



Assemblée Générale Extraordinaire

24 novembre 2008

KAUFMAN  BROAD

- Constitution du bureau
- Résultats sur 9 mois au 31 août 2008
- Explication du contenu des résolutions proposées
- Réponse à vos questions
- Vote des résolutions

→ Désignation des membres du bureau

- Guy Nafilyan, Financière Gaillon 8 représentée par Frédéric Stévenin, FCPE Kaufman & Broad Actionnariat représenté par Stéphanie Petit

→ Désignation du secrétaire

- Philippe Misteli

→ Présence des Commissaires aux Comptes

- Ernst & Young représenté par Marie-Henriette Joud
- Deloitte & Associés représenté par Henri Lejetté

→ Vérification du quorum

→ Décisions extraordinaires

- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance
- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription

→ **Décisions extraordinaires suite :**

- **Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers) ;**
- **Fixation d'un plafond général des délégations de compétence ;**
- **Pouvoirs pour formalités.**

- Les statuts de la société
- Un exemplaire du BALO et un exemplaire des Petites Affiches
- La copie de la lettre de convocation adressée aux actionnaires et aux commissaires aux comptes
- La feuille de présence certifiée exacte par les membres du bureau
- Les pouvoirs des actionnaires représentés
- Les bulletins de vote par correspondance retournés par les actionnaires
- Le rapport du Conseil d'Administration,
- Les rapports des commissaires aux comptes
- Le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale
- La liste des actionnaires arrêtée au 7 novembre
- L'ordre du jour de la présente assemblée générale
- Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices
- La liste des administrateurs et directeurs généraux



RÉSULTATS FINANCIERS DES 9 PREMIERS MOIS 2008

KAUFMAN  BROAD

CHIFFRES-CLÉS 2008

<i>En millions d'euros</i>	2008 (9 mois)	2007 (9 mois)*	Variation
Chiffre d'affaires	861,3	937,6	(8,1%)
dont Logement	821,7	895,7	(8,3%)
Marge brute	169,0	221,3	(23,6%)
En % du CA	19,6%	23,6%	(4 pts)
Résultat opérationnel courant	77,2	124,6	(38,0%)
En % du CA	9,0%	13,3%	(4,3 pts)
Autres charges et produits non courants	(23,5)	3,3	
Résultat opérationnel	53,7	127,9	(58,0%)
Résultat net (pdg)	8,6	57,1	(84,9%)
Résultat par action (en €/a)	0,39	2,56	(84,9%)
EBITDA	82,2	124,8	(34,2%)
En % du CA	9,5%	13,3%	(3,8 pts)
Réservations Logement (TTC)	787,0	1 269,4	(38,0%)
Backlog Logement (HT)	1 028,5	1 278,1	(19,5%)
Gearing (%) 31 août 2008 vs T4 2007	318%	129%	+189 pts
BFR T3 2008 vs T4 2007	411,0	434,3	(5,4%)
En % du CA	31,5%	31,4%	+0,1 pt

* Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, les sociétés précédemment consolidées par intégration proportionnelle (contrôlées de manière conjointe ou sur lesquelles le groupe exerce une influence notable) sont désormais toutes mises en équivalence. Les données financières présentées sont établies sur la base de la nouvelle méthode, les résultats cumulés au 31 août 2007 ayant été retraités sur les mêmes bases pour la comparabilité. L'impact de ce changement de méthode est très réduit ; il porte essentiellement sur le chiffre d'affaires et la marge brute.



PRÉCISIONS LIÉES AU VOTE DE CERTAINES
RÉSOLUTIONS

KAUFMAN  BROAD

→ (1ère résolution)

Il est proposé aux actionnaires d'élargir l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'AGO du 11 avril 2008 d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription

- Objectif : permettre à la société de renforcer ses fonds propres si nécessaire
- nombre maximum d'actions pouvant être émises : 111.385.870 actions
- Le montant nominal maximum des augmentations de capital : 28.960.326,20 €
- Cette résolution met fin à la 10ème résolution de l'AGO du 11 avril 2008
- Validité : 26 mois après l'Assemblée

→ (2ème résolution)

Il est proposé aux actionnaires de renouveler l'autorisation d'augmenter le nombre de titres disponibles en cas d'augmentation de capital avec et sans droit préférentiel de souscription (mécanisme de green shoe)

- Résolution s'appliquant uniquement si en cas de mise en oeuvre d'une augmentation de capital cette dernière est sur-souscrite
- Renouvellement de l'autorisation en cas d'augmentation avec DPS car le plafond de l'augmentation de capital avec DPS est augmenté (1ère résolution)
- Renouvellement de l'autorisation en cas d'augmentation sans DPS renvoyant au plafond de l'autorisation de l'AGO du 11 avril 2008 pour les augmentations de capital sans DPS
- Cette résolution met fin à la 12ème résolution de l'AGO du 11 aril 2008 - Validité : 26 mois après l'Assemblée

→ (3ème résolution)

- Obligation légale : toute Assemblée Générale décidant une augmentation de capital doit se prononcer également sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues à l'article L.443-5 du Code du travail
- Délégations de compétence à l'effet d'augmenter le capital ⇒ les dispositions ci-dessus s'appliquent
- Résolution proposée à l'AGE du 24 novembre 2008 afin d'autoriser le Conseil d'administration à augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 1% du capital social par l'émission d'actions ordinaires réservées aux adhérents à un PEE
- Recommandation du Conseil d'administration à l'AGE de voter contre cette résolution

PLAFOND GENERAL DES DELEGATIONS DE COMPETENCE

→ (4ème résolution)

Tableau récapitulatif des autorisations financières après adoption des résolutions proposées à l'AG E du 24 novembre 2008 (exceptée la 3è résolution pour laquelle le CA a proposé de voter contre)

Titres concernés Date d'assemblée générale	Expiration	Montant maximum d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations au cours de l'exercice 2008
Plafond global pour toutes les délégations sauf les délégation (B), (H) et (I) (AG du 24 novembre – 4ème résolution): 28 960 326,20 euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières Montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital : 180 millions d'euros			
▪ Émissions avec droit préférentiel de souscription			
▪ Émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (A) AG du 24 novembre 2008 – 1ère résolution	24 janvier 2011	▪ 28 960 326,20 euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières Montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital : 180 millions d'euros	[Néant]
▪ Incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 11 avril 2008 – 17ème résolution	11 juin 2010	▪ 15 millions d'euros	[Néant]
▪ Emissions avec ou sans droit préférentiel de souscription			
▪ Augmentation du nombre de titres en cas d'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (C) AG du 24 novembre 2008 – 2ème résolution	24 janvier 2011	▪ Inclus : - pour les augmentations avec droit préférentiel de souscription, dans le plafond du (A) - pour les augmentations sans droit préférentiel de souscription, dans le plafond du (D)	[Néant]

PLAFOND GENERAL DES DELEGATIONS DE COMPETENCE (suite)

→ (4ème résolution)

Titres concernés Date d'assemblée générale	Expiration	Montant maximum d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations au cours de l'exercice 2008
▪ Émissions sans droit préférentiel de souscription			
▪ Émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (D) AG du 11 avril 2008 – 11 ^{ème} résolution	11 juin 2010	▪ 1,2 millions d'euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières Montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société donnant accès au capital : 180 millions d'euros	[Néant]
▪ Émission de bons de souscriptions d'actions (E) AG du 11 avril 2008 – 13 ^{ème} résolution	11 juin 2010	▪ 37 678 euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières Inclus dans le plafond du (D)	[Néant]
▪ Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (F) AG du 11 avril 2008 – 15 ^{ème} résolution	11 juin 2010	▪ 1,2 millions d'euros hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières Inclus dans le plafond du (D)	[Néant]
▪ Émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société (G) AG du 11 avril 2008 – 16 ^{ème} résolution	11 juin 2010	▪ 579 206 euros (10% du capital à la date de l'AG du 21 mai 2007)	[Néant]
▪ Attribution gratuite aux salariés et/ou mandataires sociaux d'actions existantes ou à émettre de la Société (H) AG du 3 décembre 2007 – 7 ^{ème} résolution	3 février 2011	▪ 92 000 actions de la société hors ajustements pour titulaires de valeurs mobilières	▪ [13.300 actions attribuées le 3 décembre 2007]
▪ Consentir aux salariés et/ou mandataires sociaux des options de souscription ou d'achat d'actions (I) AG du 19 avril 2006 – 5 ^{ème} résolution	19 juin 2009	▪ 400 000 options (représentant 104 000 euros de capital) – montant résiduel au 30/11/07 : 304.500 options (représentant 79 170 euros)	[Néant]



LECTURE DES RAPPORTS

KAUFMAN  BROAD



QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

KAUFMAN  BROAD



VOTE DES RÉSOLUTIONS

KAUFMAN  BROAD

→ Première résolution

- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

→ Deuxième résolution

- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription

→ Troisième résolution

- Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

→ Quatrième résolution

- Fixation d'un plafond général des délégations de compétence

→ Cinquième résolution

- Pouvoirs pour formalités.

