

Kaufman & Broad SA

Société anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 novembre 2019

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris La Défense Cedex

S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 novembre 2019

A l'assemblée générale de la société Kaufman & Broad SA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Kaufman & Broad SA relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 27 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} décembre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des titres de participation

Note 4.2.1.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Au 30 novembre 2019, la valeur nette des titres de participation s'élève à 317 781 milliers d'euros, soit 49 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition.</p> <p>Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure à la valeur d'acquisition.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.2.1.2. de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité des titres de participation sur la base de la quote-part de capitaux propres détenue dans chaque société et en tenant compte des écarts d'acquisition reconnus dans les comptes consolidés et des perspectives de résultats des filiales concernées.</p> <p>L'appréciation de la valeur d'utilité, prenant en compte les prévisions de résultat des programmes immobiliers développés par les filiales, nécessite des hypothèses et des estimations de la part de la direction. L'évaluation et le risque de perte de valeur des titres de participation est donc considérée comme un point clé de l'audit du fait de leur importance dans les comptes annuels et du caractère estimatif associé à leur détermination.</p>	<p>Nous avons examiné la méthode de détermination de la valeur d'utilité des filiales et pris connaissance des procédures de contrôle interne y étant associées.</p> <p>Pour un échantillon représentatif de filiales, nous avons rapproché les capitaux propres retenus par la direction dans ses évaluations de ceux figurant dans les comptes des filiales concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques dans le cadre de notre audit des comptes consolidés du groupe.</p> <p>Concernant les prévisions de résultats et les écarts d'acquisition pris en compte, nos procédures ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">- analyser la cohérence des données et des hypothèses budgétaires retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières avec les données historiques connues et les perspectives de développement, et par rapport au contexte économique et financier dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société ;- analyser, avec l'aide de nos spécialistes en évaluation, les hypothèses (plan d'affaires, taux d'actualisation) retenues par la direction pour évaluer les actifs incorporels rattachables aux filiales. <p>Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne ces éléments.</p>

Évaluation des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales

Note 4.2.1.6 de l'annexe aux comptes annuels.

Risque identifié	Réponses apportées lors de notre audit
<p>Au 30 novembre 2019, le montant net des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales comptabilisé par votre société au titre de l'exercice s'élève à 98 652 milliers d'euros et est présenté sur la ligne « Bénéfices attribués et pertes supportées » du compte de résultat. Ce montant net inclut des quotes-parts de pertes pour un montant de 5 116 milliers d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.2.1.6 de l'annexe aux comptes annuels, la plupart des filiales de votre société ont opté pour la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement dans leurs comptes annuels. La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge est effectuée proportionnellement à l'avancement technique et à l'avancement commercial de chaque programme. Les statuts de ces sociétés, principalement constituées sous forme de S.C.I. et S.N.C., prévoient une clause de remontée automatique de leur résultat, à leurs associés, l'année même de leur réalisation.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales comme un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes annuels et du jugement nécessaire à la détermination des estimations utilisées pour déterminer les valeurs des quotes-parts des résultats des filiales lesquelles dépendent de l'avancement et de la marge prévisionnelle des programmes portés.</p>	<p>Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour évaluer les montants des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales.</p> <p>Pour un échantillon représentatif de filiales constituées sous forme de S.C.I. et S.N.C., nos travaux ont principalement consisté à examiner :</p> <ul style="list-style-type: none">- que les statuts de ces entités comportent effectivement une clause de remontée automatique du résultat dès la clôture de l'exercice au bénéfice de leurs associés ;- que les résultats retenus par la direction concordent avec ceux figurant dans les comptes des filiales concernées, ayant fait l'objet, par nos soins, d'un examen de l'avancement et de la marge prévisionnelle des programmes ;- que la quote-part de détention appliquée dans le calcul correspond à celle indiquée dans les statuts respectifs des entités concernées. <p>Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes annuels en ce qui concerne ces éléments.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 arrêté le 27 février 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Kaufman & Broad S.A par l'assemblée générale du 30 juillet 1999 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 3 juillet 1991 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 30 novembre 2019, le cabinet Deloitte & Associés était dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption, et le cabinet ERNST & YOUNG Audit était dans la vingt-neuvième année (dont vingt années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé).

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 25 mars 2020

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG Audit

Deloitte & Associés



Bruno BIZET

Bénédicte SABADIE

4.2. Comptes sociaux au 30 novembre 2019

Comptes annuels au 30 novembre 2019

Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Chiffre d'affaires	4.2.2.13	3 304	2 843
Autres achats et charges externes	4.2.2.14	- 3 612	- 2 120
Salaires et traitements		-	-
Impôts & taxes		- 335	- 313
Dotation aux amortissements et aux provisions	4.2.2.8	- 3 565	- 4 202
Reprise sur provisions et transfert charges	4.2.2.8	3 576	1 169
Autres charges et produits d'exploitation		- 287	- 416
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		- 918	- 3 039
Bénéfices attribués et pertes supportées	4.2.2.15	98 652	93 982
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	4.2.2.16	10 772	9 361
RÉSULTAT COURANT		108 506	100 304
Résultat exceptionnel	4.2.2.17	- 3 127	- 728
Impôt sur les sociétés	4.2.3	- 14 017	- 42 405
RÉSULTAT NET		91 362	57 171

Bilan

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Immobilisations incorporelles	4.2.2.2	-	-
Immobilisations corporelles	4.2.2.3	118	120
Immobilisations financières	4.2.2.4	466 921	471 597
ACTIF IMMOBILISÉ		467 039	471 717
Stock		-	-
Créances	4.2.2.5	148 806	116 234
Actions propres	4.2.2.6	6 396	15 653
Trésorerie		25 976	75 142
Charges constatées d'avance		30	72
ACTIF CIRCULANT		181 208	207 101
TOTAL ACTIF		648 247	678 818

Passif

(en milliers d'euros)	Section	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Capital social		5 743	5 685
Primes et réserves		356 446	347 431
Résultat net		91 362	57 171
CAPITAUX PROPRES	4.2.2.7	453 551	410 287
Provisions pour risques et charges	4.2.2.8	15 942	13 909
Dettes financières	4.2.2.9	152 322	202 394
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 217	1 296
Autres dettes	4.2.2.10	25 215	50 932
TOTAL PASSIF		648 247	678 818

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).

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'acquisition.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque société. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quotes-parts de résultat des programmes logés dans la société ; il est également tenu compte des écarts d'acquisition reconnus en consolidation et des perspectives de résultats des filiales. Les créances rattachées à des participations et les prêts sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciées.

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 ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

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 propres 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 comptabilisées à leur prix d'acquisition. Une provision est enregistrée en cas de dépréciation par rapport au cours moyen de Bourse du dernier mois de l'exercice. Les actions propres affectées à un plan d'actions gratuites sont maintenues à leur valeur d'inventaire à la date d'affectation.

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.

4.2.1.6. Quote-part de bénéfices et pertes supportées

À partir de 2011, la plupart des filiales du groupe ont opté pour la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes immobiliers selon la méthode préférentielle de l'avancement dans leurs comptes annuels.

La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge est effectuée 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. Cette méthode s'applique que la marge prévisionnelle soit bénéficiaire ou déficitaire.

Le résultat fiscal de ces filiales est, quant à lui, déterminé selon la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'achèvement.

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.

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés détenant des programmes à leurs associés ne peut intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont les sociétés de programmes auront la libre disposition au fur et à mesure de l'achèvement des opérations de construction.

4.2.1.7. Intégration fiscale

La convention d'intégration fiscale signée par les sociétés membres du groupe intégré prévoit que les charges d'impôt sont supportées par les sociétés intégrées (filiales et mère) comme en l'absence d'intégration fiscale après imputation de tous leurs déficits antérieurs. Par ailleurs, les économies d'impôt réalisées grâce aux déficits sont conservées chez Kaufman & Broad SA en tant que mère et considérées comme un produit de l'exercice même si elles entraînent une charge au titre de l'exercice au cours duquel les filiales déficitaires redeviennent bénéficiaires.

4.2.1.8. TVA Consolidée

Depuis le 1^{er} décembre 2012, le groupe Kaufman & Broad procède à la déclaration de la TVA consolidée. La convention signée par les sociétés membres du périmètre prévoit que les paiements et crédit de TVA sont transmis à Kaufman & Broad SA qui en tant que tête de groupe devient la seule redevable du paiement ou du remboursement de la TVA.

Néanmoins, un suivi est fait par entité juridique de sorte que les crédits de TVA de chacune des sociétés membres du périmètre leur sont remboursés par Kaufman & Broad SA (avec un décalage de 60 jours).

4.2.2. Commentaires des états financiers

4.2.2.1. Faits significatifs

Contrat de Crédit Syndiqué

La société Kaufman & Broad a signé un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans le 31 janvier 2019. Ce crédit se substitue aux crédits senior et RCF existants représentant respectivement des montants de 50 millions d'euros et 100 millions d'euros. La mise en place de cette ligne *Corporate* permettra à la société d'allonger la maturité de ses ressources et d'en améliorer le coût, tout en lui donnant une plus grande flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités, en complément de sa trésorerie disponible.

Cette facilité intègre pour la première fois dans le secteur de la promotion immobilière un mécanisme de positive incentive relié à plusieurs indicateurs RSE, témoignant ainsi de l'engagement environnemental de la société.

Remboursement du solde de la dette senior à hauteur de 50 millions d'euros

Kaufman & Broad SA avait conclu le 4 avril 2016 avec un syndicat de banques internationales un Contrat de Crédit Senior (le « Contrat de Crédit Senior 2016 »). Au premier semestre 2017, suite à l'émission du nouvel emprunt obligataire, le groupe a remboursé par anticipation la tranche A en totalité pour 50 millions d'euros et la tranche B à hauteur de 50 millions d'euros. Au 30 novembre 2018, le groupe a remboursé par anticipation la tranche B à hauteur de 50 millions. Le solde de la tranche B a été remboursé dans le cadre du nouvel accord signé le 31 janvier 2019. (voir note 4.2.2.9.).

Réduction de capital

Le Conseil d'Administration de Kaufman & Broad SA., réuni le 2 mai 2019, a décidé, conformément à l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du même jour aux termes de sa seizième résolution, de procéder à l'annulation de 210 732 actions autodétenues, représentant 0,96 % de son capital. À l'issue de l'annulation de ces actions, le capital social de Kaufman & Broad SA. s'élève à 5 629 868,92 euros.

Paiement en actions du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2018

L'Assemblée Générale des actionnaires de Kaufman & Broad SA. réunie le 2 mai 2019 a proposé aux actionnaires une option de paiement en actions de tout ou partie du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2018.

Le prix d'émission de ces actions nouvelles a été fixé à 32,23 euros, correspondant à 95 % de la moyenne des cours cotés de l'action Kaufman & Broad sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de ladite Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende de 2,50 euros par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

La période d'option était ouverte du 17 mai au 6 juin 2019 inclus. À la clôture de cette période, les actionnaires ayant choisi le paiement du dividende en actions ont représenté 8,96 % des actions de Kaufman & Broad SA.

Pour les besoins du paiement du dividende en actions, 150 690 actions nouvelles ont été émises, représentant 0,70 % du capital et 0,59 % des droits de vote de Kaufman & Broad SA sur la base du capital et des droits de vote au 31 mai 2019.

Le règlement livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sont intervenus le 14 juin 2019.

Le dividende global en numéraire à verser aux actionnaires n'ayant pas retenu l'option du paiement en actions ou ayant retenu l'option du paiement partiel en actions s'élève à 48,7 millions d'euros et a été versé le 14 juin 2019.

Augmentation de capital réservée aux salariés du groupe : offre KB Actions 2019

Kaufman & Broad SA avait annoncé le 13 mai 2019 le lancement de son offre d'actionariat « KB Actions 2019 » avec effet de levier et garantie de l'investissement, réservée aux salariés du groupe adhérents au plan d'épargne.

Kaufman & Broad SA a constaté au 21 novembre 2019, l'augmentation de son capital résultante des souscriptions à l'offre KB Actions 2019.

L'offre a connu un très large succès avec un taux d'adhésion des collaborateurs éligibles de 66.1 %. Un nombre total de 283 991 actions ont ainsi été souscrites au travers du FCPE KB Actions 2019 pour un montant de 7 832 471 euros.

Les 283 991 actions nouvelles émises dans le cadre de l'offre sont des actions ordinaires, entièrement assimilables aux actions existantes et portant jouissance courante.

Dividendes reçus

Le résultat financier de Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2019 intègre les dividendes versés par trois filiales à hauteur de 17,3 millions d'euros (voir note 4.2.2.16.).

4.2.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Licences informatiques	274	274
Amortissements	- 274	- 274
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	-	-

4.2.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Installations générales et agencements	184	184
Amortissements	- 65	- 64
INSTALLATIONS GÉNÉRALES ET AGENCEMENTS	118	120
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	601
Amortissements	- 601	- 601
MATÉRIEL ET MOBILIER DE BUREAU, INFORMATIQUE	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	118	120

4.2.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Titres de participation	326 000	326 024
Créances rattachées à des participations et prêts ⁽¹⁾	147 815	153 091
Autres immobilisations financières ⁽²⁾	1 325	260
Dépréciation ⁽³⁾	- 8 219	- 7 778
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	466 921	471 597

(1) Les créances rattachées à des participations et prêts correspondent pour 23 millions d'euros aux quotes-parts de marges des sociétés transparentes non distribuables à la clôture de l'exercice et pour 125 millions d'euros à l'avance de trésorerie consentie à Kaufman & Broad Financement SNC qui a pour objet la coordination et la centralisation de la gestion de l'ensemble des besoins de trésorerie des sociétés du groupe Kaufman & Broad (au 30 novembre 2018 cette avance s'élevait à 52 millions).

(2) Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de dépôts et cautionnements, dont la trésorerie mise à disposition de la banque Rothschild dans le cadre du contrat de rachat d'actions soit 1,3 million d'euros.

(3) Au 30 novembre 2019, la provision sur titres des filiales concerne essentiellement Kaufman & Broad Financement pour 3,6 millions d'euros, Kaufman & Broad Bretagne pour 3 millions d'euros et Kaufman & Broad Grands Projets pour 1 million d'euros.

4.2.2.5. Créances

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Taxe sur la valeur ajoutée	191	19
Contribution Économique Territoriale	-	-
Impôt sur les sociétés	21 541	-
Comptes courants ⁽¹⁾	119 602	108 782
Clients Intra-groupe – Facture à établir ⁽²⁾	7 403	7 432
Débiteurs divers	69	1
CRÉANCES	148 806	116 234

(1) Ce montant intègre à hauteur de 103,8 millions d'euros la quote-part des remontées de résultat des filiales (contre 96,1 millions au 30 novembre 2018), à hauteur de 5,5 millions d'euros les comptes courants d'impôts d'intégration fiscale avec les autres sociétés du groupe (voir note 4.2.3.), et à hauteur de 10,1 millions d'euros les comptes courants de TVA consolidées.

(2) Ce montant correspond à la refacturation intra-groupe liée à l'attribution d'actions gratuites aux membres du personnel du groupe Kaufman & Broad.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	À un an au plus	À plus d'un an
Taxe sur la valeur ajoutée	191	191	
Contribution Économique Territoriale	-		
Impôt sur les sociétés	21 541	21 541	
Comptes courants ⁽¹⁾	119 602	71 192	48 410
Clients intra-groupe – Facture à établir	7 403	3 141	4 262
Débiteurs divers	69	69	
CRÉANCES	148 806	96 134	52 672

(1) La part à plus d'un an correspond à la quote-part des remontées de résultat des filiales non distribuables dans les 12 mois compte tenu de la date d'achèvement prévisionnelle des opérations de construction programmes concernés conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (voir note 4.2.1.6.).

4.2.2.6. Actions propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Actions propres	6 396	15 653
Provisions pour dépréciation des actions propres	–	–
ACTIONS PROPRES (VALEUR NETTE DE DÉPRÉCIATION)	6 396	15 653

Au 30 novembre 2019, le groupe détient 210 261 actions propres (représentant 0,95 % du capital de la société), dont 204 511 actions (représentant 0,92 % du capital de la société) destinées à couvrir les attributions d'actions gratuites de mars 2018, mai 2018, février 2019 et mai 2019 pour un montant de 6,2 millions d'euros et 5 750 actions détenues dans le cadre du Contrat de Liquidité (représentant 0,03 % du capital de la société) pour un montant de 0,2 million d'euros.

Au 30 novembre 2018, les actions propres, au nombre de 478 878, concernaient :

- les actions affectées aux plans d'actions gratuites en cours à hauteur de 204 651 actions pour un montant de 6,2 millions d'euros ;
- les actions détenues en vue d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions (annulation de titres par la société) à hauteur de 240 277 actions pour un montant de 8,1 millions d'euros ;
- les actions détenues dans le cadre du Contrat de Liquidité à hauteur de 33 950 actions pour un montant de 1,4 million d'euros.

4.2.2.7. Capitaux propres

La variation des capitaux propres s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Capital social	Réserve légale	Bons sous.	Prime d'émission	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Capitaux propres
30 NOVEMBRE 2017	5 479	979	781	36 562	–	250 095	73 115	367 011
Augmentation de capital et distribution	206			29 519		29 495	- 73 115	- 13 895
Réduction de capital								
Augmentation du capital								
Résultat de l'exercice							57 171	57 171
30 NOVEMBRE 2018	5 685	979	781	66 081	0	279 590	57 171	410 287
Augmentation de capital et distribution	39			4 818		3 624	- 57 171	- 48 690
Réduction de capital	- 55			- 7 185				- 7 240
Augmentation du capital	74			7 758				7 832
Résultat de l'exercice							91 362	91 362
30 NOVEMBRE 2019	5 743	979	781	71 472		283 214	91 362	453 551

La société dispose de réserves, autres que la réserve légale, d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède.

Évolution du capital

(en euros)	30 novembre 2018	Augmentation	Réduction	30 novembre 2019
Nombre de titres	21 864 074	434 681	- 210 732	22 088 023
Nominal	0,26	0,26	0,26	0,26
CAPITAL	5 684 659	113 017	- 54 790	5 742 886

Au 30 novembre 2019, le capital social de Kaufman & Broad s'élève à 5 742 885,98 euros, divisé en 22 088 023 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro. Le capital a été impacté par l'annulation de 210 732 actions auto détenues en mai 2019, puis par l'émission de

150 690 actions nouvelles en rémunération du dividende 2018 et enfin par l'émission de 283 991 actions nouvelles résultant des souscriptions à l'offre KB Actions 2019 (voir note 4.2.2.1.).

Plans d'attribution d'actions gratuites

Sur l'exercice, le Conseil d'administration a décidé la mise en œuvre de 2 nouveaux plans d'actions gratuites le 21 février 2019 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 3 mai 2018.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2019 au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Plan d'actions gratuites	7 mars 2018	3 mai 2018	21 février 2019 Plan 1	21 février 2019 Plan 2
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	11 mai 2017	3 mai 2018	3 mai 2018	3 mai 2018
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	159 212	250 000	240 000	138 012
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	7 mars 2018	3 mai 2018	21 février 2019	21 février 2019
Nombre de bénéficiaires	881	1	921	1
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	97 562	10 000	101 988	10 000
Actions devenues caduques	16 456	0	8 138	0
Actions en cours au 30 novembre 2019	81 106	10 000	93 850	10 000
Cours le jour de l'attribution	42,84 €	43,80 €	34,20 €	34,20 €
Date d'acquisition	7 mars 2020	3 mai 2021	21 février 2021	21 février 2022
Date de disponibilité	7 mars 2022	3 mai 2022	21 février 2023	21 février 2023

4.2.2.8. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Provision attribution actions gratuites ⁽¹⁾	6 169	6 193
Provision risque fiscal	205	205
Provision risque filiale ⁽²⁾	9 145	7 100
Autres provisions pour risques et charges	423	411
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	15 942	13 909

(1) Provision constituée à hauteur de la moins-value que subira l'entreprise lors de la remise des actions gratuites aux salariés.

(2) Provision à hauteur de la situation nette négative de la filiale Kaufman & Broad Normandie pour 6 millions d'euros et de Kaufman & Broad Grands Projets pour 3 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2019
Provision actions gratuites attribuées	6 193	3 552	3 576		6 169
Provision risque fiscal	205				205
Provision risque filiale	7 100	3 087	1 042		9 145
Autres provisions pour risques et charges	411	12			423
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13 909	6 651	4 618	-	15 942

4.2.2.9. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Ligne de crédit bancaire syndiqué	–	50 000
Emprunt obligataire	150 000	150 000
Facilités de crédit utilisées		
Intérêts courus sur emprunts	2 322	2 394
DETTES FINANCIÈRES	152 322	202 394

Kaufman & Broad SA bénéficie d'une ligne de crédit bancaire syndiquée et d'un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont détaillées ci-après.

Principaux recours à l'endettement financier

(en milliers d'euros)	Capacité	Utilisation au 30 novembre 2019	Échéance	Taux ⁽¹⁾
Emprunt obligataire	150 000	150 000	50 millions <i>in fine</i> 2024 100 millions <i>in fine</i> 2025	2,879 % Fixe 3,204 % Fixe
RCF ⁽²⁾	250 000	–		
Total	250 000	150 000		

(1) 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.

(2) Revolving credit facility.

Emprunt obligataire

Le 18 mai 2017, Kaufman & Broad a procédé dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Europe, à l'émission de son premier emprunt obligataire de type « Euro PP » d'un montant de 150 millions d'euros. Ce placement privé se décompose en une tranche de 50 millions d'euros à 7 ans (échéance mai 2024) à taux

fixe annuel de 2,879 % payable au 31 mai de chaque année, et une tranche de 100 millions d'euros à 8 ans (échéance mai 2025) à taux fixe annuel de 3,204 % payable au 31 mai de chaque année.

Cette transaction permet en outre au groupe de diversifier ses sources de financements, de bénéficier de conditions de marchés favorables, et d'allonger substantiellement la maturité moyenne de sa dette.

L'aménagement des ratios financiers

Pour les semestres comptables à compter de novembre 2017, jusqu'au remboursement de l'emprunt obligataire, le groupe est soumis au respect de 2 ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de semestre	Seuil au 30 novembre 2019	Ratio au 30 novembre 2019
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0	- 0,38
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,5	- 0,16

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

(a) la dette financière 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 ;

(b) l'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) :

(c) capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2016 + résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2016 à la fin du trimestre considéré.

Contrat de Crédit Senior

Kaufman & Broad SA a conclu le 4 avril 2016 avec un syndicat de banques internationales un Contrat de Crédit Senior (le « Contrat de Crédit Senior 2016 »). Au premier semestre 2017, suite à l'émission du nouvel emprunt obligataire, le groupe a remboursé par anticipation la tranche A en totalité pour 50 millions d'euros et la tranche B à hauteur de 50 millions d'euros. Au 30 novembre 2018, le groupe a remboursé par anticipation la tranche B à hauteur de 50 millions d'euros. Le solde de la tranche B a été remboursé dans le cadre du nouvel accord signé le 31 janvier 2019.

Contrat de Crédits Syndiqués

Kaufman & Broad SA a signé un contrat de crédit syndiqué d'un montant de 250 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans le 31 janvier 2019. Ce crédit se substitue aux crédits senior et RCF existants représentant respectivement des montants de 50 millions d'euros et 100 millions d'euros. La mise en place de cette ligne *Corporate* permet à la société

d'allonger la maturité de ses ressources et d'en améliorer le coût, tout en donnant une plus grande flexibilité d'utilisation selon les besoins et opportunités, en complément de sa trésorerie disponible. Cette facilité intègre pour la première fois dans le secteur de la promotion immobilière un mécanisme de positive *incentive* relié à plusieurs indicateurs RSE, témoignant ainsi de l'engagement environnemental de la société.

En conséquence, le groupe dispose au 30 novembre 2019 de crédits syndiqués composés d'une ligne de crédit renouvelable (le « Crédit Renouvelable ») d'un montant en principal de 250 millions d'euros.

Au 30 novembre 2019, la société n'a pas effectué de tirage sur sa ligne de crédit revolving.

Par ailleurs, le Contrat de Crédit Syndiqué 2019 prévoit que la Marge applicable à chaque Avance considérée sera déterminée (i) en fonction du niveau du Ratio de Levier Financier applicable à chaque date de test et (ii) en fonction des niveaux des Critères RSE Annuels, un mécanisme incitatif positif comme négatif sera appliqué sur la marge applicable en cours.

L'aménagement des ratios financiers

Pour les semestres comptables à compter de novembre 2018, jusqu'à l'échéance du Contrat de Crédit Syndiqué, le groupe est soumis au respect de deux ratios, calculés sur une base consolidée, dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratios à chaque fin de semestre	Seuil au 30 novembre 2019	Ratio au 30 novembre 2019
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	< ou = 3,0	- 0,38
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	< ou = 2,0	- 0,16

(1) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par l'EBITDA (b) où :

- (a) La dette financière 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 ;
- (b) L'EBITDA s'entend du résultat net de l'ensemble consolidé avant notamment impôts sur les résultats, résultat financier (dont les frais financiers nets, les pertes et gains de change et les autres frais financiers), 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 du résultat des intérêts minoritaires.

(2) Soit la Dette Financière Nette (a) divisée par les capitaux propres ajustés (c) ;

- (c) Capitaux propres ajustés = capitaux propres consolidés au 30 novembre 2017+ résultat consolidé cumulé du 1^{er} décembre 2017 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1^{er} décembre 2017 à la fin du trimestre considéré.

Le Contrat de Crédit Syndiqué 2019 prévoit enfin qu'en cas de changement de contrôle de Kaufman & Broad SA, le total des engagements serait automatiquement annulé et toutes les avances en cours ainsi que tous intérêts courus, tous coûts de emploi et tous autres montants dus au titre des documents de financement deviendront automatiquement exigibles et ce, à la date dudit changement de Contrôle. Aux termes du Contrat de Crédit Syndiqué 2019, un

changement de contrôle désigne tout événement par lequel une ou plusieurs personnes agissant seule ou de concert, viennent à détenir le contrôle de l'Emprunteur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce sans que cet événement n'ait été recommandé par le Conseil d'Administration de l'Emprunteur ; étant précisé que le terme « agissant de concert » a la signification qui lui est donnée par l'article L. 233-10 du Code de commerce.

Échéancier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	Moins d'un an	Échéancier de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire	150 000		50 000	100 000
Facilités de crédit utilisées				
Intérêts courus	2 322	2 322		
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	152 322	2 322	50 000	100 000

4.2.2.10. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Taxe sur la valeur ajoutée	9 458	5 643
Impôts sur les sociétés	–	39 872
Autres impôts et taxes	81	86
Autres créiteurs divers	400	400
Comptes courants ⁽¹⁾	15 276	4 931
AUTRES DETTES	25 215	50 932

(1) Ce montant correspond pour 9,4 millions d'euros aux comptes courants des sociétés membre du périmètre de TVA consolidée (contre 3,5 millions d'euros au 30 novembre 2018), et pour 4,9 millions d'euros aux avances de fonds consenties par les sociétés du groupe (contre 0,5 million d'euros au 30 novembre 2018).

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Taxe sur la valeur ajoutée	9 458	9 458		
Impôts sur les sociétés	–	–		
Autres impôts et taxes	81	81		
Autres créiteurs divers	400	400		
Comptes courants	15 276	5 845	9 431	
AUTRES DETTES	25 215	15 784	9 431	

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 2019	30 novembre 2018
Créances rattachées à des participations	147 819	153 091
Autres créances	127 005	116 233
Comptes courants	- 15 276	- 4 931
CRÉANCES ET DETTES SOCIÉTÉS LIÉES	259 548	264 393

4.2.2.12. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Emprunts et dettes financières	- 2 322	- 2 394
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 836	- 1 180
Dettes fiscales et sociales		
TOTAL À PAYER	- 3 158	- 3 574

Le montant apparaissant en dettes fournisseurs et comptes rattachés correspond principalement à des honoraires non encore facturés.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Autres créances ⁽¹⁾	7 403	7 432
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	7 403	7 432

(1) Il s'agit des factures à établir dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites aux salariés du groupe Kaufman & Broad.

4.2.2.13. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Prestations de services	3 304	2 843
TOTAL	3 304	2 843

Le chiffre d'affaires correspond essentiellement aux refacturations des frais de fonctionnement supportés en 2019 par Kaufman & Broad SA pour le compte des sociétés du groupe ou de certains de ces actionnaires à savoir la société Artimus Participation, et à la refacturation

au GIE Kaufman & Broad, structure employant les salariés du groupe Kaufman & Broad, des charges liées à la livraison future des actions gratuites attribuées au cours de l'année.

4.2.2.14. Autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Honoraires juridiques et montage	- 1 413	- 129
Honoraires audit	- 368	- 391
Prestations internes	- 835	- 635
Autres charges	- 996	- 965
TOTAL	- 3 612	- 2 120

4.2.2.15. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes pour un montant net de 98,6 millions d'euros au 30 novembre 2019 comparé à 94 millions d'euros au 30 novembre 2018 comprenant des quotes-parts de pertes à hauteur de - 5 millions d'euros au 30 novembre 2019 comparé à - 2 millions d'euros au 30 novembre 2018.

4.2.2.16. Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Dividendes reçus ⁽¹⁾	17 329	16 214
Variation nette des provisions ⁽²⁾	- 2 486	- 2 453
Produits financiers relatifs au remboursement anticipé des lignes Senior B et C		
Charges d'intérêts nets ⁽³⁾	- 4 071	- 4 400
TOTAL	10 772	9 361

(1) Les dividendes et produits financiers sont constitués des dividendes perçus des sociétés Kaufman & Broad Europe, Kaufman & Broad Homes, Kaufman & Broad Développement et Kaufman & Broad Rénovation.

(2) Ce montant intègre en 2019 :

- une dotation de 4 millions sur la dépréciation de titres Kaufman & Broad Grands Projets ;
- une reprise de 1,6 million sur la dépréciation de titres Kaufman & Broad Financement.

(3) Les intérêts financiers supportés correspondent aux intérêts sur la dette financière et sur les comptes courants intra-groupe.

4.2.2.17. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Autres charges exceptionnelles nettes ⁽¹⁾	- 3 127	- 728
TOTAL	- 3 127	- 728

(1) Le résultat exceptionnel correspond à la moins-value sur les actions propres livrées dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites et couverte par une reprise de provision du même montant (cf. note 4.2.2.8.).

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.

Compte tenu du remboursement de la dette senior intervenu au cours du semestre, le *Swap* résiduel a été remboursé par anticipation en 2019.

Le tableau ci-dessous détaille le portefeuille de swaps prêteurs Euribor 1 mois emprunteurs à taux fixe au 30 novembre 2018 :

Nature	Notionnel (en millions d'euros)	Taux fixe	Échéance		Type	Valeur de marché au 30 novembre 2018 en % du nominal
			Date de début	Date de fin		
Swap taux fixe EUR1m	20	0,2975 %	31 mai 2017	01 avr. 2021	couverture	- 0,57 %

Engagements hors bilan reçus

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Ligne RCF non utilisée ⁽¹⁾	250 000	100 000

(1) La ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant maximum de 250 millions d'une maturité initiale de 5 ans jusqu'à janvier 2024 a été mise en place en janvier 2019 aux fins de financer les besoins généraux et en fonds de roulement du groupe. Cette ligne n'a pas été utilisée depuis sa mise en place.

Nantissements et sûretés

Dans le cadre d'un protocole, Kaufman & Broad SA s'est portée caution au bénéfice d'un de ses partenaires, dans la limite d'un montant de 4 millions d'euros hors taxes et jusqu'à fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme aux engagements souscrits par deux de ses filiales dans ledit protocole. Réciproquement, l'actionnaire principal

de ce partenaire s'est porté caution solidaire des engagements de sa filiale vis-à-vis des sociétés communes, à hauteur du même montant et jusqu'à la fourniture d'une garantie bancaire à première demande conforme de sa part.

Engagements hors bilan donnés

Garanties et cautions données

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	30 novembre 2018
Indemnités d'Immobilisations de Terrains et garanties travaux	48 626	17 694
Contre-garanties accordées ⁽¹⁾	58 261	29 565
Garantie de restitution prix VEFA	50 784	50 784
TOTAL	157 671	98 043

(1) Il s'agit de cautions et garanties diverses accordées par Kaufman & Broad SA principalement une garantie locative sur les loyers du siège social et une caution de 4 millions d'euros accordée dans le cadre d'un protocole avec un partenaire.

Par ailleurs, des Garanties Financières d'Achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA réalisées par les filiales de Kaufman & Broad SA. Kaufman & Broad demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurances 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'assurances une promesse hypothécaire, un engagement de non-cession de parts des sociétés portant ces programmes et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente.

4.2.3. Intégration fiscale et situation fiscale latente

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 cinq reprises cette option qui est donc valable jusqu'à la clôture de l'exercice 2019.

(en millions d'euros)	Résultat comptable avant impôt	Retraitements fiscaux ⁽¹⁾	Résultat fiscal	Report déficitaire à imputer	Résultat fiscal imposable	Impôt théorique Kaufman & Broad SA	Effet de l'intégration fiscale produit/ (charge)	Impôt comptabilisé produit/ (charge)	Résultat net
Courant	108 506	- 15 120	93 386	-	93 386	- 32 095	17 010	- 15 085	93 421
Exceptionnel	- 3 127	19	- 3 108	-	- 3 108	1 068	-	1 068	- 2 059
TOTAL	105 379	- 15 101	90 278	-	90 278	- 31 027	17 010	- 14 017	91 362

(1) Les retraitements fiscaux intègrent essentiellement la déduction des dividendes reçus des filiales et le retraitement 2019 de la reconnaissance du revenu et de la marge à l'avancement constaté dans le résultat comptable mais neutralisé pour le calcul du résultat fiscal à l'achèvement.

Du fait de la différence de méthode de reconnaissance de la marge sur programmes en comptabilité (à l'avancement) et en fiscalité (à l'achèvement), il en résulte une situation fiscale latente significative. À titre d'indication, il est précisé que l'impact des différences de

comptabilisation des programmes immobiliers entre les comptes fiscaux et les comptes consolidés à l'avancement s'élève en base à un montant de 148,0 millions d'euros, soit un impôt latent de 50,9 millions d'euros au 30 novembre 2019.

4.2.4. Transactions avec les parties liées

En vertu de l'accord de licence signé avec Kaufman & Broad Europe SAS, Kaufman & Broad SA bénéficie à titre gratuit d'une licence d'exploitation portant sur les marques, logos et noms de domaine Kaufman & Broad en France. Toutes les autres transactions avec les parties liées sont réalisées à des conditions de marché.

À l'exception des transactions avec la société Artimus Participations (voir faits significatifs en note 4.2.2.1.), les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunérations des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2018 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de l'exercice.

4.2.5. Événements postérieurs

Néant.

4.2.6. Consolidation

Kaufman & Broad SA est la société mère du périmètre de consolidation constitué de Kaufman & Broad SA et de ses filiales.

4.2.7. Divers

Kaufman & Broad SA n'a pas de salarié.

La rémunération globale des Administrateurs et mandataires sociaux au titre de l'année 2019 s'élève à 1 611 220 euros dont 239 534 euros aux Administrateurs non dirigeants.

4.3. 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 SAS	221 440 548	5 319 690	99,99 %	217 436 878
Kaufman & Broad Homes SAS	2 247 403	8 214 305	100,00 %	10 450 195
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	583 014	100,00 %	152 449
Kaufman & Broad Champagne	100 000	- 20 082	100,00 %	100 000
SMCI Développement SAS	762 245	732 873	100,00 %	762 245
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	16 000	100,00 %	152 296
Kaufman & Broad Financement SNC	3 040 500	1 032 748	99,90 %	4 307 707
Kaufman & Broad Real Estate SAS	205 280	8 296 370	100,00 %	30 191 792
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	- 24 237 274	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	- 6 328 064	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Savoie SARL	100 000	- 2 410 891	100,00 %	100 000
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	1 300 000	- 17 697 567	100,00 %	1 300 000
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	- 7 468 942	100,00 %	100 000
Résidences Bernard Teillaud SARL	840 000	15 514 778	100,00 %	15 663 729
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	2 858 910	132 277	100,00 %	36 404 833
SARL Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	100 000	- 4 616 373	99,00 %	99 000
SARL Kaufman & Broad Gironde	100 000	- 6 117 013	99,00 %	1 387 900
Kaufman & Broad Bretagne	1 000 000	950 866	100,00 %	4 964 530
Kaufman et Broad Flandres	7 700	- 1 855 141	99,90 %	449 360
Kaufman et Broad Innovations	1 000	- 1 197 270	100,00 %	1 000
Kaufman et Broad Grands Projets	1 000 000	- 3 338 677	100,00 %	1 000 000
Kaufman et Broad Marketing et Ventes	1 000	- 12 985	100,00 %	1 000
Kaufman et Broad Poitou Charentes	100 000	- 1 714 002	100,00 %	100 000
Kaufman et Broad Pyrénées Orientales	100 000	385 701	100,00 %	100 000
Kaufman et Broad Est	100 000	- 240 727	100,00 %	100 000
Kaufman et Broad Bourgogne France Comté	100 000	302 453	100,00 %	100 000
Kaufman et Broad Investissement	100 000	- 6 167	100,00 %	100 000
2. Participations (10 % à 50 % au moins du capital détenu par la société)				
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	1 000		99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 4	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 5	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 7	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 8	1 000	-	99,90 %	990
SNC Kaufman & Broad Promotion 9	1 000	-	99,90 %	990
Autres filiales françaises (ensemble)	-	-	-	8 882
2. PARTICIPATIONS NON REPRISSES AU PARAGRAPHE A DANS LES SOCIÉTÉS FRANÇAISES (ENSEMBLE)				
	-	-	-	256 047

PATRIMOINE, RAPPORT FINANCIER ET RÉSULTATS AU 30 NOVEMBRE 2019

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société 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
217 436 878	-	-	9 656 741	7 621 453	8 574 549
10 450 195	-	-	28 779 117	297 617	5 800 000
152 449	-	-	18 126 302	4 756 088	2 917 779
100 000	-	-	1 233 667	648 125	-
762 245	-	-	191 852	- 77 655	-
76 117	-	-	805 559	84 542	34 640
610 809	-	-	278 304	- 3 462 196	-
30 191 792	-	-	4 048 283	- 10 793 090	-
100 000	-	-	6 290 912	- 2 871 915	-
-	-	-	-	- 173 429	-
100 000	-	-	2 973 607	- 3 000 162	-
1 300 000	-	-	4 856 108	- 3 031 967	-
100 000	-	-	2 049 515	- 1 360 071	-
15 663 729	-	-	607 678	409 774	-
36 404 833	-	-	12 320 025	1 782 782	-
99 000	-	-	4 475 483	- 2 534 381	-
1 387 900	-	-	5 109 479	- 2 888 186	-
1 874 611	-	-	1 327 283	- 68 972	-
449 360	-	-	2 806 739	- 37 574	-
1 000	-	-	-	- 637 761	-
-	-	-	92 267	- 748 697	-
1 000	-	-	35 331 914	89 605	-
100 000	-	-	545 490	- 571 893	-
100 000	-	-	469 392	- 179 440	-
100 000	-	-	-	- 1 521 958	-
100 000	-	-	228 464	- 1 467 650	-
100 000	-	-	-	- 602 941	-
990	-	-	142 201 980	8 901 238	-
990	-	-	-	139 669	-
990	-	-	271 525 744	24 243 722	-
990	-	-	105 877 460	11 629 399	-
990	-	-	115 989 957	10 526 288	-
990	-	-	131 962 449	10 204 019	-
990	-	-	34 218 288	1 991 380	-
990	-	-	178 068 681	9 343 534	-
990	-	-	-	42 055	-
6 995	-	-	-	-	-
1 155	-	-	-	-	-