

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
Paiement 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

KAUFMAN & BROAD S.A.

127, avenue Charles de Gaulle - 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex
Tél. : 01 41 43 43 43

Société Anonyme au capital de 5.612.011,08 € - 702 022 724 R.C.S. Nanterre

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 soulte 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 délation 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 Vaccosan 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 5,6 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 fiscale 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 réglementées	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 Kaulman & 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	Dotations	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	in fine juillet 2015	E ^(a) + 275 BPS
Senior C	156	156	in fine 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 B.

(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 B	-	- 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 ^(b)	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 ^(e)	- 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 suite 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 au 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'Accomplissement des travaux et couvrant 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 ses 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 d'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.

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.

(en milliers d'euros)	Kaufman & Broad SA hors intégration						Résultat net
	Résultat comptable avant impôt	Retraitements fiscaux	Résultat fiscal avant impôt	Impôt théorique Kaufman & Broad SA	Effet de l'intégration fiscale Produit/ (charge)	Impôt comptabilisé (charge)	
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.

	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 Teillaut 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
SMZI	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 avais 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	-