

Neuilly-sur-Seine, le 31 décembre 2010

DELOITTE & ASSOCIES
M. Joël ASSAYAH
185 avenue Charles de Gaulle
92524 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

ERNST & YOUNG
M. Gilles COHEN
41 rue Ybry
92576 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

Objet : Conventions courantes

Messieurs,

Nous vous informons qu'aucune nouvelle convention courante n'a été mise en œuvre au cours de l'exercice 2010 au sein du groupe Kaufman & Broad. Les conventions mises en œuvre durant les exercices précédents se sont poursuivies au cours de l'exercice clos au 30 novembre 2010 et ont pour certaines été modifiées au cours de l'exercice.

Ces différentes conventions, sont détaillées ci-dessous, par thème.

1. Convention cadre de prêt entre Kaufman & Broad Financement et des sociétés du groupe

Une convention cadre de prêt a été signée le 20 janvier 2005 entre la SNC Kaufman & Broad Financement et certaines sociétés du Groupe : Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement, SNC Bati Service, SNC Breguet, les SNC Kaufman & Broad Promotion 1 à 9. La Société prêteuse, la SNC Kaufman & Broad Financement SNC, consent à participer et à être liée par un mécanisme de prêts interentreprise avec les Sociétés emprunteuses, qui l'acceptent, pour quelque montant que ce soit.

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

Cette convention a été modifiée par avenant en date du 1^{er} août 2007 pour porter le taux d'intérêt à la moyenne mensuelle des EONIA plus 3 % l'an calculé mensuellement selon le principe de l'échelle d'intérêt. Cette convention n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2010.

2. Convention de fusion d'échelles d'intérêt entre Kaufman & Broad Financement et des sociétés du groupe

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

Cette convention vient compléter les conventions de prêt bilatérales (cf point 1).

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

Cette convention a été modifiée par avenant en date du 1^{er} juin 2007 et en date du 1^{er} août 2007 pour porter le taux d'intérêt à la moyenne mensuelle des EONIA plus 3 % l'an calculé mensuellement selon le principe de l'échelle d'intérêt. Cette convention n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2010.

3. Convention de gestion administrative, juridique, financière et comptable, convention d'assistance à la gestion technique et convention de commercialisation

Des honoraires sont facturés au titre de ces prestations internes par les sociétés mère du Groupe (Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, Kaufman & Broad Nord SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Résidences Bernard Teillaud SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Languedoc Roussillon SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Kaufman & Broad Aquitaine SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Provence SARL) aux sociétés du groupe Kaufman & Broad constituées sous la forme juridique de SCI, SNC ou SARL chargées de développer les programmes immobiliers.

3.1. Convention de gestion administrative, juridique, financière et comptable

La prestation de gestion administrative et juridique intègre notamment :

- le montage juridique de l'opération
- la négociation et l'établissement de tous les documents annexes à l'achat du terrain

- la rédaction de toutes les conventions à passer avec les prestataires de service participant à la réalisation et à la commercialisation du programme
- la mise en place des polices d'assurance
- la constitution de tous les dossiers de demandes d'autorisation administrative
- les relations avec les services publics ou concédés
- la gestion administrative de la société : établissement et rédaction des actes et déclarations, secrétariat des organes de direction et de délibération des sociétés
- une assistance juridique
- une information des associés par des rapports d'activité ou des réunions.

La **prestation financière et comptable** intègre notamment :

- la détermination des enveloppes globales du coût de construction
- l'étude de financement et l'élaboration du plan financier prévisionnel de l'opération
- les rapports avec les établissements bancaires et de crédit
- le suivi et l'information concernant la situation de trésorerie
- les relations avec les administrations fiscales, l'établissement des déclarations

En contrepartie des prestations de services, le prestataire reçoit des honoraires calculés au taux de 4,8 % HT sur le montant total de chaque vente notariée HT.

Cette convention n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos au 30 novembre 2010.

3.2. Convention d'assistance à la gestion technique

La **prestation d'assistance à la gestion technique** porte notamment sur les domaines suivants :

- la préparation des documents pour la mise en concurrence et la préparation des marchés
- le suivi pour le compte du maître d'ouvrage de l'activité des différentes entreprises conformément au marché
- la réception des travaux pour le maître d'ouvrage et la signature des procès-verbaux établis par le maître d'ouvrage
- la gestion du service après-vente et le suivi des éventuelles réserves faites à la réception des travaux
- l'obtention du certificat de conformité du programme

En contrepartie des prestations de services, les honoraires sont calculés au taux de 3% du coût de construction HT, y compris VRD et les honoraires extérieurs. Cette convention n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos au 30 novembre 2010.



3.3. Convention de commercialisation

La **prestation de commercialisation** comprend les trois phases suivantes :

- une phase de stratégie et de lancement commercial
- une phase de négociation comportant les contacts nécessaires avec la clientèle se matérialisant par la signature du contrat de réservation
- une phase d'administration des ventes qui comprend la régularisation en la forme authentique de la vente des lots

En contrepartie des prestations de services d'une part et de l'utilisation des marques, logos et noms de domaine « Kaufman & Broad » pour promouvoir le programme immobilier d'autre part, le prestataire reçoit des honoraires calculés au taux de 5,5 % HT sur le montant total de chaque vente notariée HT.

Le taux d'honoraires est réduit à 1,9% HT sur le montant total HT de chaque vente notariée pour les ventes en bloc et ventes en bloc en social.

Ce taux est réduit à 0,7% HT sur le montant total HT de chaque vente notariée pour les ventes en dation. Cette convention n'a pas été modifiée au cours de l'exercice clos au 30 novembre 2010.

4. Facturation des prestations entre le GIE Kaufman & Broad, la SNC Kaufman & Broad Immo et les sociétés sœurs du groupe (SNC showroom, Kaufman & Broad Homes SAS, SMCI SAS, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Nantes SARL, Kaufman & Broad Côte d'Azur SARL, Kaufman & Broad Nord SARL, Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Aquitaine SARL, Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon SARL, Résidences Bernard Teillaud SARL, Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL, Kaufman & Broad Normandie SARL, Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL, Kaufman & Broad Méditerranée SARL, Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL, Kaufman & Broad Alsace SARL)

Le GIE comprend l'ensemble des salariés travaillant dans le Groupe. Tous les frais concernant les salariés ainsi que certains frais de structure sont imputés au GIE qui refacture l'intégralité de ses coûts à ses membres. Les frais directement imputables à une entité lui sont refacturés à l'euro près. Les frais non imputables directement sont répartis entre les structures en fonction d'une clé de répartition économiquement justifiée.

La SNC Kaufman & Broad Immo est preneur à bail des locaux commerciaux situés 127 avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine cedex qui constituent le siège social de la plupart des sociétés du Groupe Kaufman & Broad et supporte à ce titre la charge des loyers et des charges d'exploitation dus en exécution de ce contrat de bail ainsi que la charge des locations et acquisitions de matériels divers, des frais et honoraires facturés par différents prestataires de services liés à l'exploitation des locaux et à l'exercice de l'activité du groupe.

Une partie de ces loyers et charges diverses sont refacturées aux sociétés du groupe sous-locataires des locaux, en exécution de contrats de sous-location et en fonction des surfaces des locaux occupées par celles –ci.

Le solde de ces loyers et charges diverses porte sur les parties des locaux affectés à certains dirigeants et salariés appartenant notamment à la direction générale et au service administratif et financier dont l'activité au siège, à Neuilly, n'est pas liée exclusivement à celle des sociétés du groupe sous-locataires des locaux mais a trait à l'activité du groupe dans son ensemble.

Ces charges sont répercutées à toutes les sociétés du groupe ayant une activité opérationnelle selon une clé de répartition opérationnelle économiquement justifiée.

5. Contrat de sous-location entre la SNC Kaufman & Broad Immo et les sociétés Kaufman & Broad SA, SNC Showroom, Kaufman & Broad Développement SAS, Kaufman & Broad Homes SAS et SNC Kaufman & Broad Financement, Financière Gaillon 8 SA.

La SNC Kaufman & Broad Immo est locataire principal des locaux de bureaux occupés au 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly, devenus le siège social de Kaufman & Broad SA et de ses filiales en 2005. Elle a conclu un contrat de sous-location d'une partie de ces bureaux avec les sociétés Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Développement SAS, SNC Kaufman & Broad Financement, Kaufman & Broad Homes SAS, SNC Show Room, Financière Gaillon 8 SA en fonction des surfaces occupées par ces dernières. Des avenants aux contrats de sous-location entre la SNC Kaufman & Broad Immo et les sociétés SNC Showroom et Kaufman & Broad Développement SAS ont été signés le 18 décembre 2009 afin de tenir compte de l'évolution des surfaces de bureaux occupées par ces sociétés.

6. Refacturation des prestations du GIE entre Kaufman & Broad SA et la société Kaufman & Broad Financement et entre Kaufman & Broad SA et la société Kaufman & Broad Europe SA.

Kaufman & Broad SA refacture une quote-part des frais facturés par le GIE à la société Kaufman & Broad Financement d'une part et à la société Kaufman & Broad Europe SA d'autres part correspondant aux frais des salariés affectés à la gestion de la trésorerie.



7. Cautions, avals et garanties

Dans certains cas, les cautions, avals et garanties peuvent être données par Kaufman & Broad SA, Kaufman & Broad Développement ou Kaufman & Broad Homes pour le compte des SCI ou SNC qui développent le programme immobilier. Les dépenses engagées sont refacturées à l'euro près.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.



Guy NAFILYAN

Président du Conseil d'Administration