

Kaufman & Broad S.A.

Exercice clos le 30 novembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 et du Centre

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 et du Centre

Kaufman & Broad S.A.

Exercice clos le 30 novembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Kaufman & Broad S.A.,

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 S.A. relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} décembre 2019 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants :

- Rapport de l'un des commissaires aux comptes (Deloitte & Associés), désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière ;
- Rapport de l'un des commissaires aux comptes (Deloitte & Associés) établi à l'occasion de distributions d'acomptes sur dividendes de filiales de la société ;
- Attestation de l'un des commissaires aux comptes (Deloitte & Associés) sur le montant d'une créance détenue par une filiale de la société ;
- Attestations de l'un des commissaires aux comptes (Ernst & Young Audit) sur le montant de créances détenues par trois filiales de la société ;
- Attestation de l'un des commissaires aux comptes (Ernst & Young Audit) sur le calcul du bénéfice net et des capitaux propres utilisés pour le calcul de réserve spéciale de participation des salariés au résultats de l'entreprise adressée à une filiale de la société.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

■ Evaluation des titres de participation

Risque identifié	<p>Au 30 novembre 2020, la valeur nette des titres de participation s'élève à 318 750 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 6.3.1.2. 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 des capitaux propres détenue dans chaque société et des perspectives des filiales concernées.</p> <p>L'appréciation de la valeur d'utilité des titres de participation, 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 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. Par ailleurs, comme indiqué dans la note 6.3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels, le contexte de crise mondiale lié à la pandémie de Covid-19 et le report du second tour des élections municipales ont retardé les chantiers de construction, la signature des actes notariés et l'obtention des permis de construire.</p>
Notre réponse	<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 titres, nous avons rapproché les capitaux propres retenus par la direction dans ses évaluations avec 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 perspectives des filiales prises 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 de crise liée au Covid-19 dans lequel s'inscrivent les filiales de votre société,- Analyser, avec des spécialistes en évaluation inclus dans l'équipe d'audit, 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>

■ Evaluation des quotes-parts de bénéfices et de pertes des filiales

Risque identifié	<p>Au 30 novembre 2020, 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 40 100 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 3 462 milliers d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans la note 6.3.1.6. 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, étant précisé, comme mentionné dans la note 6.3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels, que le contexte de crise mondiale lié à la pandémie de Covid-19 et le report du second tour des élections municipales ont retardé les chantiers de construction, la signature des actes notariés et l'obtention des permis de construire.</p>
Notre réponse	<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 à leurs associés l'année même de leur réalisation ;- que les résultats retenus par la direction concordent avec ceux figurant dans les comptes des filiales concernées, ayant fait l'objet d'une analyse de l'avancement et de la marge prévisionnelle des principaux programmes qu'elles portent ;- 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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. 441-6 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. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 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. 22-10-11 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 30 novembre 2020, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la trentième année (dont vingt et une 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 24 mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE ET ASSOCIES



Bénédicte Sabadie

ERNST & YOUNG Audit



Denis Thibon

6.3. Comptes sociaux au 30 novembre 2020

Comptes annuels au 30 novembre 2020

Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Chiffre d'affaires	4.2.2.13	1 840	3 304
Autres achats et charges externes	4.2.2.14	- 2 963	- 3 612
Salaires et traitements		-	-
Impôts & taxes		- 484	- 335
Dotation aux amortissements et aux provisions	4.2.2.8	- 4 680	- 3 565
Reprise sur provisions et transfert charges		3 042	3 576
Autres charges et produits d'exploitation	4.2.2.8	- 365	- 287
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		- 3 610	- 918
Bénéfices attribués et pertes supportées	4.2.2.15	40 100	98 652
Résultat financier (y compris dividendes des filiales)	4.2.2.16	16 060	10 772
RÉSULTAT COURANT		52 550	108 506
Résultat exceptionnel	4.2.2.17	- 6 555	- 3 127
Impôt sur les sociétés	4.2.3	- 5 082	- 14 017
RESULTAT NET		40 913	91 362

Bilan

Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Section	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Immobilisations incorporelles	4.2.2.2	-	-
Immobilisations corporelles	4.2.2.3	117	118
Immobilisations financières	4.2.2.4	546 299	466 921
ACTIF IMMOBILISÉ		546 416	467 039
Stock		-	-
Créances	4.2.2.5	76 945	148 806
Actions propres	4.2.2.6	22 726	6 396
Trésorerie		99	25 976
Charges constatées d'avance		20	30
ACTIF CIRCULANT		99 790	181 208
TOTAL ACTIF		646 206	648 247

Passif

(en milliers d'euros)	Section	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Capital social		5 743	5 743
Primes et réserves		409 774	356 446
Résultat net		40 913	91 362
CAPITAUX PROPRES	4.2.2.7	456 430	453 551
Provisions pour risques et charges	4.2.2.8	14 513	15 942
Dettes financières	4.2.2.9	152 367	152 322
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 910	1 217
Autres dettes	4.2.2.10	20 986	25 215
TOTAL PASSIF		646 206	648 247

6.3.1. 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).

6.3.1.1. 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.

6.3.1.2. 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 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.

6.3.1.3. 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.

6.3.1.4. 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.

6.3.1.5. 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.

6.3.1.6. Quote-part de bénéficiaires 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.

6.3.1.7. 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.

6.3.1.8. 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).

6.3.2. Commentaires des états financiers

6.3.2.1. Faits significatifs

Impacts Covid-19

Les mesures de confinement en mars 2020 liées à la crise sanitaire et le report du second tour des élections municipales ont tout à la fois conduit à la suspension des chantiers de construction, de la signature des actes notariés et de l'obtention des permis de construire. Le Groupe s'est efforcé d'assurer la continuité de ses opérations tout en veillant à la protection de ses employés, de ses fournisseurs et de leurs sous-traitants, et a mis en œuvre toutes les mesures à sa main, pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats. Dans ce contexte exceptionnel, les effets de

ces éléments ont été identifiés par le Groupe comme des indices de pertes de valeur, qui l'ont conduit à effectuer des tests de dépréciation. Les résultats de ces tests ont montré une totale résilience de la valeur des actifs testés, et n'ont pas conduit à enregistrer de dépréciation complémentaire.

Dividendes reçus

Le résultat financier de Kaufman & Broad SA au 30 novembre 2020 intègre les dividendes versés par trois filiales à hauteur de 12,3 millions d'euros (voir note 6.3.2.17).

6.3.2.2. Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Licences informatiques	274	274
Amortissements	- 274	- 274
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES NETTES	-	-

6.3.2.3. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Installations générales et agencements	184	184
Amortissements	- 67	- 65
INSTALLATIONS GÉNÉRALES ET AGENCEMENTS	117	118
Matériel et mobilier de bureau, informatique	601	601
Amortissements	- 601	- 601
MATÉRIEL ET MOBILIER DE BUREAU, INFORMATIQUE	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES	117	118

6.3.2.4. Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Titres de participation	324 900	326 000
Créances rattachées à des participations et prêts ⁽¹⁾	226 495	147 815
Autres immobilisations financières ⁽²⁾	1 054	1 325
Dépréciation ⁽³⁾	- 6 150	- 8 219
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	546 299	466 921

(1) Les créances rattachées à des participations et prêts correspondent pour 51,5 millions d'euros aux quotes-parts de marges des sociétés transparentes non distribuables à la clôture de l'exercice et pour 175 millions d'euros à l'avance de trésorerie consentie à Kaufman et 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 et Broad (au 30 novembre 2019 cette avance s'élevait à 125 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 million d'euros.

(3) Au 30 novembre 2020, la provision sur titres des filiales concerne essentiellement Kaufman & Broad Financement pour 2,7 millions d'euros, Kaufman & Broad Bretagne pour 3,2 millions d'euros.

6.3.2.5. Créances

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Taxe sur la valeur ajoutée	317	191
Contribution Économique Territoriale	-	-
Impôt sur les sociétés	1 870	21 541
Comptes-courants ⁽¹⁾	67 796	119 602
Clients intragroupe – Facture à établir ⁽²⁾	6 954	7 403
Débiteurs divers	7	69
CRÉANCES	76 944	148 806

(1) Ce montant intègre à hauteur de 43,6 millions d'euros la quote-part des remontées de résultat des filiales (contre 103,8 millions au 30 novembre 2019), à hauteur de 13,3 millions d'euros les comptes-courants d'impôts d'intégration fiscale avec les autres sociétés du groupe (voir note 6.2.3.), et à hauteur de 10,8 millions d'euros les comptes-courants de TVA consolidées.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	À un an au plus	À plus d'un an
Taxe sur la valeur ajoutée	317	317	
Contribution Économique Territoriale			
Impôt sur les sociétés	1 870	1 870	
Comptes-courants ⁽¹⁾	67 796	57 608	10 188
Clients intragroupe – Facture à établir	6 954	3 779	3 175
Débiteurs divers	7	7	
CRÉANCES	76 944	63 581	13 363

(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 6.2.1.6.).

6.3.2.6. Actions propres

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Actions propres	22 727	6 396
Provisions pour dépréciation des actions propres		-
ACTIONS PROPRES (VALEUR NETTE DE DÉPRÉCIATION)	22 727	6 396

Au 30 novembre 2020, Kaufman & Broad SA détient 715 105 actions propres (représentant 3,24 % du capital de la société), dont 129 139 actions (représentant 0,58 % du capital de la société) destinées à couvrir les attributions d'actions gratuites de mai 2018, février 2019, mai 2019 et février 2020 pour un montant de 4,1 millions d'euros, dont 579 966 actions (représentant 2,63 % du capital de la société) détenues en vue d'assurer les autres objectifs du plan de rachat d'actions (annulation de titres par la société) pour un montant de 18,4 millions d'euros et 6 000 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 2019, les actions propres, au nombre de 210 261, concernaient :

- les actions affectées aux plans d'actions gratuites en cours à hauteur de 204 511 actions pour un montant de 6,2 millions d'euros ;
- les actions détenues dans le cadre du Contrat de Liquidité à hauteur de 5 750 actions pour un montant de 0,2 million d'euros.

6.3.2.7. 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 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	0	283 214	91 362	453 551
Distribution						53 328	- 91 362	- 38 034
Réduction de capital								
Augmentation du capital								
Résultat de l'exercice							40 913	40 913
30 NOVEMBRE 2020	5 743	979	781	71 472	0	336 542	40 913	456 430

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 2019	Augmentation	Réduction	30 novembre 2020
Nombre de titres	22 088 023			22 088 023
Nominal	0,26			0,26
CAPITAL	5 742 886			5 742 886

Au 30 novembre 2020, le capital social de Kaufman & Broad SA s'élève à 5 742 885,98 euros, divisé en 22 088 023 actions ordinaires d'un nominal de 0,26 euro.

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 27 février 2020 dans le cadre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2019.

Les principales caractéristiques des plans en cours au 30 novembre 2020 au sein du groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Plan d'actions gratuites	3 mai 2018	21 février 2019 Plan 1	21 février 2019 Plan 2	Février 2020 Plan 1	Février 2020 Plan 2
Date d'autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire	3 mai 2018	3 mai 2018	3 mai 2018	2 mai 2019	2 mai 2019
Nombre d'actions gratuites pouvant être attribuées	250 000	240 000	138 012	250 000	156 783
Date du Conseil d'Administration attribuant des actions	3 mai 2018	21 février 2019	21 février 2019	27 février 2020	27 février 2020
Nombre de bénéficiaires	1	944	1	883	1
Types d'actions	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes	Existantes
Nombre d'actions gratuites attribuées	10 000	101 988	10 000	93 217	10 000
Actions devenues caduques	0	23 039	0	9 170	0
Actions en cours au 30 novembre 2020	10 000	78 949	10 000	84 047	10 000
Cours le jour de l'attribution	43,80 €	34,20 €	34,20 €	37,38 €	37,38 €
Date d'acquisition	3 mai 2021	21 février 2021	21 février 2022	27 février 2022	27 février 2023
Date de disponibilité	3 mai 2022	21 février 2023	21 février 2023	27 février 2024	27 février 2024
Juste valeur initiale du plan	236 016	2 055 210	164 285	2 074 706	196 976
Données entrées dans le modèle :	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial	Modèle Binomial
• prix d'exercice	-	-	-	-	-
• dividendes attendus (en % de la capitalisation)	2,10 € par action	2,50 € par action	2,50 € par action	2,50 € par action	2,50 € par action
• taux d'intérêt sans risque (taux de marché)	- 0,30 %	- 0,28 %	- 0,28 %	- 0,48 %	- 0,48 %
• taux de prêt/emprunt des titres					
• taux d'actualisation du prix à terme	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps	Euribor + 300 bps
		0 % pour le Président, 11,3 % pour les dirigeants clés		0 % pour le Président, 11,11 % pour les dirigeants clés	
• taux de turnover	0 % pour le Président	18,3 %/an pour les autres	0 % pour le Président,	19,59 %/an pour les autres	0 % pour le Président

6.3.2.9. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Provision attribution actions gratuites ⁽¹⁾	5 795	6 169
Provision risque fiscal ⁽²⁾	2 236	205
Provision risque filiale ⁽³⁾	6 058	9 145
Autres provisions pour risques et charges	424	423
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14 513	15 942

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

(2) Suite au redressement fiscal de Kaufman & Broad Développement, Kaufman & Broad SA a constitué une provision correspondant à l'impact attendu sur l'effet d'intégration fiscale puisqu'elle est seule redevable de l'impôt en tant que mère intégrante.

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	Dotation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2020
Provision actions gratuites attribuées	6 169	2 646	2 299	721	5 795
Provision risque fiscal	205	2 031			2 236
Provision risque filiale	9 145		3 087		6 058
Autres provisions pour risques et charges	423	1			424
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	15 942	4 678	5 386	721	14 513

6.3.2.10. Dettes financières

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Ligne de crédit bancaire syndiqué	-	-
Emprunt obligataire	150 000	150 000
Facilités de crédit utilisées	45	
Intérêts courus sur emprunts	2 322	2 322
DETTES FINANCIÈRES	152 367	152 322

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 2020	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	-		E ⁽³⁾ + 250 à 275 BPS
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 prêtent en blanc à d'autres grandes banques.

(2) Revolving credit facility.

(3) La marge applicable dépend du niveau du Ratio de levier financier.

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 2018, 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 2020	Ratio au 30 novembre 2020
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	≤ 3,0	- 0,78
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	≤ 2,0	- 0,18

(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 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. L'option de prorogation du contrat d'une année tel qu'initialement prévu dans le contrat signé en janvier 2019 portant la maturité au 31 janvier 2025 a été autorisée par les prêteurs en mai 2020.

En conséquence, le groupe dispose au 30 novembre 2020 de crédits syndiqués composés d'une ligne de crédit renouvelable (le "Crédit Renouvelable") d'un montant en principal de 250 millions d'euros.

Compte-tenu de la situation liée à la crise sanitaire de la Covid-19, le groupe a tiré sur sa ligne de crédit renouvelable à hauteur de 150 millions d'euros en mars 2020 pour la réduire progressivement ensuite et rembourser le solde au 30 septembre 2020. Au 30 novembre 2020, cette ligne n'est pas tirée.

Par ailleurs, le Contrat de Crédit Senior 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 2019, 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 2020	Ratio au 30 novembre 2020
Ratio de levier financier ⁽¹⁾	≤ 3,0	- 0,78
Ratio d'Endettement ⁽²⁾	≤ 2,0	- 0,20

(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 remploi 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 2020	Moins d'un an	Échéancier de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunt obligataire	150 000		150 000	
Facilités de crédit utilisées	45	45		
Intérêts courus	2 322	2 322		
ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	152 367	2 367	150 000	

6.3.2.11. Autres dettes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Taxe sur la valeur ajoutée	12 141	9 458
Impôts sur les sociétés	-	-
Autres impôts et taxes	83	81
Autres crédateurs divers	400	400
Comptes-courants ⁽¹⁾	8 362	15 276
AUTRES DETTES	20 986	25 215

(1) Ce montant correspond pour 4,5 millions d'euros aux comptes-courants des sociétés membre du périmètre de TVA consolidée (contre 9,4 millions d'euros au 30 novembre 2019), et pour 2,9 millions d'euros aux avances de fonds consenties par les sociétés du groupe (contre 4,9 millions d'euros au 30 novembre 2019).

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Taxe sur la valeur ajoutée	12 141	12 141		
Impôts sur les sociétés	-	-		
Autres impôts et taxes	83	83		
Autres crédateurs divers	400	400		
Comptes-courants	8 362	5 499	2 863	
AUTRES DETTES	20 986	18 123	2 863	

6.3.2.12. Créances et dettes avec les entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Créances rattachées à des participations	226 495	147 819
Autres créances	67 765	127 005
Comptes-courants	- 8 362	- 15 276
CRÉANCES ET DETTES SOCIÉTÉS LIÉES	285 898	259 548

6.3.2.13. Charges à payer et produits à recevoir

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Emprunts et dettes financières	- 2 322	- 2 322
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 1 718	- 836
Dettes fiscales et sociales		
TOTAL À PAYER	- 4 040	- 3 158

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

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Autres créances ⁽¹⁾	6 954	7 403
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	6 954	7 403

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

6.3.2.14. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Prestations de services	1 840	3 304
TOTAL	1 840	3 304

Le chiffre d'affaires correspond essentiellement aux refacturations des frais de fonctionnement supportés en 2020 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.

6.3.2.15. Autres achats et charges externes

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Honoraires juridiques et montage	- 1 339	- 1 413
Honoraires Audit	- 142	- 368
Prestations internes	- 562	- 835
Autres charges	- 920	- 996
TOTAL	2 963	- 3 612

6.3.2.16. Bénéfices attribués et pertes supportées

Ce poste enregistre les résultats des sociétés supports des programmes pour un montant net de 40,1 millions d'euros au 30 novembre 2020 comparé à 98,6 millions d'euros au 30 novembre

2019 comprenant des quotes-parts de pertes à hauteur de 3,4 millions d'euros au 30 novembre 2020 comparé à 5 millions d'euros au 30 novembre 2019.

6.3.2.17. Résultat financier

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Dividendes reçus ⁽¹⁾	12 305	17 329
Variation nette des provisions ⁽²⁾	5 157	- 2 486
Produits financiers relatifs au remboursement anticipé des lignes Senior B et C		
Charges d'intérêts nets ⁽³⁾	- 1 402	- 4 071
TOTAL	16 060	10 772

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

(2) Ce montant intègre en 2020 une reprise de 4 millions sur la dépréciation de titres Kaufman & Broad Grands Projets suite à la recapitalisation de cette filiale et de 1 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 intragroupe.

6.3.2.18. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Autres charges exceptionnelles nettes ⁽¹⁾	- 6 555	- 3 127
TOTAL	- 6 555	- 3 127

(1) Le résultat exceptionnel intègre la moins-value à hauteur de 2 millions d'euros sur les actions propres livrées dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites de mars 2018 et couverte par une reprise de provision du même montant (cf. note 6.2.2.8) et intègre la moins-value à hauteur de 5,3 millions d'euros sur les titres de Kaufman & Broad Grands Projets suite à la recapitalisation de cette filiale et sa cession à une autre société du groupe.

6.3.2.19. 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.

Engagements hors bilan reçus

Lignes de crédit syndiqué non utilisées

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Ligne RCF non utilisée ⁽¹⁾	250 000	250 000

(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 prorogée sur le semestre jusqu'à fin janvier 2025. Elle a été mise en place en janvier 2019 aux fins de financer les besoins généraux et en fonds de roulement du groupe. Cette ligne a été utilisée à compter de mars 2020 suite à la crise sanitaire liée à la Covid-19 afin de permettre au groupe de faire face à ses besoins de trésorerie immédiats puis remboursée progressivement jusqu'au 30 septembre 2020.

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 2020	30 novembre 2019
Indemnités d'Immobilisations de Terrains et garanties travaux	32 271	48 626
Contre-garanties accordées ⁽¹⁾	41 945	58 261
Garantie de restitution prix VEFA	-	50 784
TOTAL	74 216	157 671

(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.

6.3.3. 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 2020.

(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	52 550	1 946	54 988	-	54 988	17 560	- 11 789	5 771	46 779
Exceptionnel	- 6 555	4 399	- 2 156	-	- 2 156	- 688		- 688	- 5 867
TOTAL	45 995	6 345	52 832	-	52 832	16 872	- 11 789	5 082	40 913

(1) Les retraitements fiscaux intègrent essentiellement la déduction des dividendes reçus des filiales et le retraitement 2020 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 137 millions d'euros, soit un impôt latent de 43,9 millions d'euros au 30 novembre 2020.

6.3.4. 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.

Les relations avec les parties liées, y compris les modalités de rémunérations des dirigeants, sont restées comparables à celles de l'exercice 2019 et aucune transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de l'exercice.

6.3.5. Événements postérieurs

Kaufman & Broad intègre l'indice SBF 120

Le 10 décembre 2020, Kaufman & Broad, l'un des premiers Développeurs-Constructeurs français par la combinaison de sa taille, de sa rentabilité et de la puissance de sa marque, a annoncé son entrée dans l'indice SBF 120, conformément à la décision prise par le Conseil Scientifique des Indices d'Euronext Paris. Le SBF 120 est un des indices phares de la Bourse de Paris. Il regroupe les 120 premières valeurs cotées sur Euronext Paris en termes de liquidité et de capitalisation boursière. Cette décision a pris effet le lundi 21 décembre 2020, à l'ouverture des marchés.

Réduction de capital par l'annulation de titres auto-détenus

Dans le cadre de l'autorisation conférée lors de l'Assemblée Générale du 5 mai 2020, le Conseil d'Administration du 27 janvier 2021 a procédé à une réduction de son capital par l'annulation de 375 000 titres auto-détenus, pour une valeur de 12,5 millions d'euros portant ainsi le nombre de titres composant le capital social de la société de 22 088 023 à 21 713 023 actions.

6.3.6. Consolidation

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

6.3.7. Divers

Kaufman & Broad SA n'a pas de salarié.

La rémunération globale des Administrateurs et mandataires sociaux au titre de l'année 2020 s'élève à 1 417 804 euros dont 285 771 euros aux Administrateurs non dirigeants.

6.4. 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	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
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	5 573 484	99,90 %	217 436 878	217 436 878	-	-	8 582 985	7 419 893	7 240 000
Kaufman & Broad Homes SAS	2 247 403	8 202 922	100,00 %	10 450 195	10 450 195	39 727	5 848 799	20 870 274	-4 877 673	309 000
Kaufman & Broad Développement SAS	152 449	221 443	100,00 %	152 449	152 449	1 871 330	1 340 989	12 708 459	900 961	4 756 000
Kaufman & Broad Champagne	100 000	628 043	100,00 %	100 000	100 000	-	-	576 733	-926 687	-
SMCI Développement SAS	762 245	655 218	100,00 %	762 245	762 245	-	-	58 767	-428 977	-
Kaufman & Broad Rénovation SAS	160 000	100 542	100,00 %	152 296	152 296	-	-	2 128 002	263 946	-
Kaufman & Broad Financement SNC	3 040 500	1 032 750	99,90 %	4 307 707	1 579 097	174 944 771	-	374 930	-2 485 785	-
Kaufman & Broad Real Estate SAS	205 280	-2 497 790	100,00 %	30 191 792	30 191 792	-	-	2 893 063	-1 084 029	-
Kaufman & Broad Méditerranée SARL	100 000	-27 109 249	100,00 %	100 000	100 000	-	7 739 477	4 704 790	-2 294 587	-
Kaufman & Broad Normandie SARL	100 000	-6 501 494	100,00 %	100 000	-	-	-	-	-167 921	-
Kaufman & Broad Savoie SARL	100 000	-5 408 643	100,00 %	100 000	100 000	-	966 330	5 358 406	232 077	-
Kaufman & Broad Rhône-Alpes SARL	1 300 000	-20 727 542	100,00 %	1 300 000	1 300 000	-	1 097 300	4 059 088	-1 848 152	-
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques SARL	100 000	-8 827 708	100,00 %	100 000	100 000	-	741 662	626 238	-3 074 519	-
Résidences Bernard Teillaud SARL	840 000	15 924 552	100,00 %	15 663 729	15 663 729	-	101 000	197 750	-2 003	-
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées SARL	2 858 910	1 915 997	100,00 %	36 404 833	36 404 833	-	2 958 831	11 639 024	2 006 489	-
SARL Kaufman & Broad Languedoc-Roussillon	100 000	-7 150 753	99,00 %	99 000	99 000	-	1 182 505	4 802 582	-490 762	-
SARL Kaufman & Broad Gironde	100 000	-9 063 502	99,00 %	1 387 900	1 387 900	-	505 000	7 301 493	825 543	-
Kaufman & Broad Bretagne	1 000 000	881 895	100,00 %	4 964 530	1 800 862	-	169 377	1 356 550	-75 535	-
Kaufman et Broad Flandres	7 700	-1 892 715	99,90 %	449 360	449 360	-	426 026	2 259 883	-961 512	-
Kaufman et Broad Innovations	1 000	-1 835 030	100,00 %	1 000	1 000	-	-	401 105	8 555	-
Kaufman et Broad Marketing et Ventes	1 000	76 620	100,00 %	1 000	1 000	-	-	35 785 140	781 868	-
Kaufman et Broad Poitou Charentes	100 000	-2 285 895	100,00 %	100 000	100 000	-	-	1 217 847	147 055	-
Kaufman et Broad Pyrénées Orientales	100 000	206 261	100,00 %	100 000	100 000	-	-	653 441	200 354	-
Kaufman et Broad Est	100 000	-1 762 685	100,00 %	100 000	100 000	-	71 500	2 100 105	-1 700 506	-
Kaufman et Broad Bourgogne Franche Comté	100 000	-1 165 197	100,00 %	100 000	100 000	-	104 845	2 666 828	1 123 136	-
Kaufman et Broad Investissement	100 000	-609 108	100,00 %	100 000	100 000	1 040 000	-	-	-142 797	-
Serge Mas Immo	1 000	-	99,90 %	1 000	1 000	-	162 951	-	-	-
2. Participations (10 % à 50 % au moins du capital détenu par la société)										

	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable brute des titres détenus	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
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	- 271 362	99,90 %	990	990	-	1 220 600	110 606 810	4 279 309	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 2	1 000	-	99,90 %	990	990	124 508	-	-	238 000	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 3	1 000	- 1 356 619	99,90 %	990	990	5 159 486	6 550 000	134 541 472	4 323 449	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 4	1 000	- 230 396	99,90 %	990	990	-	-	66 105 194	14 453 558	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 5	1 000	- 194 079	99,90 %	990	990	2 806 920	110 000	76 276 328	3 821 094	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 6	1 000	- 355 151	99,90 %	990	990	377 129	2 718 241	109 478 567	6 073 817	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 7	1 000	- 61 918	99,90 %	990	990	906 861	-	32 138 357	1 204 459	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 8	1 000	- 428 671	99,90 %	990	990	7 686 893	-	124 998 653	1 752 192	-
SNC Kaufman & Broad Promotion 9	1 000	-	99,90 %	990	990	128 468	-	-	23 928	-
Autres filiales françaises (ensemble)	-	-	-	8 910	8 910	-	-	-	-	-
2. Participations non reprises au paragraphe A dans les sociétés françaises (ensemble)	-	-	-	158 270	200	31 386 904	-	-	-	-