

# **KAUFMAN & BROAD SA**

Société Anonyme

127, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

## **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

**DELOITTE & ASSOCIES**

185, avenue Charles-de-Gaulle  
B.P. 136

92524 Neuilly sur Seine Cedex  
S.A. au capital de €1.723.040

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**ERNST & YOUNG Audit**

Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**KAUFMAN & BROAD SA**

Société Anonyme

127, avenue Charles-de-Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

---

**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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### **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 STEVENIN, Andràs 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 STEVENIN, Dominique MEGRET, Andràs BOROS, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., 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 STEVENIN, Dominique MEGRET, Andràs BOROS, Guy NAFILYAN, Financière Gaillon 8 S.A., 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 STEVENIN, Andràs 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 STEVENIN, Dominique MEGRET, Andràs 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 DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE****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 1er mars 2008 une convention entre la société Financière Gaillon 8 SA, Kaufman & Broad SA et les principales filiales de Kaufman & Broad SA aux termes de laquelle les sociétés confient à Financière Gaillon 8 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 14 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit



Joël ASSAYAH



Gilles COHEN