dans le cadre du contrat de liquidité mis en place début 2006 conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Entreprises d'Investissement et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, Kaufman & Broad SA a procédé sur l'exercice 2010 aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

Nombre d'actions achetées : 50 446
Cours moyen des achats : 17,65 euros
Nombre d'actions vendues : 51 346
Cours moyen des ventes : 17,46 euros

Montant total des frais de négociation : 35 000 euros

La société détient 4 100 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité au 30 novembre 2010.

Au 30 novembre 2010, le groupe détient 255 096 actions propres (représentant 1,18 % du capital de la société) dont 4 100 actions (représentant 0,02 % du capital de la société) dans le cadre du contrat de liquidité, 204 817 actions (représentant 0,95% du capital de la société) destinées à couvrir les attributions d'actions gratuites de décembre 2007, de février 2009 et juillet 2009 et 46 179 actions propres (représentant 0,21% du capital de la société) afin d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions au 30 novembre 2010.

5.2.3.3. Bilan des attributions d'actions gratuites

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 avril 2006 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 200 000 actions de la société.

Durant l'exercice 2007, le Conseil d'Administration a attribué le solde de ce plan, soit 108 000 actions gratuites. Durant l'exercice 2009, ces actions ont été livrées à leurs bénéficiaires.

5.2.3.4. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 14 avril 2011

5.2.3.4.1. État des options de souscription et d'achat (L. 225-184 al. 1) attribuées aux salariés et mandataires sociaux

Désignation du plan	Date de l'autorisation de l'Assemblée	Date de l'attribution par le Conseil	Nature de l'option (S ou A)(1)	Nombre d'options attribuées	Date d'échéance	Prix d'exercice	Nombre d'options exercées en 2010	Options non exercées au 30/11/2010
Plan 2006	19 avril 2006	19 avril 2006	S	95 500	19 avril 2016	44,23 €	0	36 100

(1) S : Souscription ou A : Achat.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 92 000 actions de votre société.

Durant l'exercice 2009, le Conseil d'Administration, du 13 juillet 2009, a attribué 51 000 actions gratuites au titre du plan 2007.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 avril 2009, a autorisé le Conseil d'Administration à procéder à des attributions gratuites d'actions à émettre ou existantes de la société, au bénéfice de salariés et/ou mandataires sociaux, et portant sur un nombre maximal de 220 000 actions de la société.

Durant l'exercice 2009, le Conseil d'Administration a attribué 51 000 actions gratuites le 13 février 2009, et 143 515 actions gratuites le 8 juillet 2009 au titre du plan 2009. Durant l'exercice 2010, le conseil d'administration du 20 janvier 2010 a attribué

58 000 actions gratuites au titre du plan 2009. Le Conseil d'Administration du 17 février 2011 a attribué 36 000 actions gratuites au titre du plan 2009, cette attribution deviendra définitive deux ans après la date du Conseil d'Administration les ayant attribuées.

Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2010 aux mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA :

- aucune.

Actions gratuites attribuées durant l'exercice clos le 30 novembre 2010 aux dix salariés de la société dont le nombre d'actions consenties est le plus élevé :

- 38 000 actions gratuites.

L'attribution des 51 000 actions gratuites du 13 février 2009 est devenue définitive le 14 février 2011 pour les bénéficiaires qui remplissaient les conditions fixées par le Conseil d'Administration, à ce titre 10 000 actions gratuites sont devenues caduques. L'attribution des 143 515 actions gratuites du 8 juillet 2009 deviendra définitive le 9 juillet 2011 pour les bénéficiaires qui rempliront les conditions fixées par le Conseil d'Administration. L'attribution des 58 000 actions gratuites du 20 janvier 2010 deviendra définitive le 21 janvier 2012 pour les bénéficiaires qui rempliront les conditions fixées par le Conseil d'Administration. L'attribution des 36 000 actions gratuites du 17 février 2011 deviendra définitive le 18 février 2013 pour les bénéficiaires qui rempliront les conditions fixées par le Conseil d'Administration.

5.2.3.4.2. Options consenties aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2010 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.3. Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2010 (L. 225-184 al. 2)

Néant.

5.2.3.4.4. Options consenties durant l'exercice clos le 30 novembre 2010, aux dix salariés de la société dont le nombre d'options consenties est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.4.5. Options exercées durant l'exercice clos le 30 novembre 2010 par les dix salariés de la société dont le nombre d'actions achetées ou souscrites est le plus élevé (L. 225-184 al. 3)

Néant.

5.2.3.5. Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice

Nom et prénom

Fonctions exercées au sein de l'émetteur

M. Antoine Jeancourt-Galignani
Administrateur de Kaufman & Broad SA

Opérations réalisées par personne liée à la personne ci-dessus

Description de l'instrument financier	Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	0
Prix moyen pondéré	-
Montant total des cessions	-
Nombre total d'instruments financiers acquis	1 500
Prix moyen pondéré	22,51 €
Montant total des acquisitions	33 762,00 €

5.2.4. Capital social

Le capital social, au 30 novembre 2010, s'élève à 5 612 011,08 euros et est divisé en 21 584 658 actions de 0,26 euro de valeur nominale chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

5.2.5. Capital autorisé mais non émis

La synthèse des autorisations consenties par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social de la société par émission d'actions ou de titres donnant accès audit capital figure au chapitre 10 « Annexes » section 10.4. « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité ».

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée pour le 14 avril 2011 n'est appelée à se prononcer sur aucune autre autorisation à l'effet d'augmenter le capital social de la société par émission d'actions ou de titres donnant accès audit capital.

5.2.6. Titres non représentatifs du capital

Par ailleurs, le Conseil d'Administration dispose, à ce jour d'une autorisation consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2010 à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances pour une durée

de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal maximum de 160 millions d'euros. À ce jour, le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette autorisation.

5.2.7. Autres titres donnant accès au capital

La société a mis en place différents plans d'actions gratuites et d'options sur actions (voir notamment les sections 3.3.3. « Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions - Attribution gratuite d'actions - Attribution de bons de souscriptions d'actions » et 5.2.3.3. « Bilan des attributions d'actions gratuites » et à la section 10.4. « Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »).

Il est également rappelé que l'Assemblée Générale Mixte du 3 décembre 2007 a décidé d'émettre 721 086 bons de souscription d'actions de la société susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital à terme d'un montant nominal maximum de 187 483 euros, par émission de 721 086 actions de la société (sous réserve des cas d'ajustement).

La société Financière Daunou 10 a renoncé à ses droits au titre des 150 311 bons de souscription d'actions.

5.2.8. Tableau d'évolution du capital

Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital	Prime d'émission par action	Montant cumulé de la prime d'émission	Montants successifs du capital	Nombre cumulé d'actions	Valeur nominale
30 novembre 1997	-	-	-	29 992 949 F	19 414 200 F	194 142	100 F
21 janvier 2000	-	-	-	-	-	-	-
Division par trente de la valeur nominale des actions	5 630 118	-	-	29 992 949 F	19 414 200 F	5 824 260	3,3333 F
21 janvier 2000	-	-	-	-	-	-	-
Conversion du capital en euros ^(a)	-	10 696,89 €	-	4 572 395,60 €	2 970 372,60 €	5 824 260	0,51 €
7 février 2000							
Augmentation de capital en numéraire par appel public à l'épargne	5 130 000	2 616 300 €	22,49 €	119 946 095,60 €	5 586 672,60 €	10 954 260	0,51 €
7 février 2000							
Augmentation de capital en faveur du FCPE Kaufman & Broad actionnariat ^(d)	18 937	9 657,87 €	21,34 €	120 350 211,18 €	5 596 330,47 €	10 973 197	0,51 €
10 février 2000							
Distribution de prime d'émission ^(b)	-	-	-	34 669 383,34 €	-	10 973 197	0,51 €
8 mars 2000							
Surallocation (Greenshoe) ^(c)	165 390	84 348,90 €	22,49 €	38 389 004,44 €	5 680 679,37 €	11 138 587	0,51 €
8 mars 2000							
Imputation des frais d'émission	-	-	-	35 729 089,28 €	-	11 138 587	0,51 €
19 avril 2006							
Augmentation de capital par prélèvement sur le poste de report à nouveau	-	111 385,87 €	-	35 729 089,28 €	5 792 065,24 €	11 138 587	0,52 €
Division par deux de la valeur nominale des actions	11 138 587	-	-	35 729 089,28 €	5 792 065,24 €	22 277 174	0,26 €
8 juillet 2009							
Réduction de capital	- 692 516	- 180 054,16 €	-	35 729 089,28 €	5 612 011,08 €	21 584 658	0,26 €

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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.

(d) Voir section 3.3.2. « Plan d'Épargne d'Entreprise ».

5.3. RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

5.3.1. Actionnariat de la société au 30 novembre 2010 et évolution sur trois ans

Nous vous rappelons la composition de l'actionnariat de notre société (en parts) :

Actionnariat au 30 novembre 2010	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Actionnaires			
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ^(a)	19 153 496	88,74 %	94,23 %
Kaufman & Broad SA	255 096	1,18 %	-
Public ^(b)	2 010 729	9,32 %	5,36 %
Employés	165 337	0,77 %	0,41 %
Total	21 584 658	100,00 %	100,00 %

(a) Financière Gaillon 8 représente 87,95 % du capital et 93,81 % des droits de vote.

(b) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionnariat au 30 novembre 2010.

Le nombre total connu au 30 novembre 2010 d'actions ayant droit de vote double s'élève à 19 068 302 actions.

Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élève à 76 personnes physiques ou morales.

La société Kaufman & Broad détient en auto-contrôle 255 096 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 0,77 % du capital social de la société.

À la connaissance de la société, à l'exception des fonds détenus par PAI partners, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5% du capital et des droits de vote.

Détention de l'actionnariat de Kaufman & Broad SA par les Administrateurs	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
Actionnaires		
Guy Nafilyan	93 506	150 506
Andrès Boros	250	500
Yves Galland	600	600
Antoine Jeancourt-Galignani	2000	2000
Lionel Zinsou	250	250
Olivier de Vregille	250	250
Alain de Pouzilhac	250	500
Frédéric Stévenin	250	500
Sophie Lombard	250	250
Total	97 606	155 356

Franchissement de seuil dans le contrôle de Kaufman & Broad SA

Depuis le 1^{er} avril 2010, la société n'a eu connaissance d'aucun des franchissements de seuils d'une société, détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote de Kaufman & Broad SA.

La société n'a été informée d'aucun autre franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire à ce jour.

Évolution de l'actionnariat sur 3 ans	Nombre d'actions	2010 % de capital	Nombre d'actions	2009 % de capital	Nombre d'actions	2008 % de capital
Actionnaires						
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ^(a)	19 153 496	88,74 %	19 153 496	88,74 %	19 080 657	85,65 %
Kaufman & Broad SA	255 096	1,18 %	267 196	1,24 %	1 078 811	4,84 %
Public	2 010 729	9,32 %	2 014 679	9,32 %	1 994 599	8,96 %
Employés	165 337	0,77 %	149 287	0,69 %	123 107	0,55 %
Total	21 584 658	100,00 %	21 584 658	100,0 %	22 277 174	100,0 %

(a) Financière Gaillon 8 SA représente 87,95 % du capital 30 novembre 2010 montant inchangé par rapport au 30 novembre 2009.

**Évolution de l'actionariat postérieurement à la clôture
Au 31 janvier 2011**

	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Pourcentage de droits de vote
Actionnaires			
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ^(a)	19 153 496	88,74 %	94,24 %
Kaufman & Broad SA	250 996	1,16 %	-
Public ^(b)	2 014 829	9,33 %	5,35 %
Employés	165 337	0,77 %	0,41 %
Total	21 584 658	100,00 %	100,00 %

(a) Financière Gaillon 8 représente 87,95 % du capital et 93,82 % des droits de vote.

(b) Les titres détenus par les Administrateurs sont inclus dans la rubrique « Public » de l'actionariat au 31 janvier 2010.

La société n'a été informée d'aucun franchissement de seuil prévu par les dispositions légales et d'aucun autre franchissement statutaire depuis la clôture de l'exercice 2010.

5.3.2. Modifications dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Le Conseil d'Administration a décidé de réduire le capital le 8 juillet 2009 de 180 054,16 euros par annulation de 692 516 actions existantes. Le nombre d'actions composant le capital a été ainsi ramené de 22 277 174 actions à 21 584 658 actions.

Évolution en % des droits de vote sur trois ans au 30 novembre 2010

Détenteurs	2010	2009	2008
Sociétés détenues par des fonds détenus par PAI partners ^(a)	94,23 %	94,21 %	89,29 %
Public	5,36 %	5,41 %	10,13 %
Employés (PEE)	0,41 %	0,38 %	0,58 %
Total	100,00 %	100,0 %	100,0 %
Total droits de vote	40 397 864	39 485 309	22 446 773

(a) Financière Gaillon 8 représente 93,81 % des droits de vote au 30 novembre 2010 contre 93,79 % des droits de vote au 30 novembre 2009.

L'augmentation des droits de vote est principalement liée à la prise en compte des droits de vote double des actions détenues par les sociétés contrôlées par PAI partners.

5.3.3. Personnes morales détenant le contrôle de la société**5.3.3.1. PAI partners**

À la date du 31 janvier 2011, Financière Gaillon 8, société anonyme dont le siège social est situé 43, avenue de l'Opéra à Paris et immatriculée sous le numéro 497 658 377 RCS Paris, détenait 87,95 % du capital et 93,82 % des droits de vote la société. Les actions Kaufman & Broad SA détenues par Financière Gaillon 8 ont été acquises :

- le 10 juillet 2007, auprès du groupe KB Home et de M. Guy Nafilyan (Président-Directeur Général) par acquisition et apport d'un bloc d'actions Kaufman & Broad SA ;
- dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée, déposée le 10 juillet 2007 et ouverte du 6 au 31 août 2007, consécutivement à l'acquisition du bloc d'actions Kaufman & Broad SA de KB Home et M. Guy Nafilyan ;
- et pour le solde des actions détenues à ce jour par Financière Gaillon 8 par achats sur le marché.

À la date du présent document, le capital de Financière Gaillon 8 est détenu de la façon suivante :

- Financière Daunou 10 SARL, société qui regroupe des fonds gérés par le groupe PAI partners, détient 34 % du capital et 68 % des droits de vote de Financière Gaillon 8 ;

- les prêteurs CA-IB et Merrill Lynch, à hauteur de 25 % du capital chacune et 0 % des droits de vote ;
- Financière de Neuilly, véhicule d'investissement des managers du groupe ayant souhaité investir dans Financière Gaillon 8 au côté du groupe PAI partners dont M. Guy Nafilyan, précédemment actionnaire de Financière Gaillon 8, détient 16 % du capital et 32 % des droits de vote de Financière Gaillon 8.

Le groupe PAI partners figure parmi les principaux acteurs européens du Private Equity avec des bureaux à Paris, Copenhague, Londres, Madrid, Milan et Munich. PAI gère et conseille des fonds d'investissements dédiés aux LBO pour un montant global en capital de plus de 10 milliards d'euros. PAI partners se caractérise par son approche industrielle et l'expertise sectorielle de ses équipes. Afin de s'assurer que le contrôle de PAI partners sur la société ne soit pas exercé de manière abusive, le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA comprends trois Administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF sur un total de neuf Administrateurs.

Les risques liés aux contrôles de la société par le groupe PAI partners sont présentés à la section 1.2.3.3. « Relations avec l'actionnaire majoritaire », étant également rappelé que la société se réfère, en matière de gouvernement d'entreprise, au Code AFEP-MEDEF (voir les paragraphes 3.1.1.2.1. et suivants).

5.3.3.2. Pacte d'actionnaires

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires signé par des sociétés du groupe avec des cocontractants extérieurs au groupe. Dans le cadre des opérations en co-promotion, un protocole d'accord est signé entre les associés afin de préciser la répartition des rôles et les honoraires à facturer correspondant à ces prestataires.

Le 3 décembre 2007, un pacte d'actionnaires, dont certaines stipulations concernent la société Kaufman & Broad, a été signé, en présence de la société Financière Gaillon 8, entre Financière Daunou 10 SARL (véhicule d'investissement de fonds gérés par PAI partners), Financière de Neuilly SAS (véhicule d'investissement de certains managers du groupe Kaufman & Broad qui ont souhaité investir dans Financière Gaillon 8) et certains salariés ou mandataires sociaux du groupe et les managers ayant investi dans Financière de Neuilly. L'objet du pacte, dont la durée est de dix ans, est notamment d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10, d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part, ainsi que de prévoir et d'organiser les circonstances et les conditions dans lesquelles les managers du groupe auront le droit ou l'obligation de céder les titres émis par la société Kaufman & Broad qu'ils détiennent. Ce pacte comprend ainsi un certain nombre de clauses visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce et a fait l'objet d'une information de l'Autorité des Marchés Financiers (avis n° 208C0035 du 8 janvier 2008). En outre, Financière Daunou 10 a également pris un certain nombre d'engagements en matière de gouvernance de Kaufman & Broad SA, dont notamment : (i) le maintien d'une structure à Conseil d'Administration, ainsi que le maintien des pouvoirs du Conseil d'Administration, du Président-Directeur Général dans les conditions décrites aux sections 3.1.1. et 3.1.3. ; (ii) le maintien des Comités spécialisés du Conseil d'Administration, étant précisé que le Comité d'Audit devra être composé pour moitié de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés et que le Comité de Rémunération et Nomination et devra être composé à hauteur des deux tiers de représentants de Financière Daunou 10 ou de l'un de ses affiliés, ainsi que la consultation préalable du Président-Directeur

Général sur toute proposition de nomination d'un Administrateur et son accord préalable avant toute nomination d'un Administrateur indépendant ; et (iii) le maintien de la composition et des règles de fonctionnement du Comité de Direction, du Comité Financier et du Comité Foncier dans les conditions décrites à la section 9.2. « Rapport du Président du Conseil d'Administration » paragraphe 11.2.

Dans le cadre de la restructuration de l'endettement de la société Financière Gaillon 8, les parties au pacte d'actionnaires visé ci-dessus, ainsi que la société PAI partners, ont conclu le 30 juin 2009 un nouveau pacte d'actionnaires annulant et remplaçant le pacte d'actionnaires conclu en 2007. Tout comme le pacte de 2007, l'objet du pacte d'actionnaires conclu le 30 juin 2009 est notamment d'organiser les rapports au sein de Financière Gaillon 8 entre Financière Daunou 10, d'une part, et les managers du groupe et Financière de Neuilly, d'autre part, ainsi que de prévoir et d'organiser les circonstances et les conditions dans lesquelles les managers du groupe auront le droit ou l'obligation de céder certains des titres émis par la société Kaufman & Broad qu'ils détiennent.

5.3.3.3. Nantissement

Les 11 201 760 titres Kaufman & Broad SA acquis par Financière Gaillon 8 le 10 juillet 2007 (représentant 50,28 % du capital social de la société) et les titres Kaufman & Broad SA acquis depuis sur le marché font l'objet d'un nantissement à compter de cette date au bénéfice des prêteurs au titre de la convention de Crédit Senior ayant partiellement financé l'acquisition des titres. Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet remboursement des sommes empruntées par Kaufman & Broad SA et Financière Gaillon 8 au titre de la convention de crédit susvisée et de leurs accessoires.

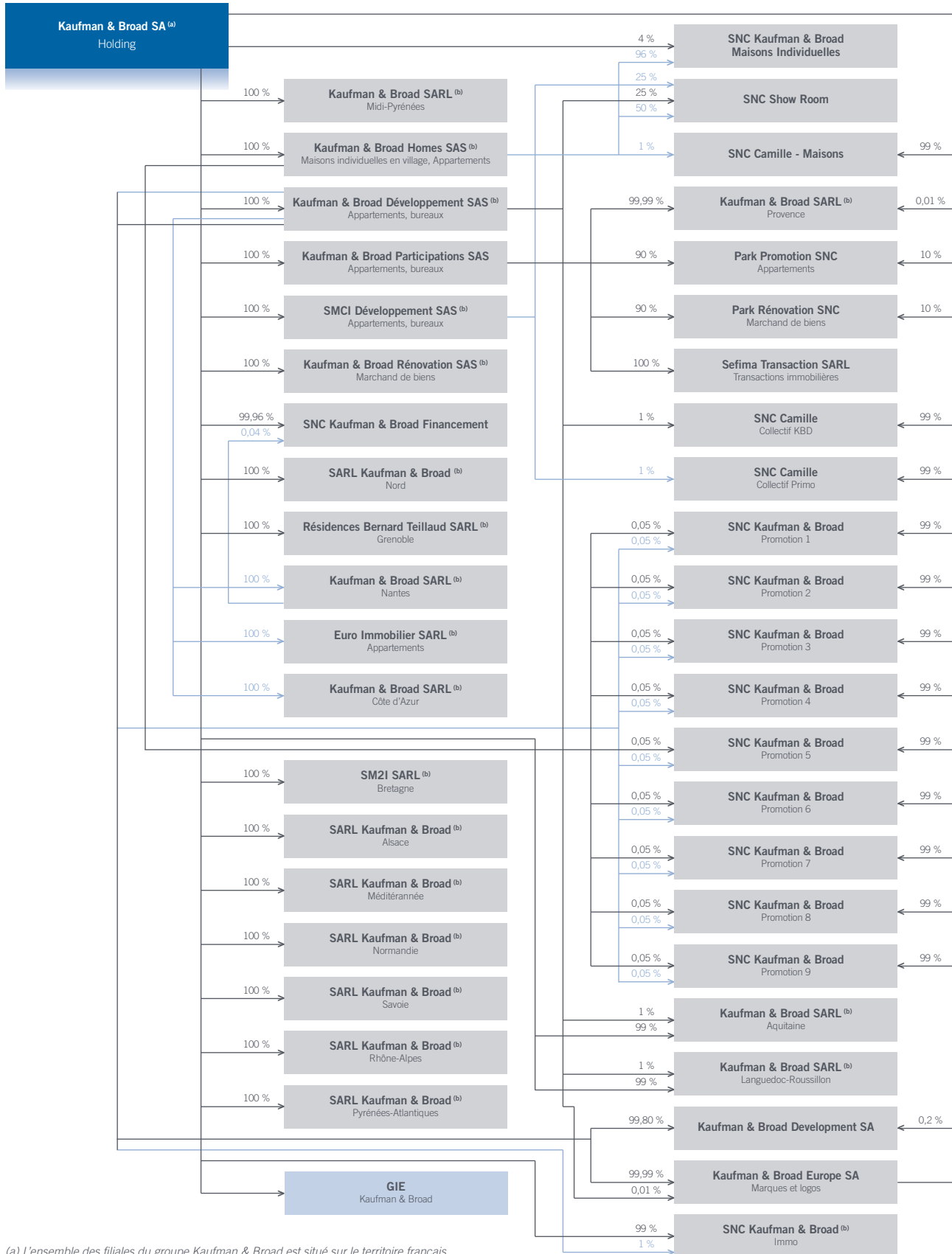
Un nantissement de second rang par Financière Gaillon 8 a été également consenti aux prêteurs de la convention de Crédit Mezzanine.

Au 30 novembre 2010, le nombre d'actions Kaufman & Broad SA nanties détenues par Financière Gaillon 8 s'élève à 18 984 551.

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties de l'émetteur	Capital nanti de l'émetteur
Financière Gaillon 8 SAS	Prêteurs dans le cadre du contrat de Crédit Senior	10/07/2007	10/07/2016	Ce nantissement a vocation à être maintenu jusqu'au complet paiement des sommes emprunt au titre du contrat de Crédit Senior et de leurs accessoires	18 984 551	87,95 %
Total					18 984 551	87,95 %

5.3.4. Organigramme du groupe

L'organigramme des sociétés détenues par Kaufman & Broad SA, société holding, au 30 novembre 2010, leur pourcentage de détention du capital et des droits de vote sont indiqués sur le schéma suivant :



(a) L'ensemble des filiales du groupe Kaufman & Broad est situé sur le territoire français à l'exception de Kaufman & Broad Europe et Kaufman Development (Belgique).
(b) Sociétés opérationnelles du groupe adhérant au GIE. SM2I depuis le 1^{er} janvier 2011.

- Kaufman & Broad Europe est une société anonyme (SA) de droit belge au capital de 266 440 548 euros, ayant son siège social Rue des Colonies, 11 - 1000 Bruxelles (Belgique). Dans le cadre de l'acquisition par Financière Gaillon 8 de la participation majoritaire dans Kaufman & Broad SA, KB Home a apporté à Kaufman & Broad Europe les marques et logos Kaufman & Broad pour l'Espace économique européen et la Suisse (les « Marques »), voir section 1.1.2.13.1. « La Marque Kaufman & Broad ».

5.3.4.1. Conventions intra-groupes

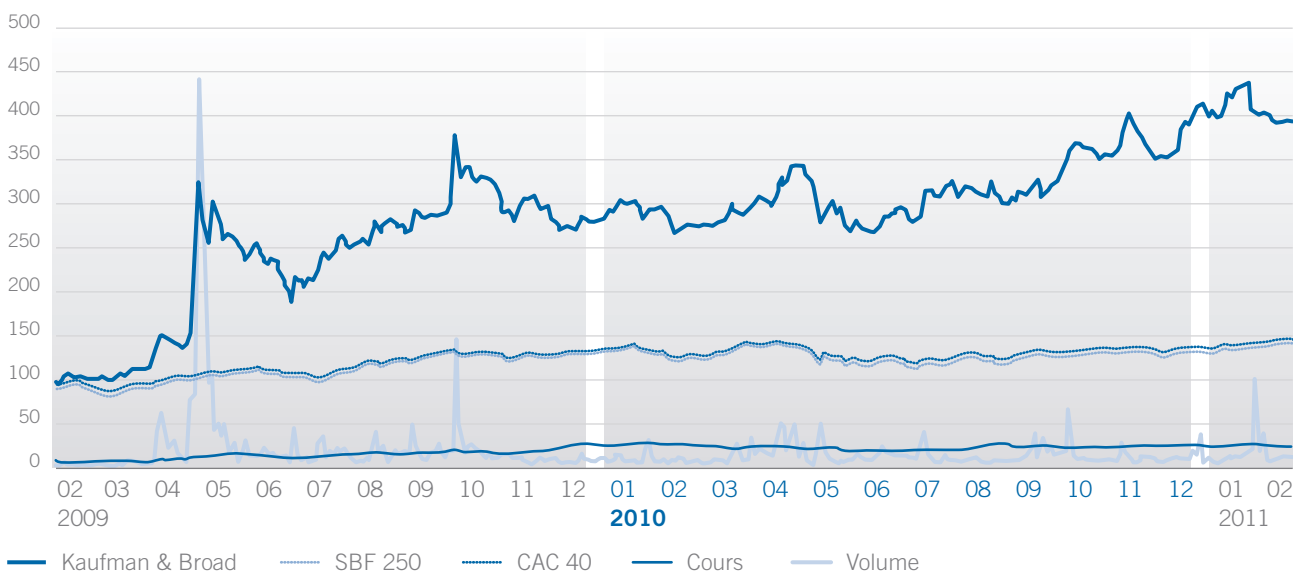
Les caractéristiques et les modalités d'application des conventions conclues entre les différentes entités du groupe sont décrites à la section 4.1.6. note 32 « Transactions avec les parties liées ».

5.4. MARCHÉ DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Depuis le 7 février 2000, les actions ordinaires de Kaufman & Broad SA sont cotées sur le Premier Marché de la Bourse de Paris devenu NYSE Euronext, sous le code ISIN FR0004007813. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010, le SFB 250 a augmenté de 0,8 % tandis que l'action Kaufman & Broad SA a augmenté de 36,4 %.

2010	Cours moyen	Volume cumulé en titres	Volume moyen en titres	Volume capitaux moyen	Volume cumulé en capitaux
Janvier	17,16	184 557	9 228	158 325	3 166 491
Février	16,04	110 694	5 535	88 763	1 775 255
Mars	16,55	191 045	8 306	137 500	3 162 501
Avril	18,70	492 211	24 611	460 100	9 202 008
Mai	16,77	228 142	10 864	182 157	3 825 290
Juin	16,16	174 396	7 927	128 075	2 817 645
Juillet	17,79	220 748	10 034	178 521	3 927 458
Août	18,02	104 885	4 768	85 892	1 889 622
Septembre	18,36	250 342	11 379	208 899	4 595 767
Octobre	20,82	247 097	11 767	244 979	5 144 560
Novembre	21,52	232 964	10 589	227 920	5 014 232
Décembre	22,59	264 082	11 482	259 349	5 965 038

Évolution de l'action Kaufman & Broad comparée au CAC 40 et SFB 250 (base 100) et du volume de l'action Kaufman & Broad



5.5. DIVIDENDES

5.5.1. Politique de distribution

La société a distribué, au cours des cinq dernières années, les montants suivants :

Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue	Nature	Distribution par action (en euros) ^(a)	Montant total ^(b)
2006	Dividende	1,32	29 405 870
2007	Dividende	6,60	147 029 348
2008	Dividende	1,51	33 638 533
2008	Réserves	1,61	35 866 250
2009	Dividende	-	-
2010	Dividende	-	-

(a) Dividendes après multiplication par deux du nombre de titres approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2006, et sans avoir fiscal pour les dividendes distribués au titre des exercices 2001 à 2003.

(b) Dividendes brut incluant celui rattaché aux actions autodétenues.

L'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire du 3 décembre 2007 a autorisé une distribution exceptionnelle de réserves de 1,61 euro par action.

Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008 a décidé la distribution d'un acompte sur dividende 2008 de 0,57 euro par action. Cet acompte a été mis en paiement le 30 mai 2008. Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 17 juin 2008 a décidé de la mise en paiement d'un acompte sur dividende supplémentaire 2008 de 0,94 euro par action, qui a été versé le 29 août 2008.

Dans le cadre de l'accord sur l'aménagement du contrat de Crédit Senior signé le 23 janvier 2009 (voir section 4.1.5. note 25.1), la société ne pourra procéder à aucune distribution de dividendes au cours des exercices s'achevant le 30 novembre 2009, 2010 et 2011 et à compter de l'exercice 2012 ne pourra procéder à des distributions de dividendes que dans la mesure où le ratio d'endettement serait égal ou inférieur à 3.

5.5.2. Délai de prescription

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement.

6 Évolution récente et perspectives d'avenir

6.1. MARCHÉ

Le marché du logement devrait continuer de progresser en 2011. Les mesures gouvernementales pour soutenir le logement, bien que modifiées, devraient se révéler toujours efficaces. Le nouveau PTZ+ (Prêt à Taux Zéro « plus »), qui a pour objectif de faciliter l'accès à la propriété des premiers acheteurs semble efficace en ce début d'année 2011. Le dispositif Scellier en BBC, malgré la réduction de certains avantages fiscaux, s'avère toujours attractif.

Le marché sera caractérisé en 2011 par une offre toujours insuffisante alors que la demande demeurera toujours élevée. Le marché des seconds acheteurs devrait continuer à s'améliorer. Les prix devraient, quant à eux, progresser plus faiblement et ce, d'autant plus que les taux d'intérêt devraient légèrement progresser.

Enfin, le marché des bureaux devrait rester toujours difficile, dans une conjoncture économique toujours incertaine.

6.2. ORIENTATIONS

La stratégie de Kaufman & Broad devrait rester la même en 2011, c'est-à-dire essentiellement orientée vers la réalisation de logements soutenus par les mesures gouvernementales. Les perspectives d'activité pour l'exercice 2011 se présentent dans de bonnes conditions compte tenu du carnet de commandes (*Backlog*) important dont dispose le groupe.

Kaufman & Broad continuera de recentrer son activité sur les grandes villes de France et particulièrement en Île-de-France, avec la volonté de développer davantage d'opérations destinées aux étudiants et aux résidences de tourisme.

Dès 2011, Kaufman & Broad a également l'intention de préparer la reprise envisagée du marché des bureaux, qui devrait montrer des signes plus positifs début 2012.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

7 Responsable du document de référence

7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

M. Guy Nafilyan

Président-Directeur Général de Kaufman & Broad SA

7.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (section 10.7.) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et

les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Au titre de l'exercice 2009, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes annuels: l'attention est attirée sur la note 4.2.1.3. de l'annexe qui décrit les nouvelles règles applicables aux plans d'actions gratuites.

Au titre de l'exercice 2010, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, l'observation suivante dans leur rapport sur les comptes consolidés : l'attention est attirée sur la note 1.2.1. de l'annexe qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées au cours de l'exercice 2010.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2011

Le Président-Directeur Général

7.3. RESPONSABLE DE LA COMMUNICATION FINANCIÈRE ET RELATIONS INVESTISSEURS

M. Bruno Coche

Directeur Général Adjoint Finances

Kaufman & Broad SA

127 avenue Charles de Gaulle

92207 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01 41 43 43 43

Télécopie : 01 41 43 46 64

E-mail : infos-invest@ketb.com

Site Internet : www.ketb.com

Les comptes du groupe sont examinés par les Commissaires aux comptes deux fois par an : Audit complet des résultats annuels et examen limité des résultats semestriels. Le groupe communique sur ses données financières estimées chaque trimestre. Le calendrier des publications est le suivant :

- en avril, les résultats du 1^{er} trimestre ;
- en juillet, les résultats du 1^{er} semestre ;
- en octobre, les résultats du 3^e trimestre ;
- en janvier, les résultats annuels.

7.4. INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'Audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1., 4.2., 4.4.1. et 4.4.2. du document de référence de l'exercice 2008 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2009 sous le n° D.09-0177 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2008 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2009 sous le n° D.09-0177 ;
- les comptes consolidés et annuels et les rapports d'Audit correspondant figurant respectivement aux sections 4.1., 4.2., 4.4.1. et 4.4.2. du document de référence de l'exercice 2009 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2010 sous le n° D.10-0196 ;
- les informations financières figurant aux sections 2.1., 2.2. et 1.1.2.1.1. du document de référence 2009 déposé auprès de l'AMF en date du 31 mars 2010 sous le n° D.10-0196 ;
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

8 Responsables du contrôle des comptes

8.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

ERNST & YOUNG Audit

Faubourg de l'Arche - 11 allée de l'Arche 92037 Paris-La-Défense Cedex
représenté par M. Gilles Cohen,
entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

DELOITTE & ASSOCIÉS

185 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
représenté par M. Joël Assayah,
entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

8.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

AUDITEX

Faubourg de l'Arche - 11 allée de l'Arche 92037 Paris-La Défense Cedex
entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

B.E.A.S.

7-9 villa Houssay 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
entré en fonction le 9 avril 2009, mandat expirant à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2014.

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

Voir section 4.1.6. « Informations complémentaires » note 33.

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

9 Informations complémentaires

9.1.	ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011	178
9.2.	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	182
9.3.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	198
9.3.1.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	198
9.3.2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	199
9.3.3.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	200
9.3.4.	Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	204

9.1. ORDRE DU JOUR ET RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011

Assemblée Générale du 14 avril 2011

Ordre du jour

Décisions ordinaires :

- examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2010 ;
- affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2010 ;
- examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2010 ;
- examen et approbation des avenants n° 2, 3, 4 et 5 au Contrat de Crédit ;
- examen et approbation des mesures de recapitalisation des sociétés Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, Kaufman & Broad Aquitaine et Kaufman & Broad Rénovation ;
- examen et approbation de l'avenant à la convention d'intégration fiscale ;
- examen et approbation de l'engagement pris par la société d'accorder une retraite complémentaire à cotisations définies à un mandataire social ;
- autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions ;
- ratification de la cooptation de Mme Sophie Lombard en qualité d'Administrateur ;
- pouvoirs.

Texte des résolutions

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 novembre 2010)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 30 novembre 2010, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant apparaître un bénéfice net de 9 221 151,37 euros.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code Général des Impôts, n'a été engagée par la société au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2010.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2010)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 novembre 2010, s'élevant à 9 221 151,37 euros au poste de report à nouveau qui sera porté de 24 060 451,45 euros à 33 281 602,82 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Exercice	Dividende	Éligibilité à l'abattement
2007	6,60 €	40 %
2008	1,51 €	40 %
2009	Néant	Néant

TROISIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 novembre 2010)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport du Président du Conseil d'Administration sur les travaux du Conseil d'Administration et sur le contrôle interne et des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés concernant l'exercice clos le 30 novembre 2010, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés par le Conseil d'Administration, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports et qui font apparaître un bénéfice net (part du groupe) de 18 063 milliers d'euros.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Approbation des avenants au Contrat de Crédit constituant des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les avenants n° 2, 3, 4 et 5 au Contrat de Crédit, autorisés par le Conseil d'Administration.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(Approbation des mesures de recapitalisation des sociétés Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, Kaufman & Broad Aquitaine et Kaufman & Broad Rénovation constituant des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve les mesures de recapitalisation des sociétés Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, Kaufman & Broad Aquitaine et Kaufman & Broad Rénovation, autorisées par le Conseil d'Administration le 24 novembre 2010.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Approbation de l'avenant à la convention d'intégration fiscale constituant une convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'avenant à la convention d'intégration fiscale, autorisé par le Conseil d'Administration le 24 novembre 2010.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Approbation de l'engagement pris par la société d'accorder une retraite complémentaire à cotisations définies un mandataire social constituant une convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'engagement pris par la société d'accorder une retraite complémentaire à cotisations définies à M. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général.

HUITIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'achat par la société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce à acheter ou faire acheter des actions de la société notamment en vue de :

- l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ou de tout plan similaire, de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et / ou de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation de tout ou partie des actions acquises, dans le cadre de la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 15 avril 2010.

L'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique sous réserve que

celle-ci soit réglée intégralement en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées, par tous moyens, notamment sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par le recours à des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera.

L'Assemblée Générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 5 % du capital de la société à la date de la présente Assemblée ce qui correspond à 1 079 232 actions de 0,26 euro à la date de la présente Assemblée ajusté en fonction des opérations affectant le capital postérieurement à la présente Assemblée, étant précisé (i) que lorsque les actions de la société sont achetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 5 % susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la période considérée, (ii) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto-détenues à quelque moment que ce soit ne pourra excéder 5 % des actions composant le capital social de la société à la date considérée et (ii) que le nombre d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

L'Assemblée Générale décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 40 euros par action, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée.

En cas d'opérations sur le capital, notamment en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

En application de l'article R. 225-151 du Code de commerce, l'Assemblée Générale fixe à 43 millions d'euros le montant global maximal affecté au programme de rachat d'actions autorisé par la présente résolution.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation, en préciser les termes, si nécessaire, et en arrêter les modalités ;
- de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera les actionnaires réunis en Assemblée Ordinaire Annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée. Elle prive d'effet, à compter de ce jour et à hauteur de la partie non encore utilisée, l'autorisation antérieurement consentie par la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2010.

NEUVIÈME RÉOLUTION

(Ratification de la cooptation de Mme Sophie Lombard en qualité d'Administrateur)

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation, par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2010, de Mme Sophie Lombard en qualité d'Administrateur en remplacement de M. Michel Paris, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011.

DIXIÈME RÉOLUTION

(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.

Les actionnaires peuvent prendre part à cette Assemblée quel que soit le nombre d'actions dont ils sont propriétaires, nonobstant toutes clauses statutaires contraires.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou aux opérations d'un dépositaire central par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, et annexée au formulaire de vote à distance ou de procuration, ou encore, à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

À défaut d'assister personnellement à cette Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- 1) donner une procuration écrite, communiquée à la société à un autre actionnaire, à son conjoint, au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix ;
- 2) voter par correspondance.

Les procurations écrites et signées indiquant les nom, prénom et adresse de l'actionnaire ainsi que ceux de son mandataire seront adressées à la société par voie électronique à l'adresse suivante infos-actionnaire@ketb.com ou à **CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées Générales - 14 rue Rouget de Lisle - 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9**, étant précisé que le propriétaire d'actions au porteur ou d'actions au nominatif administré devra joindre à sa procuration un justificatif de son identité. La révocation du mandat s'effectue dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa constitution.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

Les formulaires de procuration et de vote par correspondance sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal.

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette Assemblée Générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de **Kaufman & Broad SA** ou transmis sur simple demande adressée à CACEIS Corporate Trust.

Pour les propriétaires d'actions au porteur, les formulaires de procuration et de vote par correspondance leurs seront adressés sur demande par lettre recommandée avec avis de réception auprès de **CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées Générales - 14 rue Rouget de Lisle - 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9** au plus tard six jours avant la date de l'Assemblée.

Pour être comptabilisé, le formulaire de vote par correspondance, complété et signé, devra être retourné à **CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées Générales - 14 rue Rouget de Lisle - 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9** au plus tard trois jours avant la tenue de l'Assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée, sauf disposition contraire des statuts.

Les actionnaires peuvent, poser des questions écrites à la société à compter de la présente publication. Ces questions doivent être adressées au siège social de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions légales, doivent être envoyées au siège social,

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée Générale. Ces demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte. Il est en outre rappelé que l'examen par l'Assemblée Générale des points et des résolutions qui seront présentés est subordonné à la transmission par les intéressés, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les mêmes conditions que celles indiquées ci-dessus.

L'adresse pour les questions écrites des actionnaires posées par voie électronique est la suivante : infos-actionnaire@ketb.com

Les documents relatifs à l'Assemblée seront mis en ligne à l'adresse suivante www.ketb.com au plus tard 21 jours avant l'Assemblée Générale.

9.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'objet de ce rapport est principalement de rendre compte de la composition et des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le groupe Kaufman & Broad, de présenter les éventuelles limitations apportées par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général, de préciser celles des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF qui ne sont pas totalement suivies par le groupe et de présenter les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la société.

Ce rapport a été préparé par le Président avec l'assistance de la Direction Générale et de la direction financière en tenant compte des avis et des recommandations de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP), du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF), de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (CNCC).

Le Comité d'Audit de Kaufman & Broad a examiné ce rapport lors de sa séance du 15 février 2011. Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration le 17 février 2011.

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 et des chartes des Comités.

I. Modalités et fonctionnement du Conseil d'Administration

I.1. Code de gouvernement d'entreprise

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

Il est par ailleurs précisé que :

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

I.2. Règles de composition du Conseil d'Administration

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

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

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

I.3. Dispositions statutaires et règlement intérieur

Les statuts de la société prévoient que le nombre d'Administrateurs ou de représentants permanents d'une personne morale Administrateur âgés de plus de 70 ans ne pourra pas dépasser trois Administrateurs à l'issue de chaque Assemblée Générale Ordinaire et qu'aucun Administrateur ne pourra exercer de telles fonctions au-delà de son 75^e anniversaire. Par ailleurs, les statuts de la société prévoient que le Président du Conseil d'Administration doit être une personne physique de moins de 70 ans et que nul ne peut être Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 70 ans.

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

Le Conseil d'Administration de la société a établi un Règlement intérieur. Sa dernière actualisation date du 13 février 2009 en vue, notamment, de refléter expressément un certain nombre de recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

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

Il prévoit que le Conseil peut nommer des Comités dont les membres sont chargés d'étudier les questions que le Conseil renvoie à leur examen. Il prévoit que chaque Administrateur de la société doit détenir au minimum 250 actions et s'abstenir d'intervenir sur le marché des titres pendant les 30 jours calendaires qui précèdent la publication des résultats trimestriels, semestriels et annuels de la société. Il rappelle que chaque Administrateur doit mettre au nominatif les titres détenus lors de

son entrée en fonction ou acquis ultérieurement, et informer l'AMF de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée, directement ou par personnes interposées, sur les titres de la société ou d'instruments financiers à terme sur ces titres.

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

I.4. Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

I.5. Missions du Conseil d'Administration

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

I.6. Missions et pouvoirs du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

La Direction Générale de la société est assumée sous sa responsabilité par le Président du Conseil d'Administration. Le Président-Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires ainsi que des pouvoirs qu'elle réserve de façon spéciale au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social.

Le Conseil d'Administration a inscrit dans son règlement intérieur les règles selon lesquelles les opérations suivantes sont soumises à l'autorisation ou l'approbation préalable du Conseil (actualisation du règlement intérieur du 13 février 2009) :

- tout changement important d'activité de la société ou d'une de ses filiales ;
- toute acquisition ou cession d'une entité hors acquisition d'entité dont l'actif est constitué de terrains et / ou d'immeubles, dont la valeur d'entreprise est supérieure à 10 millions d'euros ;
- tout endettement au-delà des facilités de crédit, lignes bilatérales et découverts autorisés ;
- le budget annuel ;
- le plan d'affaires à moyen terme.

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

Sous les réserves visées ci-dessus, il n'existe pas d'autres limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 18 février 2010 a renouvelé pour une période d'une année l'autorisation donnée 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.

Cette autorisation a été renouvelée, pour une nouvelle année et pour un montant total n'excédant pas 2 200 000 000 euros, par le Conseil d'Administration du 17 février 2011.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués dont le nombre ne peut être supérieur à cinq. Les Directeurs Généraux Délégués sont des personnes physiques ; ils peuvent être choisis parmi les Administrateurs ou en dehors d'eux. Depuis le 1^{er} mai 2009, la société ne dispose plus de Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts, sauf pour le Directeur Général lorsqu'il assume des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

I.7. Rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

Les règles de gouvernance applicables à la détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux du groupe sont les suivantes :

I.7.1. Membres des organes d'administration

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 11 avril 2008 a décidé de fixer à 260 000 euros la somme globale attribuée chaque année au titre de jetons de présence au Conseil d'Administration à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée.

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

Le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les jetons de présence sont répartis entre les Administrateurs n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad pour leur mission d'Administrateur, et qu'une quote-part fixée par le Conseil d'Administration, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil d'Administration est versée aux membres des différents Comités n'ayant aucune autre fonction dans le groupe Kaufman & Broad, en fonction de leur présence aux réunions de ces Comités.

Sur proposition du Comité de Rémunération et de Nomination, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 19 janvier 2011, a décidé de verser des jetons de présence pour l'exercice 2010 :

- pour un montant individuel maximal de 40 000 euros aux Administrateurs de la société qui sont considérés comme indépendants, soit MM. de Pouzilhac, Jeancourt-Galignani et Galland ;
- pour un montant individuel maximal de 20 000 euros aux autres Administrateurs de la société, à l'exception du Président-Directeur Général qui ne perçoit aucun jeton de présence.

Les jetons de présence alloués à chaque Administrateur au titre de l'exercice 2010 tiennent compte de la présence de chacun d'entre eux aux Comités et aux séances du Conseil d'Administration.

1.7.2. Membres des organes de direction

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de la société. Il statue périodiquement sur les rémunérations et avantages à accorder au Président-Directeur Général au titre de son mandat, notamment au regard de la part variable.

Conformément à la décision de la société de prendre en compte le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'Administration, assisté à cet effet par le Comité de Rémunération et de Nomination, procède désormais à la définition des règles de fixation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, en veillant notamment à leur caractère exhaustif, lisible et transparent, à l'équilibre entre les différents éléments de ces rémunérations, à la cohérence de ces rémunérations par rapport au marché de la société et aux rémunérations versées aux autres dirigeants et collaborateurs du groupe, d'une part, et par rapport aux pratiques du marché, aux performances du dirigeant considéré et à l'intérêt général de la société, d'autre part, et au souci d'attirer, retenir et / ou motiver des dirigeants performants.

Le Président-Directeur Général bénéficie d'une rémunération annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable. Pour 2010, cet intéressement est calculé :

- pour 2/3 de son montant à partir des éléments quantitatifs suivants, chacun affecté d'une pondération : chiffre d'affaires, réservations de logement, signatures de ventes de logements, marge brute, EBITDA, trésorerie et acquisition de terrain en 2010 ;
- pour 1/3 de son montant à partir des éléments qualitatifs suivants : management des équipes du groupe, préparation de l'exercice 2011 et communication financière.

De plus, le Président-Directeur Général bénéficie pour 2010 d'une rémunération variable complémentaire liée aux objectifs des activités du groupe, dont le versement est conditionné à l'exercice de son mandat sans discontinuité jusqu'en janvier 2013.

Par ailleurs, le Président-Directeur Général bénéficie d'une retraite complémentaire à cotisations définies, dans le cadre des dispositions de l'article 83 du Code général des impôts ; le montant des cotisations pris en charge par la société s'est élevé au titre de 2010 à 22 156,80 euros, correspondant aux cotisations annuelles plafonnées à 8 % du salaire brut dans la limite de 8 fois le plafond de la sécurité sociale.

En outre, le Conseil d'Administration arrête la politique générale d'attribution des options de souscription et / ou d'achats d'actions et les plans d'attribution d'actions gratuites proposés par la Direction Générale. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration a été amené, au cours des exercices précédents l'exercice 2008 mais non au cours de ces 3 derniers, à attribuer notamment au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué des options de souscription et d'achat d'actions et des actions gratuites.

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

Enfin, les cadres dirigeants du groupe titulaires d'un mandat social sur une ou plusieurs entités du groupe ne perçoivent aucune rémunération qui s'y rattache.

Les informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Kaufman & Broad SA telles que prévues par le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF figurent dans le rapport du Conseil d'Administration.

1.8. Indépendance des Administrateurs

Le Conseil d'Administration de la société, laquelle est majoritairement contrôlée depuis le 10 juillet 2007 par la société Financière Gaillon 8, elle-même ultimement contrôlée par des fonds gérés par PAI partners, comprend actuellement trois membres indépendants sur neuf au sens du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en avril 2010. Il s'agit de MM. Antoine Jeancourt-Galignani, Alain de Pouzilhac et Yves Galland.

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

Les critères d'indépendance adoptés à ce jour par la société sont ceux prévus par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il est toutefois rappelé que ces critères ont un aspect formel : l'indépendance de jugement est demandée à tous les Administrateurs, qui apportent une contribution égale aux délibérations du Conseil en raison de leur compétence et de leur expérience, quelle que soit leur classification.

I.9. Fonctionnement du Conseil d'Administration

I.9.1. Composition

À la date de ce rapport, les neuf Administrateurs de la société Kaufman & Broad SA sont les suivants :

Nom	Fonction	Date de 1 ^{ère} nomination	Échéance
Guy Nafilyan	Administrateur et Président du Conseil d'Administration	11 janvier 1983	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Antoine Jeancourt-Galignani	Administrateur	21 janvier 2000	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Alain de Pouzilhac	Administrateur	30 avril 2003	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Yves Galland	Administrateur	28 avril 2004	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Frédéric Stévenin	Administrateur	10 juillet 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Olivier de Vregille	Administrateur	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2011
Lionel Zinsou	Administrateur	29 septembre 2009	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Andràs Boros	Administrateur	3 décembre 2007	Approbation des comptes de l'exercice 2012
Sophie Lombard	Administrateur	29 septembre 2010 (cooptation) ^(a)	Approbation des comptes de l'exercice 2011

(a) Mme Sophie Lombard a exercé un premier mandat d'Administrateur de la société du 10 juillet 2007 au 20 janvier 2010 ; elle a été remplacée par M. Michel Paris du 20 janvier 2010 au 29 septembre 2010.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 29 septembre 2010, a décidé de faire ratifier la cooptation de Me Sophie Lombard à l'Assemblée Générale des actionnaires approuvant les comptes de l'exercice 2010.

La liste des différents mandats hors filiales du groupe exercés par les Administrateurs de la société au cours des cinq dernières années est communiquée à la section 3.1.1.1. « Composition du Conseil d'Administration » du document de référence de la société.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2010,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : compte rendu de la réunion du 20 janvier 2010,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010,
 - montant des jetons de présence - répartition pour l'exercice 2009,
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - présentation du budget 2010,
 - démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration.
- le 18 février 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte-rendu de la réunion du 16 février 2010,
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2009,
 - autorisation de la signature d'un avenant au contrat de Crédit Senior,

- conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce,
- renouvellement du programme de rachat d'actions,
- renouvellement de mandats d'Administrateurs,
- évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration,
- renouvellement des délégations en matière de réduction et d'augmentation de capital,
- convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions,
- établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- établissement et arrêté des rapports spéciaux,
- examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
- renouvellement des autorisations de cautions et garanties,
- examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 15 avril 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte rendu de la réunion du 13 avril 2010,
 - renouvellement du mandat du Président et du Directeur Général,
 - évaluation du Conseil d'Administration,
 - mise en œuvre du programme de rachat d'actions.
- le 8 juillet 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : compte rendu de la réunion du 5 juillet 2010,
 - examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 31 mai 2010,
 - cession de la participation Seniors Santé,
 - projets d'acquisition.

- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de sept membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination du 29 septembre 2010,
 - démission et cooptation d'un membre du Conseil d'Administration,
 - désignation d'un nouveau membre au Comité d'Audit du Conseil d'Administration,
 - rapport du Comité d'Audit : Compte rendu de la réunion du 29 septembre 2010,
 - présentation des données financières consolidées estimées au 31 août 2010,
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle révisés 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 24 novembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de huit membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
 - cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Aquitaine, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Aquitaine, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
 - cession de créances entre Kaufman & Broad Financement et Kaufman & Broad SA, portant sur une créance de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Rénovation, filiale à 100 % de Kaufman & Broad SA et abandon par Kaufman & Broad SA de sa créance inscrite en compte courant d'associé de sa filiale Kaufman & Broad Rénovation, à hauteur des sommes nécessaires à l'apurement des comptes de réserves et du compte report à nouveau et de la perte éventuelle de cette filiale au 30 novembre 2010,
 - augmentation de capital de Kaufman & Broad Aquitaine,
 - autorisation donnée au Président de signer l'avenant à la convention d'intégration fiscale.

Depuis le 30 novembre 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises :

- le 7 décembre 2010, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte rendu de la réunion du 7 décembre 2010,
 - présentation du projet de plan d'activité 2011-2012.

- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 19 janvier 2011,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 19 janvier 2011,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2010 et 2011,
 - montant des jetons de présence - répartition pour l'exercice 2010,
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - arrêté du budget 2011,
 - examen et arrêté des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 17 février 2011, s'est déroulé un Conseil d'Administration réunissant la présence de neuf membres. Le Conseil a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rapport du Comité d'Audit : Compte-rendu de la réunion du 15 février 2011,
 - examen et arrêté des comptes sociaux au 30 novembre 2010 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - examen et arrêté des comptes consolidés au 30 novembre 2010,
 - conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - ratification de la nomination d'un Administrateur,
 - convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire et fixation de son ordre du jour et du texte des projets de résolutions,
 - établissement et arrêté du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
 - établissement et arrêté des rapports spéciaux,
 - examen et arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration,
 - nomination d'un Administrateur au Comité de Rémunération et de Nomination,
 - rapport du Comité de Rémunération et de Nomination : Compte rendu de la réunion du 16 février 2011,
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2011,
 - constatation de l'attribution définitive des actions gratuites attribuées le 14 février 2009,
 - attribution d'actions gratuites,
 - examen de la politique sociale en matière d'égalité professionnelle,
 - renouvellement des autorisations de cautions et garanties.

Le Conseil d'Administration consacre au moins une fois par an un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement. Tous les Administrateurs sont interrogés individuellement et sur la base d'un questionnaire détaillé sur leur appréciation du fonctionnement du Conseil et sur leurs suggestions pour améliorer son efficacité. La dernière évaluation s'est tenue lors de la séance du Conseil d'Administration du 15 avril 2010 au cours de laquelle les Administrateurs ont approuvé les règles de fonctionnement du Conseil.

II. Comités spécialisés du Conseil d'Administration

II.1. Comité d'Audit

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

Le Président-Directeur Général, le Directeur Général Adjoint Finances, le Directeur du Contrôle de Gestion et des Budgets, la Directrice des Comptabilités et de la Consolidation, le responsable de l'Audit Interne et les Commissaires aux comptes du groupe sont invités, s'il y a lieu, à participer aux réunions du Comité.

II.1.1. Charte du Comité d'Audit

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

II.1.2. Composition du Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de trois membres au moins. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 février 2010, il a été rappelé dans la charte dudit Comité que celui-ci devait être composé d'au moins un Administrateur indépendant au regard des critères d'indépendance adoptés par la société et il a été précisé que :

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

Compte tenu du niveau de participation de l'actionnaire majoritaire, il apparaît difficile de respecter la proportion des deux tiers d'Administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit issue du code AFEP-MEDEF ; cependant, la société dépasse la proportion requise par l'article L823-19 du Code de commerce puisque deux membres du Comité d'Audit sur quatre sont indépendants, que le Comité est présidé par un Administrateur indépendant et que la proportion d'administrateurs indépendants dans le Conseil d'Administration est d'un tiers.

Jusqu'au 20 janvier 2010, le Comité d'Audit était composé de quatre membres désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur : Mme Sophie Lombard et M. Frédéric Stévenin, nommés le 10 juillet 2007 et deux membres indépendants, M. Yves Galland, Président, et M. Antoine Jeancourt-Galignani, nommés le 10 juillet 2007.

Du 16 février 2010 au 29 septembre 2010 inclus, le Comité d'Audit était composé de trois membres : M. Frédéric Stévenin et deux membres indépendants, M. Yves Galland, Président, et M. Antoine Jeancourt-Galignani.

Mme Sophie Lombard participe à nouveau au Comité d'Audit depuis la séance du 7 décembre 2010.

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

II.1.3. Mission du Comité d'Audit

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

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

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

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

Le Comité d'Audit a pris connaissance des recommandations de l'AMF de juillet 2010 visant la mise en œuvre des conclusions du groupe de travail Poupert Lafarge sur les cadres de référence des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

II.1.4. Fonctionnement du Comité d'Audit

Les réunions du Comité d'Audit sont valablement tenues dès lors que la moitié au moins de ses membres y participe. L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité d'Audit.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an et autant de fois qu'il le juge nécessaire. Les réunions se tiennent avant la réunion du Conseil d'Administration et au moins deux jours avant cette réunion lorsque l'ordre du jour du Comité porte sur l'examen des comptes semestriels et annuels préalablement à leur arrêté par le Conseil. En outre, le Comité peut se réunir, soit à la demande du Conseil d'Administration, soit à l'initiative de son Président ou de la majorité de ses membres aux fins d'examiner tout sujet de sa compétence.

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

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

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

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

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

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

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

- une présentation du programme de travail du département d'Audit ;
- la synthèse périodique des contrôles réalisés par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad dans le cadre de l'évaluation du respect des procédures de contrôle interne touchant à l'information comptable et financière ;
- les différents rapports du département d'Audit interne de Kaufman & Broad.

En outre, la charte du Comité rappelle que :

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

II.1.5. Rémunération des membres du Comité d'Audit

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

II.1.6. Réunions du Comité d'Audit

Au cours de l'exercice 2010, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2009,
 - examen du budget 2010.
- le 16 février 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Audit Interne : mise à jour du dispositif de contrôle interne, résultats des tests SOX à fin Q4 2009, plan de tests 2010 et état d'avancement des principaux plans d'action issus de la cartographie des risques,
 - revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2009,
 - examen de l'annexe des comptes sociaux au 30 novembre 2009 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2009,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale,

- présentation des documents de gestion prévisionnelle 2010 et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 13 avril 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de trois membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées du 1^{er} trimestre 2010,
 - examen des comptes prévisionnels Kaufman & Broad SA 2010.
- le 5 juillet 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées du 1^{er} semestre 2010,
 - Audit Interne : présentation des résultats des tests SOX à fin Q1 2010.
- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen des données financières consolidées estimées au 31 août 2010,
 - présentation des documents de gestion prévisionnelle révisés 2010 et du rapport d'analyse de ces documents,
 - résultats trimestriels des contrôles SOX.

Depuis le 30 novembre 2010, le Comité d'Audit s'est réuni trois fois :

- le 7 décembre 2010, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - présentation du projet de plan d'activité 2011 - 2012.
- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - Audit Interne : résultats des tests SOX à fin Q3 2010,
 - données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - commentaires des Commissaires aux comptes sur les données financières consolidées estimées au 30 novembre 2010,
 - examen du budget 2011,
 - examen des documents de gestion prévisionnelle et du rapport d'analyse de ces documents.
- le 15 février 2011, s'est déroulé un Comité d'Audit réunissant la présence de quatre membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - examen de l'annexe des comptes consolidés au 30 novembre 2010,
 - examen des comptes sociaux au 30 novembre 2010 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - commentaires des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2010,
 - renouvellement du programme de rachat d'actions,
 - revue du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne,
 - examen du rapport du Conseil d'Administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale,
 - Audit Interne : résultats des tests sur le dispositif de contrôle interne (SOX) à fin Q4 2010 et synthèse annuelle 2010, plan prévisionnel 2011 des tests sur le dispositif de contrôle

interne, présentation des conclusions de la mission confiée à PwC sur le contrôle de la fiabilité des actualisations budgétaires relatives aux coûts de construction et présentation de l'évolution de l'environnement informatique de gestion.

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

II.2. Comité de Rémunération et de Nomination

II.2.1. Composition et missions

Le Comité de Rémunération et de Nomination est composé de trois Administrateurs, dont au moins un Administrateur indépendant. Il est présidé par un Administrateur indépendant. À ce jour, il est composé de Mme Sophie Lombard, nommée lors de la séance du Conseil d'Administration du 17 février 2011, de M. Alain de Pouzilhac, Président, nommé le 6 mars 2007 et de M. Frédéric Stévenin nommé le 10 juillet 2007.

Le Comité de Rémunération et de Nomination a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'Administration lors de la détermination de la rémunération des mandataires sociaux et des autres dirigeants de l'entreprise. À cet effet, le Comité prend en compte les critères rappelés au paragraphe I.7 ci-dessus. Il propose notamment au Conseil d'Administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux Administrateurs, en tenant compte notamment de leur assiduité au Conseil et dans les Comités qui le composent. Il doit aussi donner au Conseil d'Administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et / ou d'achats d'actions et d'actions gratuites, sur les plans d'options établis par la Direction Générale du groupe et proposer au Conseil les attributions d'options d'achat ou de souscription et les attributions d'actions gratuites.

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

Il ne prend pas de décision ; son rôle se limite à la préparation de l'information que le Conseil utilise au cours de ses séances lorsqu'il délibère sur des sujets relevant de sa compétence.

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

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

II.2.2. Rémunération des membres du Comité de Rémunération et de Nomination

Se reporter à la section 3.2.1.2. « Rémunérations des membres des organes d'administration » ci-dessus.

II.2.3. Réunions du Comité de Rémunération et de Nomination

Au cours de l'exercice 2010, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois :

- le 20 janvier 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2009 et 2010,
 - montant des jetons de présence - proposition de répartition pour l'exercice 2009,
 - nomination d'un nouvel Administrateur,
 - renouvellement des Administrateurs,
 - appréciation de la qualité des Administrateurs indépendants.
- le 29 septembre 2010, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - nomination d'un nouvel Administrateur,
 - questions diverses.

Depuis le 30 novembre 2010, le Comité de Rémunération et de Nomination s'est réuni deux fois :

- le 19 janvier 2011, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2010,
 - montant des jetons de présence - proposition de répartition pour l'exercice 2010.
- le 16 février 2011, s'est déroulé un Comité de Rémunération et de Nomination réunissant la présence de deux membres. Le Comité a délibéré sur l'ordre du jour suivant :
 - rémunération des mandataires sociaux et du management pour l'exercice 2011,
 - attribution d'actions gratuites - propositions pour 2011,
 - proposition de nomination d'un 3^e membre.

III. Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Les informations concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, prévues à l'article L. 225-103-3 du Code de commerce, sont fournies dans le rapport de gestion.

IV. Informations concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées, se tiennent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, ainsi que cela est rappelé aux articles 18 à 21 des statuts de la société. Il est rappelé que les statuts de la société prévoient également un droit de vote double au profit des actions nominatives et entièrement libérées, inscrites au nom du même titulaire depuis deux ans au moins. Les modalités de la

participation des actionnaires aux Assemblées Générales visées ci-dessus figurent également dans le document de référence de la société.

Deuxième partie : procédures de contrôle interne et de gestion des risques

I. Objectifs et périmètre du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques de Kaufman & Broad

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques en vigueur au sein du groupe Kaufman & Broad a pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion, de décision et / ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux et à l'extérieur reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société et du groupe.

Le dispositif de contrôle interne mis en place par la Direction Générale du groupe prévoit un système de gestion des risques visant à recenser et à analyser les principaux risques identifiables au regard de ses objectifs et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques. Les cartographies des risques menées par la Direction Générale constituent des étapes essentielles dans l'identification des risques de l'entreprise.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés et vise à obtenir une assurance raisonnable d'atteindre les objectifs du dispositif de contrôle interne.

Le périmètre du dispositif de contrôle interne décrit dans le présent rapport couvre l'ensemble des entités et des divisions du groupe, c'est-à-dire la société mère Kaufman & Broad SA et ses participations, directes et indirectes, à l'exception de la société de droit belge Kaufman & Broad Europe SA (du fait de sa contribution limitée aux résultats consolidés de Kaufman & Broad SA) et du groupe Seniors Santé (cédée le 13 octobre 2010), opérateur d'EHPAD, compte tenu du caractère minoritaire de la participation et de sa contribution limitée aux résultats consolidés de Kaufman & Broad SA.

II. Description de l'environnement de contrôle interne

II.1. L'organisation générale du contrôle interne

II.1.1. Direction Générale

La Direction Générale est directement responsable du système de contrôle interne. Le Président-Directeur Général définit les orientations du contrôle interne et supervise la mise en place de l'ensemble des éléments le composant ; il s'assure à ce titre de l'existence de mesures effectives de contrôle au sein de tous les établissements du groupe. Le Directeur Général Adjoint

Finances est plus particulièrement chargé de superviser et de maintenir les mesures de contrôle interne liées à l'information comptable et financière.

II.1.2. Organisation générale du groupe

Le contrôle interne du groupe est fondé sur :

- une organisation générale qui repose sur la dualité entre des directions opérationnelles par agences, constituant des centres de profit et localisées sur le territoire français en fonction de la stratégie de développement du groupe, et des directions fonctionnelles qui jouent un rôle de contrôle, d'expertise et de conseil auprès de ces dernières. Il s'agit notamment des Directions Générales :
 - Finance,
 - Ventes Institutionnelles,
 - Régions,
 - Ressources Humaines.
- une organisation générale centralisée : Kaufman & Broad centralise au siège les principales décisions et procédures, notamment toutes les acquisitions de terrain soumises à l'accord préalable des membres du Comité Foncier, la reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts associés, et le processus de consolidation. Une autonomie limitée est par conséquent laissée aux agences sur les décisions importantes impactant le contrôle interne et les états financiers ;
- des organes de contrôle spécifiques :
 - la direction du contrôle de gestion et des budgets de Kaufman & Broad SA,
 - et le Comité d'Audit de Kaufman & Broad SA.

II.2. Les structures de management

II.2.1. Comité Financier

Le Comité Financier de Kaufman & Broad est composé de cinq membres : MM. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, Gérald Fruchtenreich, Directeur du Contrôle de Gestion et des Budgets, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources humaines et Mme Karine Normand, Directrice des Comptabilités et de la Consolidation. Ce Comité se réunit au minimum une fois par trimestre. Le Comité Financier analyse notamment les résultats consolidés prévisionnels et réels, la situation de trésorerie, les projets de croissance externe et l'organisation du groupe. Sur proposition du Président-Directeur Général, les Directeurs généraux en charge des Régions peuvent y participer.

II.2.2. Comité de Direction

Le Comité de Direction de Kaufman & Broad est actuellement composé de sept membres : MM. Guy Nafilyan, Président-Directeur Général, Jean-François Demaris, Directeur Général Adjoint Ressources Humaines, Bruno Coche, Directeur Général Adjoint Finances, William Truchy, Directeur Général Régions, Marc Nafilyan et Patrick Zamo, Directeurs Généraux Île-de-France et Jacques Rubio, Directeur Général Sud-Ouest. Le Comité de Direction analyse en particulier les résultats du groupe réels et prévisionnels et définit si nécessaire les adaptations éventuelles de l'organisation en fonction des décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration.

II.2.3. Comité Foncier et Comité d'Engagement

Ces Comités sont composés du Président-Directeur Général, du Directeur Général Adjoint Finances et des Directeurs Généraux en charge des Régions. Ces Comités étudient chaque projet pour lequel la signature d'une acquisition de terrain est envisagée.

Comité Foncier : prise de connaissance du projet immobilier dès l'origine de sa conception

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

Comité d'Engagement : autorisation de poursuivre l'étude du dossier

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

II.2.4. Comité trimestriel de Revue des Opérations immobilières

Chaque trimestre, préalablement à l'établissement des comptes, la Direction Générale et la direction financière examinent, en présence de chaque Directeur d'agence, les programmes immobiliers validés en Comité Foncier, la stratégie commerciale en cours et la cohérence des prévisions d'activité des opérations. Ces revues de performance des agences régionales permettent la définition d'actions correctives le cas échéant. Il appartient aux membres du Comité trimestriel d'arrêter les budgets des opérations immobilières qui permettront d'établir les comptes consolidés du groupe.

II.3. Les services supports transversaux

La direction financière regroupe les départements ci-dessous, qui ont une mission de support et de contrôle au sein de la société Kaufman & Broad SA et des filiales.

II.3.1. Direction du Contrôle de Gestion et des Budgets

Le département du Contrôle de Gestion et des Budgets du groupe a pour objectifs :

- d'animer les processus de planification ;
- de mettre en place et d'exécuter les outils de *reporting*, de pilotage et d'aide à la décision adaptés aux différents niveaux de responsabilités et aux différents types d'activité ;
- d'analyser les écarts entre les résultats réalisés et les objectifs, d'en expliciter les causes avec les directions opérationnelles et de suivre la mise en place des mesures correctives correspondantes ;
- de s'assurer de l'exactitude des données de base et de contrôler la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière ;

- de participer à l'élaboration de *reportings* opérationnels et financiers, internes et externes ;
- de faire évoluer les systèmes d'information de gestion ;
- de superviser les fonctions de contrôle de gestion en agences.

II.3.2. Département Audit interne

Parallèlement à ces missions de planification, de contrôle de gestion et de *reporting*, la direction du Contrôle de Gestion et des Budgets de la société a également assuré au cours de l'exercice 2010 une partie de la charge de la fonction d'Audit Interne. Elle a en particulier été amenée à s'assurer, par sondages et selon un plan d'intervention pluri-annuel :

- de l'adéquation et de l'efficacité des procédures du groupe par rapport à son activité et à son environnement ;
- du respect de ces procédures par leurs acteurs respectifs.

Les plans d'Audit 2010 ont été établis par le Directeur du Contrôle de Gestion et des Budgets qui les a présentés au Président-Directeur Général et au Directeur Général Adjoint Finances avant de les communiquer au Comité d'Audit ; l'analyse préalable des risques, les évolutions de l'environnement et de la structure du groupe constituent les axes majeurs menant à l'établissement de ces plans. L'exécution des contrôles portant respectivement sur le respect du dispositif de contrôle interne lié au processus d'établissement des comptes consolidés et sur le respect du dispositif de contrôle interne opérationnel par les agences est sous-traitée à des cabinets d'Audits indépendants.

À compter de fin 2010, la fonction d'Audit Interne est rattachée au Directeur Général Adjoint Finances.

II.3.3. Direction Trésorerie et Financements des Opérations

La négociation et la gestion des lignes de crédit, la gestion des financements, des placements, des Garanties Financières d'Achèvement, des engagements hors bilan et du risque de taux sont des fonctions centralisées chez Kaufman & Broad au sein de la direction de la trésorerie et des financements. À compter de l'exercice 2011, ce département sera également chargé de la gestion des contrats d'assurance du groupe.

II.3.4. Direction Comptable et Consolidation

La direction comptable et consolidation du groupe a pour objectifs :

- l'animation, la coordination et la supervision des services comptables (comptabilité générale, comptabilité auxiliaire fournisseurs, comptabilité auxiliaire clients et appels de fonds) et du département consolidation ;
- l'établissement des documents d'information comptable et financière dans le respect des formes et normes applicables ;
- le suivi de l'évolution des systèmes comptables et de consolidation ;
- la coordination avec les Commissaires aux comptes et la mise à disposition des informations nécessaires à l'exécution de leurs diligences.

II.3.5. Direction des Services Informatiques et Télécom

La définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques et la gestion quotidienne des outils sont assurés par le département informatique en fonction des besoins de l'entreprise.

II.3.6. Direction Juridique

La direction juridique est en charge de :

- l'assistance et du conseil aux services opérationnels dans le cadre des montages de programmes immobiliers, notamment dans l'élaboration des contrats et marchés ;
- l'établissement des pouvoirs permettant de signer les actes nécessaires à la réalisation des programmes immobiliers pour les programmes gérés au siège ainsi que l'établissement des pouvoirs permettant la signature des actes d'acquisition de terrain pour l'ensemble du groupe ;
- le suivi des contentieux et risques juridiques ;
- la gestion des contrats d'assurance du groupe (jusqu'à fin 2010) ;
- la mise en œuvre de la procédure de référé préventif.

II.3.7. Direction du Reporting et de l'Information Financière

Depuis mars 2010, ce département a la responsabilité de l'établissement de l'ensemble des documents d'information financière et de gestion. Il en assure également la fiabilité et la cohérence.

II.3.8. Département Fiscalité

Depuis juillet 2010, l'ensemble des sujets fiscaux, qu'ils soient Corporate ou opérationnels sont centralisés à la direction financière au sein de laquelle un département spécifique dédié à la fiscalité a été créé. Ce département a pour mission de valider et contrôler :

- les déclarations fiscales ainsi que le calcul de l'impôt consolidé ;
- les aspects fiscaux liés aux opérations de promotion.

II.4. Les systèmes de gestion des risques de l'entreprise

II.4.1. Risques significatifs identifiés

Les risques significatifs identifiés auxquels le groupe peut être confronté sont détaillés dans le document de référence de la société à la section 1.2. « Facteurs de risques ».

II.4.2. Processus d'identification et de gestion des risques

Pour maintenir l'efficacité de son dispositif de contrôle interne, la Direction Générale de Kaufman & Broad s'assure régulièrement que la société est dotée de procédures adaptées. À cet effet, elle mène des cartographies des risques.

Les risques identifiés sont regroupés en 6 grands domaines et sont évalués en fonction de leur impact s'ils devaient se produire, ainsi qu'en fonction de leur probabilité d'occurrence. Ces 6 grands domaines de risques, qu'ils soient externes, internes ou de pilotage, sont les suivants :

- risques liés à la stratégie et à la gestion de la marque ;
- risques liés aux opérations ;
- risques liés à la finance ;
- risques liés aux ressources humaines ;
- risques liés aux systèmes d'information ;
- risques liés au juridique.

Le cadre de la gestion des risques de Kaufman & Broad prévoit en particulier un recensement des principaux risques identifiables au niveau des structures opérationnelles en Régions. Les cartographies des risques correspondantes portent sur toute la durée de vie des projets immobiliers et plus précisément sur les activités majeures suivantes :

- la prospection et l'acquisition foncière ;
- la sélection des entreprises de construction et le suivi de la construction ;
- les réservations et les ventes.

Pour chacun des risques identifiés, qu'ils soient stratégiques, financiers, juridiques ou opérationnels, la société a mis en place des contrôles pour réduire son exposition aux risques à un niveau qu'elle a déterminé comme acceptable.

Ces contrôles se situent soit au siège social, soit au niveau des agences régionales de Kaufman & Broad. Ils constituent les éléments clés du dispositif de contrôle interne du groupe. Ils portent notamment sur :

- les obligations légales et réglementaires applicables aux maîtres d'ouvrage ;
- les opportunités de développement foncier répondant aux objectifs de l'entreprise en terme de volume et de rentabilité ;
- le suivi et le traitement des recours des tiers introduits sur des permis de construire ;
- le respect des procédures internes lors des phases de décision d'engagement foncier (Comité Foncier et Comité d'Engagement), de signature des promesses de vente (délégations de pouvoirs), de lancement commercial, d'acquisition des terrains (taux de pré-commercialisation et conditions suspensives) et de dépenses travaux ;
- la préparation des dossiers de consultation des entreprises ;
- les estimations des coûts prévisionnels de construction ;
- les sélections des entreprises de construction ;
- le contrôle de la solidité des structures financières des entreprises contractantes ;
- les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du processus de construction ;
- la réglementation relative aux plans d'hygiène et de sécurité ;
- les plans d'exécution et les plans de vente ;
- la supervision des chantiers et le suivi des calendriers de travaux ;
- les attestations des coûts de travaux par le maître d'œuvre d'exécution ;
- les déclarations d'achèvement des travaux et certificats de conformité ;
- les bilans prévisionnels d'opérations (évolution des prix de vente et du coût de revient du projet) ;
- les appels de fonds auprès des clients et le recouvrement ;
- les rémunérations variables allouées aux collaborateurs fonciers et commerciaux.

II.4.3. Évaluation des risques

Lorsque la société conduit une cartographie des risques, elle le fait notamment à partir d'entretiens menés auprès de managers et de cadres dirigeants du groupe.

Les risques identifiés font ensuite l'objet d'une évaluation en fonction d'une grille définie :

- soit le risque est jugé correctement maîtrisé par les dispositifs et procédures en place ;
- soit des dispositifs et des procédures sont en cours de mise en place pour réduire le niveau de risque ;
- soit des zones de progrès sont identifiées permettant une meilleure maîtrise du risque.

L'exposition aux risques est évaluée sur la base des processus en place et de leur degré d'efficacité estimé par les managers et les cadres dirigeants du groupe interrogés.

Des plans d'actions sont proposés à la Direction Générale qui les « priorise » et les met en œuvre.

II.5. Les éléments clés du dispositif de contrôle interne du groupe

II.5.1. Charte d'éthique et règlement intérieur

Une charte d'éthique est en vigueur au sein du groupe depuis 1997. Cette charte est signée par l'ensemble des salariés. Un règlement intérieur distribué à l'ensemble des salariés complète cette charte et prévoit les sanctions en cas de manquement aux obligations prévues dans la charte. Ce règlement intérieur a été complété durant l'année 2004 par une charte utilisateur pour l'usage de ressources informatiques et de services Internet signée par l'ensemble des collaborateurs du groupe.

II.5.2. Procédures internes

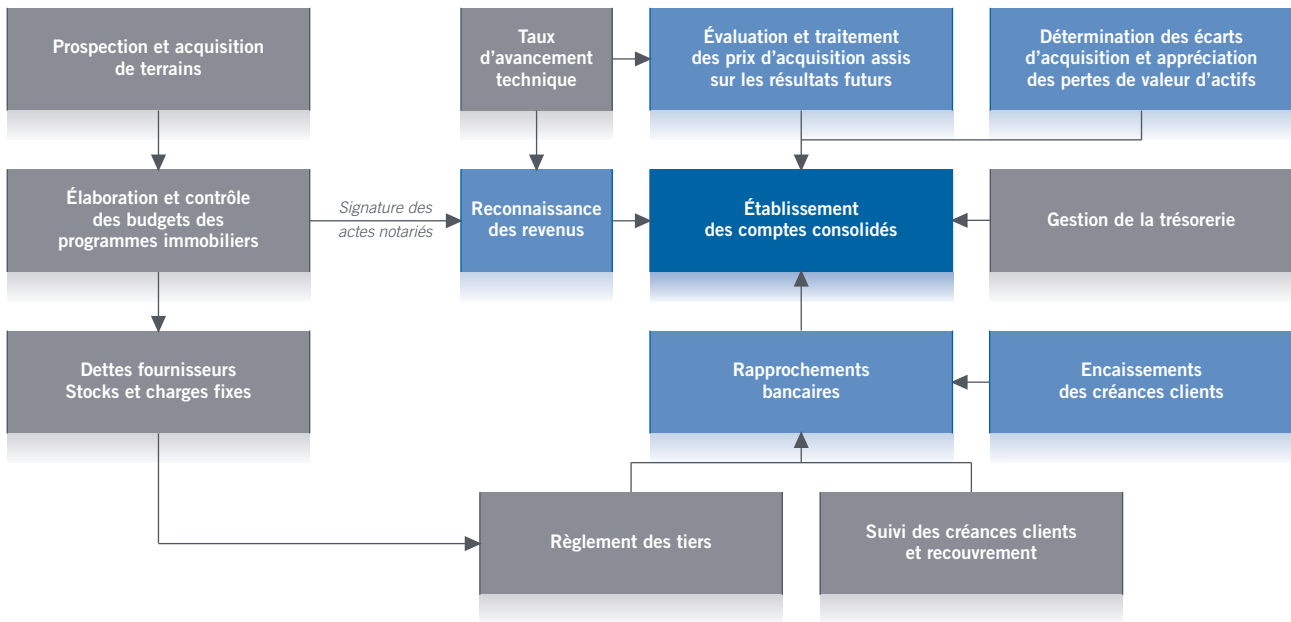
Au cours de l'exercice 2004, le groupe a élaboré et diffusé des manuels de procédures de contrôle interne propres à certaines fonctions comptables, financières et opérationnelles de l'entreprise. Ces travaux, notamment réalisés dans le cadre de l'adaptation de ses procédures internes au référentiel adopté par son précédent actionnaire de référence, la société américaine KB Home, ont permis à la société d'adapter ses règles et pratiques à l'évolution de son organisation et de sa structure.

Depuis 2005, le dispositif de contrôle interne de Kaufman & Broad a été renforcé par l'établissement de nouvelles procédures, par le développement des points de contrôles prévus dans les documents existants et par leur déploiement au sein d'agences régionales du groupe.

En 2009, à partir des travaux menés dans le cadre de la cartographie des risques et d'entretiens auprès des responsables de processus de contrôle interne existants, le dispositif a été mis à jour : il couvre 13 thèmes, répartis sur 26 procédures distinctes, dont les principales sont les suivantes : acquisition de terrain, gestion des appels de fonds et encaissements clients, suivi des créances clients, gestion de la dette, rapprochements bancaires, garanties bancaires, ressources humaines, clôture et consolidation, détermination des écarts d'acquisition et appréciation des pertes de valeurs d'actifs, earn out, élaboration et contrôle d'un budget de programme immobilier et processus d'élaboration des prévisions, reconnaissance des revenus et stocks à l'avancement, gestion des réservations, taux d'avancement, planning fiscal et calcul de l'impôt courant, gestion de la base fournisseurs, enregistrement et validation des dettes fournisseurs, règlements fournisseurs, achats, gestion fin de chantier, entretiens annuels d'activité et entretiens de sortie.

S'y ajoutent plusieurs procédures informatiques relatives au planning et à l'organisation du département, à la sécurité, à la sûreté, à la gestion du changement et à l'exploitation des systèmes.

Les procédures liées aux opérations et qui couvrent les risques identifiés sont organisées dans le processus d'établissement des comptes de la manière suivante :



Les procédures décrivent leurs objectifs respectifs, leurs responsables et leurs acteurs, les risques inhérents et les effets éventuels de leur défaillance sur les états financiers du groupe. Elles comprennent chacune des points de contrôle dont certains sont considérés comme « clés » en raison de leur importance dans le dispositif de prévention des risques du groupe et de la fraude. Leur consultation par tous les collaborateurs du groupe est rendue aisée par leur mise en ligne sur le site intranet de Kaufman & Broad.

En conclusion, les processus d'identification et d'analyse des risques d'une part et de leur gestion d'autre part, sont construits sur la base de cartographies de risques stratégiques, opérationnels et financiers de l'entreprise.

II.5.3. Systèmes d'information

Le département informatique du groupe Kaufman & Broad, qui dépend du Directeur Général Adjoint Finances, a pour mission la maîtrise d'œuvre dans la définition, le développement et l'implémentation de nouvelles solutions informatiques d'une part et la gestion quotidienne des outils existants d'autre part.

Un ensemble de procédures est en place pour les achats et la gestion des contrats de prestations et de maintenance. Pour la gestion opérationnelle, des procédures métiers encadrent les fonctions de développement et d'exploitation. Par ailleurs, Kaufman & Broad a diffusé une charte de la Sécurité Informatique qui liste les règles et les responsabilités liées à l'utilisation des ressources informatiques. Ce document est communiqué aux salariés qui doivent le retourner signé à la direction des ressources humaines lors de leur embauche.

II.5.4. Contrôle budgétaire et de gestion

Planification

La planification des opérations est décentralisée au niveau régional. Son organisation est assurée par la Direction Générale et la direction financière qui en définissent les principes et le calendrier, animent le processus par entité et vérifient la cohérence d'ensemble avec la stratégie du groupe.

Les responsables opérationnels des différentes agences assistés de leur contrôleur de gestion préparent pour leurs entités respectives un plan à deux ans, dont un budget détaillé pour l'année à venir. Les objectifs proposés font l'objet d'une validation par la direction financière et par la Direction Générale entre octobre et janvier. La direction financière et les Directeurs Généraux en charge des Régions consolident et commentent l'ensemble des plans par entité.

Tableau de bord hebdomadaire

Le contrôle de gestion édite chaque semaine un tableau de bord adressé à la Direction Générale qui contient notamment les réservations brutes et nettes de la semaine écoulée.

Contrôle budgétaire mensuel

Le budget annuel est périodisé et utilisé comme référentiel unique du contrôle budgétaire. Le compte de résultat et le bilan consolidés sont établis tous les mois par le département consolidation et transmis à la Direction Générale. Le département contrôle de gestion établit le contrôle budgétaire : validation des charges et produits en fin de période, mesure des écarts par rapport au Plan et / ou par rapport aux dernières actualisations budgétaires et analyse jusqu'à leurs éventuels impacts futurs.

Rapprochement avec les données comptables

Les systèmes comptables et de gestion bénéficient d'une alimentation identique (saisie unique des pièces comptables) et sont homogènes sur le plan méthodologique. Le bouclage mensuel systématique des restitutions budgétaires avec les arrêtés comptables permet de contrôler la fiabilité de l'information financière.

Actualisations

Quatre fois par an, chaque structure établit une actualisation de son plan. Ces exercices permettent d'affiner les tendances à fin d'année mais ne se substituent pas au Plan en termes

de référentiel du contrôle budgétaire. Ces actualisations sont validées par la Direction Générale et la direction financière au sein de Comités trimestriels avec les responsables de chaque agence ou filiale.

Flash du trimestre

L'actualisation des résultats du trimestre en cours est établie au cours des 10 premiers jours du dernier mois du trimestre. Sur la base de ces résultats prévisionnels, les objectifs sont, le cas échéant, redéfinis par la Direction Générale.

Planification et contrôle de l'atteinte des objectifs de signatures

Les objectifs de signatures sont arrêtés par la Direction Générale sur la base de prévisions de chiffre d'affaires établies par les responsables d'agences.

II.5.5 Contrôles sur les principes comptables clés et sur les estimations

Concernant les principes comptables clés et les estimations, les acteurs du contrôle interne s'assurent notamment à chaque clôture comptable de la correcte application des principes de la norme IAS 18 et des modalités de la norme IAS 11, le chiffre d'affaires et la marge consolidés du groupe étant reconnus à l'avancement.

Du point de vue technique, l'acte d'acquisition du terrain et la justification des avancements physiques des chantiers constituent des contrôles clés du dispositif de contrôle interne du groupe, en parallèle à l'actualisation au minimum trimestrielle des budgets à terminaison de nos opérations immobilières par les directions régionales concernées. Ces budgets d'opération sont examinés par les Directions Générales en charge des Régions préalablement aux clôtures comptables trimestrielles ; ils sont également revus par la direction financière lors des Comités trimestriels qui précèdent les arrêtés comptables semestriels et annuels, lesquels réunissent les Directions Régionales et Générale autour de la direction financière.

Du point de vue commercial, la signature des actes authentiques de vente de chaque lot en VEFA est un élément probant, formalisé par les attestations systématiquement émises par les notaires, vente par vente.

II.5.6 Contrôles des risques de liquidité et de taux

Dans le cadre de l'analyse du risque de liquidité, particulièrement examiné par la Direction Générale et par la direction financière lors du réaménagement des conditions de financement bancaire (décembre 2008 - janvier 2009), la société a mis en place un process intégré d'élaboration des prévisions de trésorerie de chacune de ces opérations immobilières, piloté par la Direction de la trésorerie et des financements, placée sous la responsabilité de la direction financière.

Concernant le risque de taux, la dette du groupe étant indexée sur des taux variables qui l'expose à des risques qui pourraient induire une augmentation de ses obligations, le groupe a mis en place des instruments de couverture qui couvrent le paiement des intérêts relatifs sur les montants dus au titre des prêts Senior (350 millions d'euros). La politique de gestion du risque de taux est établie par la Direction Générale sur proposition de la direction financière.

II.5.7 Le contrôle juridique et opérationnel

Sur le plan juridique, le Président-Directeur Général et / ou les Directeurs Généraux Régions de Kaufman & Broad SA sont mandataires sociaux de la majorité des filiales du groupe, soit à

titre individuel, soit en tant que représentants permanents d'une société du groupe. De plus, en règle générale, chaque Directeur d'agence est Co-Gérant de la structure juridique régionale qu'il représente.

Sur le plan opérationnel, chaque Directeur d'agence reçoit tous les ans par écrit de la Direction Générale ses objectifs annuels de performance. Le Directeur d'agence et son équipe s'approprient ces objectifs en participant activement au processus budgétaire.

Lors des Comités trimestriels, les Directeurs d'agence présentent au Directeur Général en charge de la région concernée et à la direction financière l'état d'avancement de chacun des programmes immobiliers qu'ils gèrent, ainsi qu'un bilan prévisionnel actualisé de chacune de ces opérations.

Chaque Directeur d'agence doit aussi présenter au Comité Foncier et au Comité d'Engagement tous les nouveaux projets qu'il entend développer.

Enfin, les Directeurs d'agence sont responsables du respect des procédures de contrôle interne du groupe au sein de leurs entités.

III. Adaptation permanente du dispositif de contrôle interne

Le dispositif actuel de contrôle interne de Kaufman & Broad tel que décrit ci-avant est complété par une veille opérationnelle, juridique et réglementaire visant à identifier et à anticiper les évolutions de l'activité, de la législation et de la réglementation française et européenne qui pourraient avoir un impact sur les équilibres économiques de la société. Cette fonction est assurée par la Direction Générale et par les différentes directions opérationnelles et fonctionnelles qui prennent toutes les mesures appropriées pour faire prévaloir le moment venu l'intérêt du groupe Kaufman & Broad.

Troisième partie : contrôle interne relatif à l'élaboration de l'information comptable et financière

Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière de Kaufman & Broad s'organise autour des éléments suivants :

- la fonction comptable et financière, sous la responsabilité hiérarchique du Directeur Général Adjoint Finances ;
- les systèmes d'information comptable et financière ;
- les procédures d'établissement des comptes ;
- le contrôle des engagements ;
- la communication financière ;
- la direction du contrôle de gestion et des budgets.

I. Organisation de la fonction comptable et financière

L'information comptable et financière est établie, sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finances, par la Directrice des Comptabilités et de la Consolidation.

La direction financière a pour rôle :

- la définition des normes et de la doctrine comptable du groupe ;
- la définition de la politique fiscale ;
- la détermination des échéances périodiques pour l'ensemble des départements concernés par l'établissement des comptes ;
- la mise en œuvre des outils de *reporting*, le contrôle de la fiabilité des processus de collecte et de traitement des données de base de l'information financière ;

- le contrôle de l'exactitude de ces données et de la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière ;
- le contrôle de l'établissement des états financiers sociaux et consolidés dans le respect des normes, principes, règles et méthodes comptables en vigueur au sein du groupe ;
- l'analyse des écarts entre les résultats budgétés et les résultats réalisés et la mise en place et le suivi des mesures correctives correspondantes ;
- le contrôle de la disponibilité des informations financières sous les formes et dans les délais requis par la Direction Générale.

II. Les procédures d'établissement des comptes

Des comptes consolidés sont établis tous les trimestres selon les normes IFRS. En général, le groupe communique ces informations comptables et financières au cours du mois qui suit leur établissement. La Directrice des Comptabilités et de la Consolidation est chargée de leur établissement.

Pour ce faire, à partir des échéances fixées, la Directrice des Comptabilités et 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 contrôle de gestion revoit le compte résultat consolidé préparé par la Directrice des Comptabilités et de la Consolidation et il analyse les écarts significatifs ; il en fait part à la Directrice des Comptabilités et de la Consolidation.

Les états financiers en normes IFRS sont préparés sous la responsabilité du Directeur Général Adjoint Finances puis soumis au Président-Directeur Général. Lors de l'arrêté des comptes consolidés semestriels et annuels, ces comptes sont examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil d'Administration et revus (Audit dans le cadre des comptes annuels et examen limité dans le cadre des comptes semestriels) par les Commissaires aux comptes préalablement à la communication financière sur ces résultats. Ils sont ensuite arrêtés par le Conseil d'Administration.

III. Procédures de contrôle des engagements hors bilan

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

III.1. Indemnités d'Immobilisation de Terrains

Lorsque le groupe envisage d'acquérir un terrain en vue d'y développer un programme immobilier, il doit fournir au promettant une Indemnité d'Immobilisation de Terrain jusqu'à la signature de l'acte notarié. Cette indemnité prend soit la forme d'une garantie donnée au vendeur (cas général), soit la forme d'un versement de fonds (cas particulier et exceptionnel). Il existe deux types de garanties susceptibles d'être données au vendeur : l'acte de caution personnelle et solidaire et la garantie à première demande.

Concernant les actes de caution personnelle et solidaire, le groupe, à travers l'une de ses filiales, demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter caution personnelle et solidaire de la société du groupe qui acquiert le bien au profit du promettant à hauteur

du montant de l'indemnité d'immobilisation. Elles peuvent aussi être accordées par la société Kaufman & Broad SA. Pour les garanties à première demande, le groupe demande à une compagnie d'assurance ou à un établissement financier de bien vouloir se porter garant à première demande pour son compte vis-à-vis du vendeur à hauteur du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le suivi de ces garanties est assuré par la direction de la trésorerie et des financements qui demande deux fois par an aux compagnies d'assurance et aux établissements financiers de lui adresser la liste des garanties correspondantes données.

III.2. Garanties Financières d'Achèvement

Dans le cadre des ventes en VEFA, Kaufman & Broad souscrit auprès d'un établissement financier, d'un organisme de caution mutuelle ou d'une compagnie d'assurance, une Garantie Financière d'Achèvement de la construction, laquelle prend la forme d'une caution solidaire au bénéfice des acquéreurs ou d'une convention d'ouverture de crédit (article R261-21 §a ou §b du Code de la construction et de l'habitation). Ces garanties sont souscrites opération par opération, en contrepartie desquelles le groupe accorde généralement au garant une promesse hypothécaire sur les lots non vendus et / ou un engagement de non-cession de parts de la société qui porte le programme immobilier.

Une valorisation mensuelle est effectuée par la direction de la trésorerie et des financements puis mise à jour avec les chiffres communiqués par les établissements concernés en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de contrôle des assurances.

III.3. Covenants financiers

Le groupe étant soumis au respect de ratios financiers (« covenants financiers ») dans le cadre du réaménagement de son Contrat de Crédit Senior, la direction financière prépare trimestriellement des calculs de ses covenants sur la base des données financières. Ces ratios financiers sont présentés au Comité d'Audit, au Conseil d'Administration puis aux représentants des prêteurs. Chaque semestre, la direction financière du groupe communique préalablement aux Commissaires aux comptes les éléments financiers nécessaires aux calculs de ces covenants.

IV. La communication financière du groupe

Outre le Président-Directeur Général, seules les personnes dûment mandatées par ce dernier sont habilitées à communiquer des informations à caractère financier au marché. Il s'agit en particulier du Directeur Général Adjoint Finances.

La direction financière met en forme les documents suivants :

- document de référence, informations trimestrielles, comptes et rapport d'activité semestriels et annuels ;
- communiqués de presse financiers ;
- présentations pour les analystes financiers et investisseurs.

Ces documents sont validés par le Directeur Général Adjoint Finances et par le Président-Directeur Général. Les communiqués de presse financiers sont généralement soumis au Conseil d'Administration préalablement à leur publication.

V. Le cadre de l'information comptable et financière et le rôle de l'Audit

La correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière est périodiquement contrôlée par un cabinet d'Audit indépendant, supervisé par le département d'Audit interne de Kaufman & Broad. Les résultats de ces travaux, réalisés au siège social et dans la plupart des agences régionales du groupe (en fonction de leur contribution dans les états financiers consolidés), sont régulièrement communiqués au Comité d'Audit.

Kaufman & Broad a conservé l'approche COSO pour la conception, la gestion et l'évaluation de son dispositif de contrôle interne. Le COSO est un référentiel de contrôle interne défini par le Committee Of Sponsoring Organizations (of the Treadway Commission). Il est notamment utilisé dans le cadre de la mise en place des dispositions relevant des lois Sarbanes-Oxley et / ou LSF (loi de sécurité financière) pour les entreprises assujetties respectivement aux lois américaines et / ou françaises ; ce référentiel avait été adopté par le précédent actionnaire de référence de la société, la société américaine KB Home. Ce cadre d'analyse étudie cinq composants essentiels : l'environnement de contrôle, l'évaluation des risques, les activités de contrôle, l'information et la communication et la supervision. Aucune entité du groupe n'adopte un autre référentiel.

Ces diligences périodiques du département d'Audit de Kaufman & Broad qui visent à s'assurer de la correcte application des procédures relatives à l'information comptable et financière ne conduisent pas à l'évaluation du dispositif global de maîtrise des risques opérationnels et financiers résultant de l'activité du groupe. Les informations qui précèdent ne sauraient donc correspondre à une évaluation de l'adéquation et de l'efficacité du système de contrôle interne de l'entreprise, car elles ne le couvrent pas dans son ensemble.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 février 2011

Guy NAFILYAN
Président-Directeur Général

9.3. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

9.3.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Kaufman & Broad SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre Audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre Audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un Audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1. de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées au cours de l'exercice 2010, et notamment l'application de l'amendement à IAS 23 « Coûts d'emprunts ».

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 1.19. de l'annexe des comptes. Le revenu et la marge comptabilisés sont donc dépendants des estimations à terminaison réalisées par la société. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par la société ;
- votre société procède, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et de la marque Kaufman & Broad selon les modalités décrites dans la note 1.8. de l'annexe des comptes. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les hypothèses utilisées par la société, et nous avons vérifié que la note 15 de l'annexe des comptes donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'Audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit
Gilles Cohen

9.3.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Kaufman & Broad SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre Audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre Audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un Audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

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 4.2.1.2. de l'annexe aux comptes expose les règles et méthodes comptables ainsi que les estimations et les hypothèses retenues relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'Audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit
Gilles Cohen

9.3.3. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2010

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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.

1. Objet : recapitalisation de filiales déficitaires

Administrateur concerné : Guy Nafilyan.

Kaufman & Broad SA a signé fin novembre 2010 trois cessions de créances avec Kaufman & Broad Financement SNC portant sur des créances de Kaufman & Broad Financement contre Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques (1 839 309 euros), Kaufman & Broad Aquitaine (7 544 308 euros) et Kaufman & Broad Rénovation (940 158 euros), correspondant aux sommes nécessaires à l'apurement du compte de report à nouveau débiteur et de la perte éventuelle au 30 novembre 2010 de ces trois filiales détenues à 100 % par Kaufman & Broad SA. Puis, Kaufman & Broad SA a signé une convention d'abandon de la créance inscrite en compte courant d'associé avec chacune des trois filiales concernées.

Une charge de 10,3 millions d'euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2010.

Cette recapitalisation des filiales a été autorisée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2010.

2. Objet : convention d'intégration fiscale

Administrateur concerné : Guy Nafilyan.

Avec les sociétés SMCI Développement SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Rénovation SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, Kaufman & Broad Nord SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Financement SNC, Kaufman & Broad Participations SAS, Kaufman & Broad Provence SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Résidences Bernard Teillaud SARL, Immobilière Acto SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad M.S.P.A. SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Sopra Finances SARL, Kaufman & Broad Languedoc Roussillon SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL.

Le Conseil d'Administration du 6 novembre 2008 a amendé la convention d'intégration fiscale pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et l'adapter à la conjoncture économique. En application de cette convention, conformément à l'article 223-A et suivants du Code général des impôts, chacune 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.

Un avenant à la convention entre Kaufman & Broad SA et Kaufman & Broad Développement SAS a été signé le 24 novembre 2010 afin de faire supporter uniquement à Kaufman & Broad Développement la charge d'impôt lié à un accord transactionnel consécutif à un contrôle fiscal.

Cette modification de la convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2010.

3. Objet : avenant à la convention de Crédit Senior

Administrateurs et actionnaires concernés : Frédéric Stévenin, András Boros, Lionel Zinsou, Olivier de Vregille, Michel Paris, Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 Sarl.

Un avenant n° 5 signé le 10 mars 2010 a modifié les définitions financières de l'EBITDA, du *cashflow* et du *net cash interest* prévues par le contrat de Crédit Senior afin de neutraliser les effets de la norme IAS 23 (coûts d'emprunts) sur les ratios et assurer aux parties financières une protection identique à celle qui leur était accordée au titre du contrat avant l'application de ladite norme.

La signature de cet avenant à la Convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 18 février 2010.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DES EXERCICES ANTÉRIEURS NON APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous portons à votre connaissance les conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2009, qui figuraient dans notre rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés relatif à l'exercice 2009 et qui n'ont pas été approuvés par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

1. Objet : avenants à la convention de Crédit Senior

Le 10 juillet 2007, Kaufman & Broad SA est devenue partie, en qualité d'emprunteur et de caution solidaire, à un contrat de Crédit Senior en langue anglaise intitulée « Senior Facilities Agreement » (la Convention de Crédit Senior) entre, notamment, Financière Gaillon 8 SAS en qualité d'emprunteur initial et de caution solidaire initiale, Calyon et Merrill Lynch International en qualité d'arrangeurs mandatés, Calyon en qualité d'agent et un ensemble d'établissements financiers. Kaufman & Broad SA est partie à la Convention de Crédit Senior en qualité d'emprunteur (*Borrower*). Au titre de la Convention de Crédit Senior, les banques désignées dans ladite Convention ont consenti à Kaufman & Broad SA (a) une ouverture de crédit à terme B d'un montant maximal de 200 millions d'euros ; (b) une ouverture de crédit à terme C d'un montant maximal de 202 millions d'euros ; (c) une ouverture de crédit de croissance externe (*Capex Acquisition Facility*) d'un montant maximal de 80 millions d'euros et (d) une ouverture de crédit *revolving* (*Revolving Facility*) d'un montant maximal de 175 millions d'euros. Ces deux dernières lignes peuvent également être tirées par certaines filiales de Kaufman & Broad SA. Au titre de la Convention de Crédit Senior, Kaufman & Broad SA a consenti un cautionnement solidaire portant sur l'intégralité des engagements des filiales de Kaufman & Broad SA au titre des lignes de Crédit d'Acquisition Capex (*Capex Acquisition Facility*) et Crédit *Revolver* (*Revolving Facility*), sans pour autant que la société ne soit codébiteur solidaire des débiteurs cautionnés. L'adhésion à la Convention de Crédit Senior et le cautionnement solidaire ont été autorisés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 juillet 2007.

Cette convention qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2010 a été modifiée par la signature des trois avenants suivants.

1.1. Avenant n° 2

Administrateurs concernés : Sophie Lombard, Bertrand Meunier, Frédéric Stévenin, Dominique Megret, András Boros, Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 Sarl.

L'avenant n° 2 à la Convention de Crédit Senior, signé le 23 janvier 2009, prévoit notamment l'extension de l'objet de la ligne de crédit de croissance externe au financement des besoins en fonds de roulement d'exploitation pour un montant réduit de 80 à 75 millions d'euros pendant deux ans, un aménagement des ratios financiers applicables au groupe et la suspension des distributions de dividendes au titre des exercices 2009, 2010 et 2011. Le groupe ne pourra procéder à des distributions de dividendes à compter de l'exercice 2012 que dans la mesure où le Ratio d'Endettement serait égal ou inférieur à 3.

La signature de l'avenant à la Convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 janvier 2009.

1.2. Avenant n° 3

Administrateurs concernés : Sophie Lombard, Bertrand Meunier, Frédéric Stévenin, Dominique Megret, András Boros, Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 Sarl.

L'avenant n° 3 à la Convention de Crédit Senior a été signé le 30 juin 2009 pour les besoins des modifications techniques ou de forme nécessaires à la mise en œuvre des aménagements convenus dans le protocole d'accord entre Financière Gaillon 8 SA, actionnaire principal de Kaufman & Broad SA et ses banques, Kaufman & Broad ayant l'engagement de fournir à Financière Gaillon 8 SA l'ensemble de l'information dont Financière Gaillon 8 SA peut avoir besoin afin de remplir ses obligations au titre de la documentation financière.

La signature de cet avenant à la Convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 30 juin 2009.

1.3. Avenant n° 4

Administrateurs concernés : Sophie Lombard, Frédéric Stévenin, András Boros, Lionel Zinsou, Olivier de Vregille, Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 Sarl.

L'avenant n° 4 à la Convention de Crédit Senior, signé le 25 novembre 2009, prévoit notamment le remplacement du ratio de couverture des *cash flows* par des niveaux de *cash flows* minimums ainsi qu'un remboursement anticipé par Kaufman & Broad SA, d'une partie de sa dette au titre du Contrat de Crédit Senior en janvier 2010 et, sous certaines conditions, à l'issue de l'arrêté des comptes consolidés au 31 août 2010, pour un montant global maximal de 25 millions d'euros.

La signature de cet avenant à la Convention de Crédit Senior a été autorisée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2009.

2. Objet : convention de subordination

Administrateurs concernés : Sophie Lombard, Bertrand Meunier, Frédéric Stévenin, Dominique Megret, András Boros, Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 SA, Financière Daunou 10 Sarl.

Kaufman & Broad SA est devenue le 10 juillet 2007, par la signature d'une convention d'adhésion (*Accession Agreement*) autorisée par le Conseil d'Administration du même jour, partie à une convention de subordination intitulée *Intercreditor Agreement* (la Convention de Subordination) auxquels sont parties l'ensemble des parties aux documents de financement conclus le 10 juillet 2007 par Financière Gaillon 8 SA et Kaufman & Broad SA et qui a notamment pour objet de régir l'ordre et les conditions du remboursement des sommes dues par Kaufman & Broad SA et ses filiales au titre de la Convention de Crédit Senior et de prêts intra-groupe.

Ces conventions, relevant du régime des conventions réglementées, ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 10 juillet 2007.

Cette convention qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2008 a été modifiée depuis la clôture de l'exercice 2008.

L'avenant à la convention de subordination signé le 23 janvier 2009 reflète certaines dispositions du protocole d'accord en date du 26 décembre 2008, et notamment le fait que la ligne de croissance externe et de liquidité de 75 millions d'euros sera prioritaire par rapport aux autres facilités senior et à la dette de couverture.

La signature de l'avenant à la convention de subordination a été autorisée par le Conseil d'Administration du 22 janvier 2009.

3. Objet : retraite complémentaire accordée à un mandataire social

Personne concernée : Guy Nafilyan.

M. Guy Nafilyan bénéficie depuis 1979 d'un contrat de retraite complémentaire à cotisations définies.

Cet engagement est soumis à votre approbation en application de la loi TEPA (Travail, Emploi et Pouvoir d'Achat) du 21 août 2007.

Une charge de 22 156,80 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2010.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Objet : convention de prestations de services

Kaufman & Broad SA a conclu le 28 février 2008 avec une date d'effet au 1^{er} mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 SA, Kaufman & Broad SA et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 SA une mission d'assistance et de conseil notamment pour l'élaboration des reportings consolidés, des plans financiers prévisionnels, des budgets et prévisions pour l'établissement des états financiers consolidés, la fourniture des outils et systèmes nécessaires à la réalisation des reportings et des outils de pilotage.

Une charge de 17 650,21 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2010.

2. Objet : contrat d'assistance avec la société Financière de Neuilly

Kaufman & Broad SA a conclu le 11 avril 2008 une convention ayant pour objet de définir les conditions dans lesquelles Kaufman & Broad SA assure la fourniture, à la société Financière de Neuilly SAS, des moyens matériels et humains nécessaires à la réalisation de prestations de services de nature administrative, financière, comptable, juridique et administrative.

Un produit de 655 euros a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2010.

3. Objet : convention de prêt d'actionnaire

Kaufman & Broad SA a conclu le 30 juillet 2008 une convention de prêt d'actionnaire prévoyant la mise à disposition par Financière Gaillon 8 SA à Kaufman & Broad SA d'une somme de 8 000 000 euros afin de permettre à Kaufman & Broad SA de refinancer l'acquisition de ses propres actions. Ce prêt a été remboursé le 6 janvier 2010.

Une charge d'intérêts de 53 106 euros a été constatée par votre société au titre de l'exercice 2010.

4. Objet : contrat d'assistance administrative avec Financière Gaillon 8 SA et Financière Gaillon 9 SAS

La convention prévoit que la facturation des prestations d'assistance de nature administrative, financière, comptable et juridique soit effectuée sur la base d'une stricte parité avec le coût supporté par Kaufman & Broad SA, de sorte que l'opération reste strictement neutre sur le plan financier pour Kaufman & Broad SA.

Un produit de 20 000 euros a été constaté par votre société au titre de l'exercice 2010.

5. Objet : contrats de licence entre Kaufman & Broad Europe et Kaufman & Broad SA

Un accord de licence à titre gratuit a été conclu le 10 juillet 2007 entre Kaufman & Broad Europe SA et Kaufman & Broad SA, aux termes duquel Kaufman & Broad Europe SA consent, pour une durée de trois ans, une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit
Gilles Cohen

9.3.4. Rapport des Commissaires aux comptes

Établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS
Joël Assayah

ERNST & YOUNG Audit
Gilles Cohen

10 Annexes

10.1.	TABLE DE CONCORDANCE	206
10.2.	RAPPORT FINANCIER ANNUEL	209
10.3.	Liste des publications depuis décembre 2009	210
10.4.	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ	211
10.5.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS	212
10.6.	RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011)	212
10.7.	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	212

10.1. TABLE DE CONCORDANCE

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

1.	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1.	Personnes responsables des informations contenues dans le document	7.1.
1.2.	Déclaration des personnes responsables du document	7.2.
2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1.	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	8.1. / 8.2.
2.2.	Contrôleurs légaux ayant démissionné ou ayant été écartés durant la période couverte	N/A
3.	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	
3.1.	Informations financières historiques sélectionnées	2.1.
3.2.	Informations financières sélectionnées pour des périodes intermédiaires et données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent	N/A
4.	FACTEURS DE RISQUE	1.2.
5.	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1.	Histoire et évolution de la société	1.1.1.
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	5.1.1. / 5.1.2. / 5.1.4.
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	5.1.5.
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	5.1.3.
5.1.4.	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone	5.1.1. / 5.1.2. / 1.2.3.4.
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	1.1.1.
5.2.	Investissements	
5.2.1.	Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques	1.4. 1.1.3. / 1.4.2.
5.2.2.	Principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours	1.4.3.
5.2.3.	Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et faisant l'objet d'engagements fermes	1.4.3.
6.	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1.	Principales activités	1.1.2.
6.1.1.	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	1.1.2. / 5.1.4.
6.1.2.	Nouveau produit et / ou service lancé sur le marché	N/A
6.2.	Principaux marchés	1.1.2.1.
6.3.	Événements ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1. et 6.2.	N/A
6.4.	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	1.2.4.2.
6.5.	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.1.2.1.6. / 1.2.4.1.
7.	ORGANIGRAMME	
7.1.	Description du groupe et place occupée par l'émetteur	1.1. / 5.3.3.
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	1.1.3.
8.2.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	1.6.1.
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1.	Situation financière : évolution de cette situation financière et résultat des opérations effectuées durant chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées	2.1. / 4.1.
9.2.	Résultat d'exploitation	2.2. / 4.1.
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	2.3.1.
9.2.3.	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	1.1.2.1.1. / 1.2. / 1.1.2.2. / 4.1.6. note 30

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1.	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	2.4. / 4.1.5. note 22
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.2.2. / 2.4. / 4.1.4. note 21 / 4.1.5. note 22
10.3.	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement de l'émetteur	2.4.2. / 4.1.5. note 25
10.4.	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux	1.2.3.2. / 4.1.5. note 23
10.5.	Informations concernant les sources de financement	N/A

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

	Description des politiques de recherche et développement appliquées par l'émetteur et indication du coût des activités de recherche et développement sponsorisées par l'émetteur	1.4.1 / 1.1.2.13.
--	--	-------------------

12. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**6.1.**

12.1.	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document d'enregistrement	1.1.2.1.1. / 1.1.2.1.2. / 1.1.2.1.3.
12.2.	Tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.1.2.1.1. / 1.1.2.1.2. / 1.1.2.1.3.

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**N/A****14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE**

14.1.	Informations sur les activités, l'absence de condamnation et les mandats sociaux : - des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance - de tout Directeur Général dont le nom peut être mentionné pour prouver que la société émettrice dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires	3.1.1.1. 3.1.1.1.
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale : - arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 14.1. a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction Générale - détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 14.1. concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	3.1.1.1.

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. / 4.1.5. note 32

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1.	Date d'expiration du mandat actuel des membres des organes d'administration, de directoire ou de surveillance	3.1.1.1. / 3.1.1.2.
16.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou ses filiales	3.2.4. / 3.2.6.
16.3.	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération de l'Émetteur	3.1.2.1. / 3.1.2.2. / 9.2.II.
16.4.	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1.2.1. / 9.2.I.1.

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	5.3.3.
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	1.2.3.1. / 5.3.3.2.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	3.2.4. / 3.2.6. / 4.1.6. note 32 / 5.3.4.1. / 9.3.3.
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
20.1. Informations financières historiques	4.1.
20.2. Informations financières pro forma	N/A
20.3. États financiers	4.1. / 4.2.
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1. Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées	7.2. / 9.3.
20.4.2. Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux	N/A
20.4.3. Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées	N/A
20.5. Date des dernières informations financières	4.1. / 4.2.
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7. Politique de distribution des dividendes	4.1.5. note 22.2 / 5.5.1.
20.7.1. Dividende par action	5.1.8. / 5.5.1.
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	1.3.
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	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. / 5.2.8.
- rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice	5.2.8.
21.1.2. Actions non représentatives du capital	5.2.6.
21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	5.2.3.
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
21.1.5. Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	5.3.3.
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option	N/A
21.1.7. Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	5.3.1. / 5.3.2.
21.2. Acte constitutif et statuts	
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. / 9.2.1.3.
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	5.2.2.
21.2.4. Nombre d'actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	5.1.10.
21.2.5. Convocation et admission aux Assemblées Générales Annuelles et aux Assemblées Générales Extraordinaires	5.1.9.
21.2.6. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur pouvant avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	5.1.11. / 5.3.3.2.
21.2.7. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	5.1.11.
21.2.8. Conditions imposées par les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	5.2.1.
22. CONTRATS IMPORTANTS	1.1.2.13.
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	N/A
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	5.1.6.
25. INFORMATION SUR LES PARTICIPATIONS	
Informations concernant les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats	4.2.7. / 5.3.4.

10.2. RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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 2010 sont inclus dans le présent document de référence aux sections mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Rapport financier annuel

Comptes annuels	4.2.
Comptes consolidés	4.1.
Rapport de gestion (rapport du Conseil d'Administration)	10.7.
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et du groupe qu'elle consolide ainsi que ses principaux risques et incertitudes	2. / 1.2.
Structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	5.2. / 5.3.
Informations relatives au bilan du fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	5.2.3.
Attestation des personnes qui en assument la responsabilité	7.2.
Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes :	
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	9.3.1.
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	9.3.2.
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	9.3.3.
- Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Kaufman & Broad SA, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	9.3.4.
Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe	4.2.9.
Rapport du président du Conseil d'Administration sur la gouvernance d'entreprise et sur le contrôle interne	9.2.

10.3. LISTE DES PUBLICATIONS DEPUIS DÉCEMBRE 2009

Document d'information annuel établi conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers

Nature	Date	Sujet	Support
Communiqué	22/01/2010	Kaufman & Broad : résultats annuels 2009	Internet
Communiqué	14/04/2010	Kaufman & Broad : résultats du 1 ^{er} trimestre 2010	Internet
Communiqué	15/04/2010	Assemblée Générale Mixte	Internet
Communiqué	28/06/2010	Kaufman & Broad et Elithis signent un partenariat et créent Revivalis	Internet
Communiqué	08/07/2010	Kaufman & Broad : résultats du 1 ^{er} semestre 2010	Internet
Communiqué	29/07/2010	Communiqué de mise à disposition du rapport financier semestriel	Internet
Communiqué	30/09/2010	Résultats des 9 premiers mois 2010	Internet
Communiqué	18/10/2010	Cession de Seniors Santé	Internet
Communiqué	20/01/2011	Résultats annuels 2010	Internet
Communiqué	22/01/2010	Kaufman & Broad : résultats annuels 2009	Internet
Communiqué	14/04/2010	Kaufman & Broad : résultats du 1 ^{er} trimestre 2010	Internet
Présentation	22/01/2010	Présentation des résultats annuels 2009	Internet
Présentation	14/04/2010	Présentation de l'Assemblée Générale du 14 avril 2010	Internet
Présentation	08/07/2010	Présentation des résultats Financiers 1 ^{er} Semestre 2010	Internet
Présentation	20/01/2011	Présentation des résultats annuels 2010	Internet
Rapport	01/04/2010	Document de référence - Kaufman & Broad 2009	Internet
Rapport	01/04/2010	Rapport financier semestriel au 31 mai 2010	Internet
Informations légales	01/12/2009	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	06/01/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	01/02/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	03/03/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	06/04/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	15/04/2010	Descriptif du programme de rachat d'actions	Internet
Informations légales	03/05/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	02/06/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	06/07/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	29/07/2010	Rapport financier semestriel au 31 mai 2010	Internet
Informations légales	03/08/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	06/09/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	05/10/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	03/11/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	03/12/2010	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	03/01/2011	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	04/01/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité	Internet
Informations légales	04/02/2011	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
Informations légales	03/03/2011	Information mensuelle relative au nombre total des droits de vote et d'actions	Internet
BALO	28/02/2011	Avis de réunion	BALO
BALO	11/03/2011	Avis rectificatif à l'avis de réunion	BALO
Journaux d'annonces légales	28/03/2011	Avis de convocation	Les Petites Affiches
Publicité financière	28/03/2011	Convocation à l'Assemblée Générale du 14 avril 2011	La Tribune

10.4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Tableau et rapport du Conseil d'Administration relatif aux délégations de compétence et de pouvoirs liés à l'augmentation de capital social

(en euros)	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal d'augmentation de capital autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Augmentation(s) réalisée(s) depuis la clôture de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS ^{(1) (2)}	15 avril 2010	15 juin 2012	1 400 000 €	Néant	Néant	Néant	1 400 000 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS ^{(1) (2)}	15 avril 2010	15 juin 2012	1 400 000 €	Néant	Néant	Néant	1 400 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'apports en nature	15 avril 2010	15 juin 2012	10 % au 15 avril 2010	Néant	Néant	Néant	10 % du capital au 15 avril 2010
Autorisation d'augmenter le capital en cas d'OPE initiée par la Société ^{(1) (2)}	15 avril 2010	15 juin 2012	1 400 000 €	Néant	Néant	Néant	1 400 000 €
Autorisation d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre	9 avril 2009	9 juin 2012	220 000 actions (représentant 57 200 € de capital)	Néant	Néant ⁽³⁾	Néant	56 183 actions

(1) Le montant de cette autorisation s'impute sur le montant du plafond général des délégations de compétence de 1 400 000 euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières et prévu par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2010.

(2) Option de surallocation dans les conditions de l'article L225-135-1 du Code de Commerce.

(3) Du fait de l'affectation des actions auto-détenues à la couverture de ces plans, ces plans ne sont plus susceptibles de donner lieu à une augmentation de capital.

Les rapports suivants sont inclus par référence dans le présent document de référence 2010 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.

10.5. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Voir section 5.2.3.3. « Bilan des attributions gratuites d'actions ».

10.6. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D' ACHAT ET DE SOUSCRIPTION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 AVRIL 2011)

Voir section 5.2.3.4. « Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription présenté à l'Assemblée Générale du 14 avril 2011 ».

10.7. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Activité et situation de la société Kaufman & Broad SA

Voir section 5.1. « Renseignements à caractère général concernant la société ».

2. Activité et situation du groupe Kaufman & Broad

Voir chapitre 2. « Commentaires sur l'activité et les résultats du groupe ».

3. Autres informations

3.1. Plans d'option d'achat ou de souscription d'actions - Attribution gratuite d'actions

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel » et suivantes.

3.2. Conseil d'Administration

Voir section 3.1. « Conseil d'Administration ».

3.3. Intérêts et rémunération des dirigeants

Voir section 3.2. « Intérêts des dirigeants ».

3.4. Participation des salariés

Voir section 3.3. « Intéressement du personnel ».

3.5. Informations sur les risques

Voir section 1.2. « Facteurs de risques ».

3.6. Développement durable

Voir section 1.6. « Développement durable » et suivantes :

1.6.1. « Informations environnementales » ;

1.6.2. « Informations sociales ».

3.7. Structure du capital et opérations effectuées par la société sur ses actions propres et éléments susceptible d'avoir une incidence en cas d'Offre Publique d'Achat »

Voir section 5.2. « Renseignement à caractère général concernant le capital ».

Voir section 5.3. « Répartition actuelle du capital et des droits de vote ».

3.8. Recherche et Développement

Voir section 1.4.1. « Recherche et Développement ».

3.9. Dividendes

Voir section 5.5. « Dividendes ».

Annexes au Rapport du Conseil d'Administration

Annexe 1 « Tableau de synthèse des opérations sur titres des mandataires sociaux et de leurs proches réalisés au cours du dernier exercice »

Voir section 5.2.3.5.

Filiales et participations

Voir Annexes aux comptes sociaux à la section 4.2.7. « Filiales et participations ».

« Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité »

Voir section 10.4.

Résultats des cinq derniers exercices

Voir section 4.2.8. « Résultats des cinq derniers exercices ».

Kaufman & Broad Aquitaine

30 allées de Tourny
33 064 BORDEAUX Cedex
Tél. : 05 56 12 72 72

Kaufman & Broad Cote d'Azur

400 Promenade des Anglais
06 200 NICE
Tél. : 04 93 21 84 84

Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon

266 Place Ernest Granier
34 000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 13 82 70

Kaufman & Broad Méditerranée

Le Silo d'Arenc
35 quai du Lazaret - CS 30010
13 002 MARSEILLE Cedex 02
Tél. : 04 96 17 32 00

Kaufman & Broad Midi-Pyrénées

59, allées Jean Jaurès
31 000 TOULOUSE
Tél. : 05 34 41 08 08

Kaufman & Broad Nantes

25/27 rue Paul Bellamy
44000 NANTES
Tél. : 02 40 74 44 44

Kaufman & Broad Savoie

4 bis avenue de Thônes
74000 ANNECY
Tél. : 04 50 05 61 95

Kaufman & Broad Normandie

73 rue Martainville
76 000 ROUEN
Tél. : 02 35 89 55 55

Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques

3 rue Bernède
64 100 BAYONNE
Tél. : 05 59 59 60 60

Kaufman & Broad Rhône-Alpes

33 cours Gambetta
69 446 LYON Cedex 03
Tél. : 04 72 84 03 74

Kaufman & Broad Provence

Le Palais de la Liberté
17 place de la Liberté
83 000 TOULON
Tél. : 04 94 02 99 00

Résidences Bernard Teillaud

26 avenue Marcelin Berthelot - CS 2604
38036 GRENOBLE CEDEX 02
Tél. : 04 76 28 43 43

Kaufman & Broad Neuilly

(Siège social - Île-de-France - Showroom)
127 avenue Charles de Gaulle
92 207 NEUILLY SUR SEINE
Tél. : 01 41 43 43 43

SM2I

22 boulevard de Rochebonne
35400 SAINT MALO
Tél. : 02 99 20 81 81



La présente brochure a été imprimée sur un papier couché 100% recyclable et biodégradable, fabriqué à partir de pâtes blanchies ECF (Elemental Chlorine Free) dans une usine européenne certifiée ISO 9001 (pour sa gestion de la qualité), ISO 14001 (pour sa gestion de l'environnement), CoC PEFC (pour l'utilisation de papiers issus de forêts gérées durablement) et accréditée EMAS (pour ses performances environnementales).

Crédits photos : Kaufman & Broad, X © 2011

Conception et réalisation : Agence Marc Praquin



KAUFMAN & BROAD S.A.
127 avenue Charles de Gaulle
92 207 Neuilly-sur-Seine cedex

KetB.com