

**Kaufman & Broad S.A.**

Exercice clos le 30 novembre 2020

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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<sup>er</sup> 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 consolidés 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.

## Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans la note 1.1.1 de l'annexe des comptes consolidés :

- ▶ la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » ;
- ▶ le changement de présentation relatif à la CVAE lié à la norme IAS 12 « Impôt sur les résultat » ;
- ▶ la publication de l'*IFRS Committee* relative à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunt ».

## 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

## ■ Evaluation de la marge brute de l'activité de promotion immobilière et des stocks de programmes immobiliers

<b>Risque identifié</b>	<p>Au 30 novembre 2020, les stocks de programmes immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 378 451 et la marge brute s'élève à M€ 207 176.</p> <p>Les méthodes comptables relatives à la constatation du chiffre d'affaires et de la marge brute et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments sont présentées dans la note 3.2 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le groupe transfère la propriété des lots à venir au fur et à mesure de leur construction. Le chiffre d'affaires ainsi que les marges brutes de l'activité de promotion immobilière sont comptabilisés dans le compte de résultat proportionnellement à l'avancement de la totalité des coûts stockables pour chaque programme, dont le point de départ est l'acquisition du terrain.</p> <p>Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction notamment pour l'évaluation des marges à terminaison et pour l'évaluation du taux d'avancement de chacune des opérations.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de « nouveaux projets » et de « programmes en cours de développement » sont évalués au prix de revient. Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.</p> <p>Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.1.2 de l'annexe aux comptes consolidés le contexte de crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 ainsi que 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> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la marge brute de l'activité de promotion immobilière et des stocks de programmes immobiliers comme un point clé de l'audit. En effet, ces éléments revêtent une importance significative dans les comptes consolidés. De plus, les hypothèses sur lesquelles reposent ces évaluations laissent une place importante au jugement de la direction.</p>
<b>Notre réponse</b>	<p>Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour l'établissement et le suivi des budgets de programmes immobiliers.</p> <p>Notre approche a consisté à apprécier les hypothèses retenues et les données utilisées par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières (marge brute) et des stocks immobiliers.</p> <p><b>S'agissant des programmes en cours de développement et des programmes livrés vendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Nous avons étudié les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts fonciers, aux coûts de construction et aux honoraires de prestations de services sur un échantillon de programmes. Cet échantillon a été établi en combinant un échantillon aléatoire et une sélection de certains programmes incluant notamment les plus significatifs en termes de marge brute, ainsi que ceux présentant des marges négatives. De plus, nous sélectionnons les programmes dont les budgets présentent des niveaux de marge atypiques et certaines opérations anciennes avec une faible variation de l'avancement commercial et un niveau élevé de stocks.</li><li>▶ Pour les programmes les plus significatifs en termes de marge brute notamment, les taux d'avancement des coûts des opérations sélectionnées nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre en charge des opérations immobilières. Nous avons apprécié ces confirmations en rapportant les dépenses engagées aux prévisions. Pour ces programmes, nous avons également rationalisé les taux d'avancement commerciaux en rapportant le montant des ventes signées au montant des ventes budgétées et nous avons réalisé des tests de détail sur les ventes en les rapprochant des actes notariés.</li></ul>

- ▶ Nous avons enfin apprécié, sur un échantillon de programmes achevés et vendus, la cohérence des taux de marge effectivement dégagés par rapport aux taux de marge initialement budgétés en analysant les pièces justificatives et les informations obtenues auprès des responsables de programmes et/ou des contrôleurs de gestion.

**S'agissant des programmes non encore lancés commercialement et des programmes livrés comportant des lots non encore vendus :**

- ▶ Pour un échantillon de programmes non encore lancés commercialement, nous avons apprécié l'existence de perspectives profitables au moyen d'entretiens avec la direction.
- ▶ Pour un échantillon de programmes livrés comportant des lots non encore vendus, nous avons procédé à une analyse des perspectives d'écoulement présentées par la direction et nous avons comparé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.

Nous avons également apprécié le caractère approprié de l'information fournie dans l'annexe aux comptes consolidés en ce qui concerne ces éléments.

## 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

## 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### ■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### ■ **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 consolidés 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 & ASSOCIES



Bénédicte Sabadie

ERNST & YOUNG Audit



Denis Thibon



## 6.1. Comptes consolidés au 30 novembre 2020

### 6.1.1. État du résultat global consolidé

#### Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2020	30 novembre 2019 *
Chiffre d'affaires	3.2	1 163 050	1 472 154
Coût des ventes		- 955 874	- 1 177 866
<b>MARGE BRUTE</b>	3.2	<b>207 176</b>	<b>294 288</b>
Charges commerciales	3.3	- 21 689	- 31 031
Charges administratives	3.3	- 52 808	- 64 437
Charges techniques et service après-vente	3.3	- 19 237	- 22 200
Charges développement et programmes	3.3	- 33 308	- 33 196
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>80 134</b>	<b>143 425</b>
Charges financières		- 13 260	- 14 639
Produits financiers		3 563	1 326
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	6.3	<b>- 9 697</b>	<b>- 13 313</b>
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT</b>		<b>70 437</b>	<b>130 112</b>
Impôt sur les résultats	9	- 16 247	- 38 003
<b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>		<b>54 190</b>	<b>92 109</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		2 324	3 420
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>56 514</b>	<b>95 529</b>
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	16 376	17 638
Résultat net – part du groupe		40 138	77 891
Nombre d'actions moyen de base	7.2	21 676 866	21 486 138
<b>RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION</b>	7.2	<b>1,85 €</b>	<b>3,63 €</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	7.2	<b>1,85 €</b>	<b>3,63 €</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## Résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30 novembre 2020</b>	<b>30 novembre 2019*</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>56 514</b>	<b>95 528</b>
Variation de la valeur des instruments dérivés brut		113
Effet d'impôt sur instruments dérivés		- 39
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES RECYCLABLES EN RÉSULTAT</b>	<b>0</b>	<b>74</b>
Variation des gains et pertes actuariels	555	- 817
Effet d'impôt sur gains et pertes actuariels	- 311	281
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES CONSTATÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT</b>	<b>244</b>	<b>- 536</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>56 757</b>	<b>95 066</b>
Part du groupe	40 381	78 420
Participations ne donnant pas le contrôle	16 376	17 638

\* *Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.*

## 6.1.2. État de la situation financière consolidée

### Actif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2020	30 novembre 2019 *
Goodwill	5.1	68 661	68 661
Autres immobilisations incorporelles	5.2	91 060	91 209
Droits d'utilisation	5.2	20 388	
Immobilisations corporelles	5.3	5 977	5 976
Entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	5 767	5 929
Autres actifs financiers non courants	6.1.1	7 021	1 756
Impôt différé actif	9	502	4 002
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>199 376</b>	<b>177 533</b>
Stocks nouveaux projets	3.4	57 253	55 451
Stocks programmes en cours	3.4	321 198	400 525
Créances clients	3.5	464 977	511 907
Autres créances	3.5	178 334	189 731
État impôt courant	9	5 563	21 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	215 192	208 102
Paiements d'avance	3.5	515	1 435
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 243 031</b>	<b>1 388 921</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 442 407</b>	<b>1 566 454</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## Passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2020	30 novembre 2019*
Capital social		5 743	5 743
Réserves consolidées		296 058	295 554
Autres réserves		- 12 654	- 12 741
Actions propres	7.1.4	- 22 727	- 6 395
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>266 420</b>	<b>282 160</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	8 998	10 953
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>275 418</b>	<b>293 113</b>
Provisions pour indemnités de fin de carrière non courantes	4.2	7 119	7 907
Provisions pour risques et charges non courantes	8.1	32 764	29 799
Emprunts et autres passifs financiers non courants	6.1.2	149 008	148 900
Dette de loyers		13 368	
Impôts différés	9	47 006	50 346
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>249 265</b>	<b>236 952</b>
Provisions pour risques et charges courantes	8.1	2 017	2 529
Emprunts et autres passifs financiers courants	6.1.2	3 656	3 189
Dette de loyers		6 322	
Fournisseurs	6.1.1	759 985	907 498
Autres dettes	6.1.1	141 977	119 771
État impôt courant	9	2 720	3 276
Encaissements d'avance	6.1.1	1 047	126
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>917 724</b>	<b>1 036 389</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>1 442 407</b>	<b>1 566 454</b>

\* *Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.*

### 6.1.3. État des flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30 novembre 2020	30 novembre 2019 <sup>(2)</sup>
Résultat net consolidé		56 514	95 528
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises		- 2 324	- 3 420
Produits et charges calculés		15 958	23 197
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>70 148</b>	<b>115 305</b>
Coût de l'endettement financier net	6.1.3	9 697	13 314
Charge (produit) d'impôt	9	16 247	38 003
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>96 092</b>	<b>166 623</b>
Impôt (payé)/reçu		- 2 257	- 88 244
Variation du Besoin en Fonds de Roulement d'exploitation	3.6	6 989	9 066
<b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)</b>		<b>100 823</b>	<b>87 444</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'actifs corporels et incorporels (nettes de cessions)	5	- 4 809	- 6 077
Variation nette des actifs financiers		- 4 877	214
Flux avec les entreprises associées et co-entreprises	2.1.2	2 566	- 1 436
Acquisitions de participations		819	23
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>		<b>- 6 302</b>	<b>- 7 276</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE <sup>(1)</sup></b>		<b>94 522</b>	<b>80 168</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	- 12 794	- 20 500
Rachat de participations ne donnant pas le contrôle	7.1.5	- 1 778	- 1 233
Rachat d'actions propres net des reventes	7.1.4	- 18 387	- 1 092
Augmentation de capital	7.1.1		7 832
Remboursements d'emprunts	6.1.3		- 50 000
Remboursement dette de loyers		- 6 864	
Distributions aux actionnaires	7.1.1	- 38 035	- 48 690
Intérêts financiers nets versés		- 9 575	- 11 741
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>- 87 433</b>	<b>- 125 423</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE (A + B + C)</b>		<b>7 089</b>	<b>- 45 255</b>
Trésorerie à l'ouverture		208 102	253 358
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>		<b>215 192</b>	<b>208 102</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>7 089</b>	<b>- 45 256</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.3	215 192	208 102
Facilités de crédits		- 1 527	- 926
Intérêts courus sur la trésorerie		1 527	926
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>		<b>215 192</b>	<b>208 102</b>

(1) Le cash-flow libre est égal à la capacité d'autofinancement diminuée des investissements nets d'exploitation de l'exercice.

(2) Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## 6.1.4. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital social	Réserves consolidées	Autres réserves	Actions propres	Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
<b>30 NOVEMBRE 2018 *</b>	<b>21 864 074</b>	<b>5 685</b>	<b>266 634</b>	<b>- 13 021</b>	<b>- 15 653</b>	<b>243 645</b>	<b>14 029</b>	<b>257 674</b>
Gains et pertes constatés directement en capitaux propres				- 461		- 461		- 461
Résultat net au 30 novembre 2019 *			77 891			77 891	17 638	95 529
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>		<b>0</b>	<b>77 891</b>	<b>- 461</b>	<b>0</b>	<b>77 429</b>	<b>17 638</b>	<b>95 067</b>
Augmentation de capital et distribution	434 681	113	- 40 970			- 40 857	- 20 634	- 61 491
Réduction de capital	- 210 732	- 55	- 7 185		7 240	0		0
Opération sur titres autodétenus				- 2 038	2 017	- 21		- 21
Paiements fondés sur des actions				1 997		1 997		1 997
Autres mouvements			815	782		1 597	- 80	1 517
Rachat parts minoritaires			- 1 630			- 1 630		- 1 630
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES</b>	<b>223 949</b>	<b>58</b>	<b>- 48 970</b>	<b>741</b>	<b>9 258</b>	<b>- 38 914</b>	<b>- 20 714</b>	<b>- 59 628</b>
<b>30 NOVEMBRE 2019 *</b>	<b>22 088 023</b>	<b>5 743</b>	<b>295 554</b>	<b>- 12 742</b>	<b>- 6 395</b>	<b>282 160</b>	<b>10 953</b>	<b>293 113</b>
Gains et pertes constatés directement en capitaux propres				244		244		244
Résultat net au 30 novembre 2020			40 138			40 138	16 376	56 514
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 138</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>40 381</b>	<b>16 376</b>	<b>56 757</b>
Augmentation de capital et distribution			- 38 035			- 38 035	- 17 297	- 55 332
Réduction de capital						0		0
Opération sur titres autodétenus				- 1 398	- 16 331	- 17 729		- 17 729
Paiements fondés sur des actions				1 242		1 242		1 242
Autres mouvements			289			289	- 591	- 303
Rachat parts minoritaires			- 1 888			- 1 888	- 442	- 2 331
<b>TOTAL DES TRANSACTIONS AVEC LES ACTIONNAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 39 634</b>	<b>- 156</b>	<b>- 16 331</b>	<b>- 56 121</b>	<b>- 18 331</b>	<b>- 74 452</b>
<b>30 NOVEMBRE 2020</b>	<b>22 088 023</b>	<b>5 743</b>	<b>296 058</b>	<b>- 12 654</b>	<b>- 22 726</b>	<b>266 420</b>	<b>8 998</b>	<b>275 418</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## 6.1.5. Notes annexes aux états financiers

### Note 1. Principes comptables

Les comptes consolidés au 30 novembre 2020 présentent les opérations de Kaufman & Broad SA et de ses filiales (ci-après « le groupe Kaufman & Broad » ou « le groupe »), société de droit français cotée à Euronext Paris, compartiment B dont le siège social se trouve à Neuilly-sur-Seine (127, avenue Charles-de-Gaulle – 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex).

Depuis plus de 50 ans, le groupe Kaufman & Broad conçoit, développe et commercialise des Maisons individuelles en village, des appartements et des bureaux pour compte de tiers. Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs-constructeurs français par la combinaison de sa taille et de la puissance de sa marque.

Les comptes consolidés annuels au 30 novembre 2020 ainsi que les notes y afférentes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 février 2021.

#### Note 1.1. Base de préparation

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe Kaufman & Broad a établi ses comptes consolidés annuels au 30 novembre 2020 conformément aux normes et

interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

La consolidation est réalisée à partir des comptes au 30 novembre de la quasi-totalité des entreprises comprises dans la société. Quelques entreprises associées ont une date de clôture différente et sont intégrées sur la base d'une situation intermédiaire au 30 novembre, représentative de 12 mois d'activité, leur contribution étant non significative.

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro.

#### Note 1.1.1. Référentiel appliqué

##### Normes, interprétations et amendements d'application obligatoire à l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> décembre 2019

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-après, sont d'application obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

Normes	Date d'application aux périodes ouvertes à compter du
IFRS 16 « Contrats de location »	1 <sup>er</sup> janvier 2019

##### Norme IFRS 16

Cette nouvelle norme qui remplace la norme IAS 17 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement pour les preneurs. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué et d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers.

Des exemptions sont prévues pour les contrats de courte durée et les contrats portant sur des actifs de faible valeur.

La norme IFRS 16 est appliquée par le groupe Kaufman & Broad à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Le groupe a engagé un recensement des contrats de location portant principalement sur les baux immobiliers et les véhicules de société et de leurs principales dispositions.

Le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie sont impactés ainsi :

- les charges de location opérationnelles sont remplacées par une charge d'amortissement et une charge d'intérêts ;
- les flux de loyers opérationnels sont remplacés par des flux de remboursement de dette et d'intérêts, ces flux étant constatés en flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Cette norme impose aux preneurs de comptabiliser, pour les contrats éligibles à la norme, l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un :

- droit d'utilisation, en immobilisations ;
- passif de location, en dettes financières.

Les actifs en location sont les locaux occupés et les matériels utilisés par les collaborateurs de Kaufman & Broad. Les baux à moins d'un an ne font pas l'objet de retraitement. Le taux d'actualisation moyen utilisé pour évaluer la dette de loyer au premier semestre 2020 est de 1,5 % pour les contrats dont la durée est égale ou inférieure à 48 mois et de 3 % pour les contrats dont la durée est supérieure à 48 mois.

### IAS 23/IFRIC Update de mars 2019

L'IFRS Committee a publié en mars 2019 une explication de la norme, laquelle détaille le traitement pour les intérêts capitalisés dans la valeur comptable des actifs qualifiés. La capitalisation des intérêts n'est pas applicable aux contrats de type VEFA, et le groupe doit ajuster en conséquence ses traitements pour la comptabilisation du chiffre d'affaires, du coût des ventes et pour la détermination du prix de revient des stocks immobiliers. Ces modifications sont prises en compte dans les états financiers du groupe à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 entraînant un retraitement des comptes 2019. L'impact au 30 novembre 2019 s'élève à - 0,9 million d'euros sur les capitaux propres. L'impact sur le résultat net part du groupe de l'exercice clos le 30 novembre 2019 s'élève à 1,6 million d'euros, l'impact sur le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 1,8 million d'euros

### Changement de présentation

Suite à une analyse sur les impôts qui répondent à la définition d'un impôt calculé sur un résultat taxable au sens de la norme IAS 12 « Impôt sur les résultats », le groupe présente désormais la CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) sur la ligne « Impôts sur les résultats » au lieu des charges opérationnelles dans le poste « Impôts et taxes ». Ce changement de présentation a été analysé comme un changement de méthode, et les états financiers des périodes précédentes ont été modifiés afin de présenter des données comparables. Les comptes retraités de novembre 2019 intègrent ce reclassement de présentation à hauteur de 4,2 millions d'euros.

Indicateurs impactés par l'adaptation des explications publiées par l'IFRS Committee sur la norme IAS 23 et sur le changement de présentation dans les comptes de la CVAE

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019 proforma *	Impact capitalisation	Impact CVAE	30 novembre 2019 publié
<b>RÉSULTAT</b>				
Coût des ventes	- 1 177 866	- 10 429		- 1 188 295
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>294 288</b>	<b>- 10 429</b>	<b>0</b>	<b>283 859</b>
Charges Marketing	- 31 031		232	- 30 800
Charges administratives	- 64 437	0	- 4 466	- 68 903
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>143 425</b>	<b>- 10 429</b>	<b>- 4 235</b>	<b>128 761</b>
Charges financières	- 14 639	7 804		- 6 836
Coût de l'endettement financier net	- 13 313	7 804	0	- 5 509
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT</b>	<b>130 112</b>	<b>- 2 626</b>	<b>- 4 235</b>	<b>123 252</b>
Impôt sur les résultats	- 38 003	853	4 235	- 32 915
<b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES</b>	<b>92 109</b>	<b>- 1 772</b>	<b>0</b>	<b>90 337</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	3 420	4		3 424
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>95 529</b>	<b>- 1 768</b>	<b>0</b>	<b>93 761</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.



(en milliers d'euros)	30 novembre 2019 proforma*	Impact capitalisation	Impact CVAE	30 novembre 2019 publié
<b>ACTIF</b>				
Entreprises associés et co-entreprises	5 929	158	0	6 087
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>177 533</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>177 691</b>
Stocks programmes en cours	400 525	1 345	0	401 870
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 388 921</b>	<b>1 345</b>	<b>0</b>	<b>1 390 266</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 566 454</b>	<b>1 503</b>	<b>0</b>	<b>1 567 957</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>282 160</b>	<b>735</b>	<b>0</b>	<b>282 894</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	10 953	187	0	11 140
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>293 113</b>	<b>922</b>	<b>0</b>	<b>294 034</b>
Impôts différés	50 346	582	0	50 928
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>236 952</b>	<b>582</b>	<b>0</b>	<b>237 534</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>1 566 454</b>	<b>1 504</b>	<b>0</b>	<b>1 567 957</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

#### Normes et interprétations entrant en vigueur après la date de clôture

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-après, sont d'application obligatoire postérieurement au 30 novembre 2020.

Normes	Date d'application aux périodes ouvertes à compter du
Amendements à IFRS 3 « Définition d'une activité »	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Amendements à IFRS 16 « Aménagements des loyers Covid-19 »	1 <sup>er</sup> juin 2020
Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – étape 1 – Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 *	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition du terme "significatif" »	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Cadre conceptuel de l'information financière révisé (en remplacement du cadre de 2010)	1 <sup>er</sup> janvier 2020
Amendements à IFRS 4 « Report d'IFRS 9 »	1 <sup>er</sup> janvier 2021
Reforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – étape 2 – Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 **	1 <sup>er</sup> janvier 2021
Amendements à IFRS 3 « Mise à jour des références au cadre conceptuel »	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Amendements à IAS 16 « Comptabilisation des produits générés avant la mise en service »	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires »	1 <sup>er</sup> janvier 2022
Améliorations annuelles cycle 2018- 2020 – modifications d'IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 et IFRS 16	1 <sup>er</sup> janvier 2022
IFRS 17 « Contrats d'assurance »	1 <sup>er</sup> janvier 2023
Amendements à IAS 1 - Classements des passifs en tant que passifs courants ou non courants	1 <sup>er</sup> janvier 2023

\* L'amendement IBOR phase 1 est appliqué au 30 novembre 2020 mais sans impact sur les comptes dans la mesure où le groupe ne documente pas de couverture comptable de ses emprunts.

\*\* Cet amendement n'a pas été appliqué par anticipation au 30 novembre 2020.

### **Note 1.1.2. Utilisation d'estimations et d'hypothèses**

Pour établir les comptes du groupe, la Direction de Kaufman & Broad procède à des estimations et fait des hypothèses pour des éléments inclus dans les états financiers qui ne peuvent être précisément évalués.

Ces estimations et ces hypothèses sont établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opère le groupe, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Ces appréciations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs comptables d'actifs et de passifs.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent :

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers utilisées pour la comptabilisation de ces opérations à l'avancement (notes 3.2 « Chiffre d'affaires et marge brute » et 3.5 « Créances clients et autres créances ») ;
- les plans d'affaires utilisés pour la réalisation des tests de valeur sur les *goodwill* et les autres actifs incorporels (notes 5.1 « *Goodwill* » et 5.2 « Autres immobilisations incorporelles ») ;
- l'évaluation des stocks (note 3.4 « Stocks »).

## **Note 2. Périmètre de consolidation**

### **Note 2.1. Principes comptables liés au périmètre de consolidation**

Les états financiers consolidés incluent les états financiers de la société mère ainsi que ceux, intégrés selon les méthodes de consolidation décrites ci-après, des entités contrôlées par la mère (filiales), des entités contrôlées conjointement (co-entreprises) ainsi que des entités sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière (entreprises associées).

Conformément à la nouvelle norme IFRS 10, les filiales sont toutes les entités contrôlées.

Le contrôle, quel que soit le niveau d'intérêt détenu dans une entité, est la résultante des trois composantes suivantes : la détention du pouvoir de diriger les activités clés (activités opérationnelles et financières), l'exposition ou le droit aux rendements variables associés à la participation, et la capacité d'exercer ce pouvoir de manière à influencer sur ces rendements. Seuls les droits substantiels, tels que conférés par les pactes d'actionnaires, qui peuvent être exercés lorsque les décisions sur les activités clés doivent être prises et qui ne sont pas purement protecteurs, sont pris en compte pour la détermination du pouvoir.

#### **Note 2.1.1. Intégration globale**

Les sociétés filiales dans lesquelles le groupe Kaufman & Broad exerce le contrôle sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les comptes sont intégrés à 100 % poste à poste.

Au sein des capitaux propres consolidés, la quote-part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres des filiales intégrées est présentée sous une ligne spécifique, tout comme au compte de résultat et dans l'état du résultat global.

Toute modification de la participation de Kaufman & Broad dans une filiale qui n'aboutit pas à une perte de contrôle est comptabilisée directement dans les capitaux propres.

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 pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

### **Impacts Covid-19**

Les mesures de confinement à partir de 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, conformément à la norme IAS 36. Les résultats de ces tests ont montré une résilience de la valeur des actifs testés, et n'ont pas conduit à enregistrer de dépréciation. Les hypothèses et jugements pris pour les tests sont donnés dans la note 5.4.

### **Note 2.1.2. Mise en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées**

Les co-entreprises sont des partenariats dans lesquelles le groupe et les autres parties engagées exercent un contrôle conjoint, contractuellement convenu, sur l'entité et ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les décisions concernant les activités clés sont soumises à un vote unanime de Kaufman & Broad et de ses co-entrepreneurs.

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le groupe exerce une influence notable : Kaufman & Broad a le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle sans toutefois exercer un contrôle conjoint ou un contrôle. L'influence notable est présumée lorsque le groupe détient, directement ou indirectement, une participation supérieure ou égale à 20 %.

Les co-entreprises et les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Cette méthode consiste à ne retenir dans les comptes consolidés que la quote-part de capitaux propres correspondant au pourcentage détenu par le groupe.

Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entité mise en équivalence est supérieure à sa participation dans celle-ci, alors la quote-part du groupe est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision si le groupe a une obligation légale ou implicite à ce titre.

La valeur comptable des entreprises associées et co-entreprises correspond à la quote-part de situation nette détenue. Ce poste comprend, au regard de l'activité de promotion, l'investissement en capital et assimilé à savoir les avances financières en compte courant réalisées par le groupe pour financer les programmes.

## Valeur des titres des entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019*	Distribution	Quote-part de résultat de l'exercice	Effet variation de périmètre et autres	30 novembre 2020
Titres en équivalence des entreprises associées	927	- 1 400	1 207	82	816
Titres en équivalence des co-entreprises	- 249		- 4	0	- 253
<b>TOTAL DES TITRES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>678</b>	<b>- 1 400</b>	<b>1 203</b>	<b>82</b>	<b>563</b>
Créances avec les entreprises associées	5 251			- 47	5 204
Créances avec les co-entreprises	0				0
<b>TOTAL DES CRÉANCES AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>5 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 47</b>	<b>5 204</b>
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES ET CO-ENTREPRISES</b>	<b>5 929</b>	<b>- 1 400</b>	<b>1 203</b>	<b>36</b>	<b>5 767</b>

\* Retraitement par suite de l'arrêt de la capitalisation des frais financiers suite au changement d'interprétation de la norme IAS 23 et à un reclassement de la charge de CVAE du poste « Charges opérationnelles » au poste « Impôt sur les résultats ».

## Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées et co-entreprises

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020		30 novembre 2019*	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Actifs non courants	- 4 095	- 308	- 5 579	- 302
Actifs courants	96 912	2 467	79 679	2 481
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>92 817</b>	<b>2 159</b>	<b>74 100</b>	<b>2 179</b>
Capitaux propres	5 328	- 506	4 274	- 499
Passifs non courants	2 274		9 894	0
Passifs courants	85 215	2 665	59 932	2 678
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>92 817</b>	<b>2 159</b>	<b>74 100</b>	<b>2 179</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020		30 novembre 2019*	
	Entreprises associées	Co-entreprises	Entreprises associées	Co-entreprises
Chiffres d'affaires	36 578		36 105	
Coûts des ventes	- 28 567	- 7	- 28 205	- 16
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>8 011</b>	<b>- 7</b>	<b>7 900</b>	<b>- 16</b>
Autres charges et produits	- 4 756	- 1	- 7 640	- 1
Résultat opérationnel courant	3 255	- 8	259	- 17
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3 167</b>	<b>- 8</b>	<b>3 264</b>	<b>- 17</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## Regroupements d'entreprises

Lors d'une prise de contrôle, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui satisfont aux critères de comptabilisation en IFRS, sont comptabilisés en règle générale à leur juste valeur déterminée à la date d'acquisition.

En cas d'acquisition partielle, les intérêts minoritaires peuvent soit être comptabilisés pour leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, soit être évalués à leur juste valeur.

Cette option s'applique transaction par transaction.

Conformément aux dispositions de la norme, les coûts liés au regroupement sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

## Note 2.2. Évolutions du périmètre de consolidation

Il n'y a pas eu d'acquisition significative sur l'exercice. Durant l'exercice, 26 sociétés sont entrées dans le périmètre et 17 sociétés ont été dissoutes et sorties du périmètre.

## Note 3. Données opérationnelles

### Note 3.1. Information sectorielle

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du Comité de Direction du groupe, pour évaluer les performances. Le Comité de Direction représente le principal décisionnaire opérationnel au sens de la norme IFRS 8.

#### Note 3.1.1. Résultat par secteurs opérationnels

Exercice clos le 30 novembre 2020 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Grand Ouest	Grand Est	Grand Sud-Ouest
Chiffre d'affaires	462 989	59 959	225 921	180 396
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>86 906</b>	<b>8 326</b>	<b>37 760</b>	<b>30 831</b>
Charges commerciales	- 6 242	- 1 285	- 5 383	- 3 486
Charges administratives	- 10 789	- 2 513	- 8 294	- 7 673
Charges techniques et service après-vente	- 7 847	- 1 647	- 4 326	- 3 939
Charges développement et programmes	- 6 218	- 2 842	- 11 506	- 5 233
Réallocation quote-part de refacturation siège	- 9 227	- 2 596	- 7 442	- 5 988
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>46 583</b>	<b>- 2 557</b>	<b>810</b>	<b>4 512</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	- 1 003	- 732	- 4 364	- 3 842
Réallocation coût de l'endettement financier net	- 207	- 58	- 167	- 134
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS</b>	<b>45 373</b>	<b>- 3 346</b>	<b>- 3 722</b>	<b>536</b>
Impôt sur les résultats	- 11 826	1 361	2 131	946
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	1 790	35	155	- 108
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>35 337</b>	<b>- 1 950</b>	<b>- 1 436</b>	<b>1 373</b>
Part du groupe	26 486	- 2 175	- 2 507	- 933
Participations ne donnant pas le contrôle	8 851	225	1 070	2 307

Exercice clos le 30 novembre 2020 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Régions	Autres Activités	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	230 596		3 189		1 163 050
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>42 079</b>	<b>519</b>	<b>753</b>		<b>207 176</b>
Charges commerciales	- 445	0	- 9	- 4 838	- 21 689
Charges administratives	- 1 858	- 6	- 1 095	- 20 579	- 52 808
Charges techniques et service après-vente	- 622	0	- 58	- 799	- 19 237
Charges développement et programmes	- 6 236	- 57	2	- 1 218	- 33 308
Réallocation quote-part de refacturation siège	- 1 978	0	- 203	27 434	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>30 940</b>	<b>456</b>	<b>- 610</b>	<b>0</b>	<b>80 134</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	- 282	- 162	1 303	- 614	- 9 697
Réallocation coût de l'endettement financier net	- 44	0	- 5	614	0
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS</b>	<b>30 614</b>	<b>294</b>	<b>688</b>	<b>0</b>	<b>70 437</b>
Impôt sur les résultats	- 8 393	- 91	- 374		- 16 247
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	- 222	- 4	679		2 324
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>21 998</b>	<b>199</b>	<b>993</b>	<b>0</b>	<b>56 514</b>
<i>Part du groupe</i>	<i>18 201</i>	<i>200</i>	<i>867</i>	<i>0</i>	<i>40 138</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>3 798</i>	<i>- 1</i>	<i>126</i>		<i>16 376</i>

Les quotes-parts de refacturation des frais siège (y compris le coût de l'endettement financier net) sont réallouées en fonction de la part relative de chaque secteur dans le total du groupe. Cette part étant appréciée sur la base de l'activité (mesuré en Logements Équivalent Unité livrés – LEU) ainsi que des effectifs prévus au budget pour l'exercice concerné.

Par ailleurs, l'impôt sur les résultats est calculé sur la base d'un impôt théorique pour chacun des secteurs selon leur résultat net avant impôt. Les impacts liés aux différences permanentes prises en compte dans le calcul de l'impôt sur les résultats sont réalloués selon la clé décrite ci-dessus.

Exercice clos le 30 novembre 2019 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Grand Ouest	Grand Est	Grand Sud-Ouest
Chiffre d'affaires	600 127	81 993	314 012	297 908
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>116 138</b>	<b>19 124</b>	<b>58 257</b>	<b>51 717</b>
Charges commerciales	- 8 475	- 1 548	- 7 181	- 4 787
Charges administratives	- 9 557	- 3 848	- 10 182	- 8 781
Charges techniques et service après-vente	- 9 246	- 1 708	- 4 850	- 4 466
Charges développement et programmes	- 7 142	- 1 640	- 8 295	- 6 153
Réallocation quote-part de refacturation siège	- 12 095	- 3 264	- 9 428	- 9 009
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>69 623</b>	<b>7 116</b>	<b>18 321</b>	<b>18 521</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/produits financiers	- 1 929	- 114	- 3 472	- 2 185
Réallocation coût de l'endettement financier net	- 1 437	- 388	- 1 120	- 1 070
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS</b>	<b>66 257</b>	<b>6 614</b>	<b>13 729</b>	<b>15 266</b>
Impôt sur les résultats	- 19 065	- 1 862	- 4 022	- 3 659
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	2 345	11	936	- 61
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>49 537</b>	<b>4 763</b>	<b>10 643</b>	<b>11 546</b>
<i>Part du groupe</i>	<i>37 632</i>	<i>4 085</i>	<i>9 083</i>	<i>8 635</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>11 905</i>	<i>678</i>	<i>1 560</i>	<i>2 911</i>

Exercice clos le 30 novembre 2019 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Régions	Autres Activités	Siège	Total général
Chiffre d'affaires	178 011	0	102	0	1 472 154
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>48 710</b>	<b>238</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>294 288</b>
Charges commerciales	- 1 112	0	- 17	- 7 912	- 31 031
Charges administratives	- 4 493	- 16	- 800	- 26 759	- 64 437
Charges techniques et service après-vente	- 624	0	0	- 1 306	- 22 200
Charges développement et programmes	- 9 360	236	- 15	- 826	- 33 196
Réallocation quote-part de refacturation siège	- 2 822	0	- 185	36 803	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>30 299</b>	<b>458</b>	<b>- 915</b>	<b>0</b>	<b>143 425</b>
Coût de l'endettement financier net et autres charges/ produits financiers	1 322	- 157	- 2 405	- 4 372	- 13 313
Réallocation coût de l'endettement financier net	- 335	0	- 22	4 372	0
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔTS</b>	<b>31 286</b>	<b>301</b>	<b>- 3 342</b>	<b>0</b>	<b>130 112</b>
Impôt sur les résultats	- 10 396	- 104	1 108	0	- 38 003
Quote-part dans les résultats des entreprises associées et co-entreprises	- 2	0	190	0	3 420
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>20 888</b>	<b>197</b>	<b>- 2 044</b>	<b>0</b>	<b>95 529</b>
<i>Part du groupe</i>	<i>20 305</i>	<i>197</i>	<i>- 2 046</i>	<i>0</i>	<i>77 891</i>
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>583</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>17 638</i>

### Note 3.1.2. Besoin en fonds de roulement par secteurs opérationnels

Exercice clos le 30 novembre 2020 (en milliers d'euros)	Île-de-France	Grand Ouest	Grand Est	Grand Sud-Ouest
Stocks	95 738	22 626	70 452	173 352
Créances clients	161 017	18 373	69 962	115 585
Autres	- 251 789	- 42 568	- 115 404	- 185 005
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>4 966</b>	<b>- 1 569</b>	<b>25 011</b>	<b>103 932</b>

Exercice clos le 30 novembre 2020 (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Régions	Autres Activités	Siège	Total général
Stocks	9 907	0	4 319	2 056	378 451
Créances clients	96 705	1	2 812	523	464 977
Autres	- 142 678	- 852	- 1 452	18 430	- 721 318
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>- 36 066</b>	<b>- 851</b>	<b>5 679</b>	<b>21 008</b>	<b>122 110</b>

La rubrique « Autres » est essentiellement composée des dettes fournisseurs à hauteur de -760,0 millions d'euros, des dettes sociales et fiscales pour -75,7 millions d'euros, des créances diverses pour 184,4 millions d'euros et des autres dettes de -70,0 millions d'euros.

Exercice clos le 30 novembre 2019\*  
(en milliers d'euros)

	Île-de-France	Grand Ouest	Grand Est	Grand Sud-Ouest
Stocks	157 005	22 428	84 392	185 569
Créances clients	172 637	31 131	121 190	142 406
Autres	- 294 182	- 44 169	- 141 587	- 233 065
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>35 460</b>	<b>9 390</b>	<b>63 995</b>	<b>94 910</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE au poste « Impôt sur les résultats ».

Exercice clos le 30 novembre 2019* (en milliers d'euros)	Immobilier d'Entreprise et Logistique	Autres Régions	Autres Activités	Siège	Total général
Stocks	2 684	0	5	3 892	455 976
Créances clients	41 506	1	530	2 504	511 907
Autres	- 111 789	- 1 578	311	8 328	- 817 735
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>- 67 599</b>	<b>- 1 577</b>	<b>846</b>	<b>14 724</b>	<b>150 148</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

### Note 3.2. Chiffre d'affaires et marge brute

Le groupe commercialise toutes ses opérations de promotion sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA).

À travers le contrat VEFA, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en fonction de l'avancement des programmes selon un échéancier encadré par la loi tout en donnant aux clients une garantie financière d'achèvement (GFA). Les paiements cumulés des clients ne peuvent excéder 35 % du prix à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Ce contrat rend l'acquéreur propriétaire du sol et de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », c'est-à-dire 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.

L'application de la norme IFRS 15 ne remet pas en cause le principe du dégageant du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de promotion immobilière réalisées sous forme de

vente en état futur d'achèvement (VEFA). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Sur une opération de promotion, compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégageant du chiffre d'affaires se réalise sur l'avancement de la totalité des coûts stockables.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme et selon la règle suivante : le chiffre d'affaires comptabilisé pour un programme donné est égal au produit du chiffre d'affaires cumulé des lots pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé et du rapport entre le montant des dépenses foncières et des dépenses de construction engagées par le groupe sur ledit programme et le budget total des dépenses stockables dudit programme.

Les prévisions utilisées ont été intégralement réexaminées trimestriellement et prennent en compte, au mieux de la connaissance de la Direction, les évolutions attendues sur les prix de vente, la commercialisation et les coûts.

Ci-dessous la répartition du chiffre d'affaires et de la marge brute par produits :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020		30 novembre 2019	
	Chiffre d'affaires	Marge brute	Chiffre d'affaires	Marge brute
Logements collectifs	877 146	153 304	1 232 362	226 099
Maisons individuelles	86 135	16 183	101 638	21 066
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>963 281</b>	<b>169 488</b>	<b>1 334 000</b>	<b>247 165</b>
<b>TERTIAIRE</b>	<b>194 372</b>	<b>36 039</b>	<b>130 410</b>	<b>45 226</b>
<b>AUTRES</b>	<b>5 397</b>	<b>1 649</b>	<b>7 744</b>	<b>1 897</b>
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES ET MARGE BRUTE</b>	<b>1 163 050</b>	<b>207 176</b>	<b>1 472 154</b>	<b>294 288</b>

### Note 3.3. Charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020				30 novembre 2019			
	Salaires et charges sociales	Frais de publicité	Autres charges opérationnelles	Total	Salaires et charges sociales	Frais de publicité	Autres charges opérationnelles	Total
Charges commerciales	10 383	8 249	3 056	21 689	9 656	17 469	3 906	31 031
Charges administratives	23 854	0	28 954	52 808	30 416		34 021	64 437
Charges techniques et service après-vente	17 379		1 858	19 237	19 649		2 551	22 200
Charges développement et programmes	15 666		17 642	33 308	17 674		15 522	33 196
<b>TOTAL DES CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>67 282</b>	<b>8 249</b>	<b>51 511</b>	<b>127 042</b>	<b>77 395</b>	<b>17 469</b>	<b>56 000</b>	<b>150 864</b>

#### Charges commerciales

Les charges commerciales s'élevèrent à 21,7 millions d'euros au 30 novembre 2020 contre 31,0 millions d'euros en 2019. Cette baisse de 30 % provient essentiellement des dépenses de publicité à hauteur de 9,2 millions d'euros.

#### Charges administratives

Les charges administratives s'élevèrent à 52,8 millions d'euros au 30 novembre 2020 contre 64,4 millions d'euros en 2019, soit une diminution de 18 %, principalement imputable à la baisse des postes « Salaires et charges sociales » pour 6,5 millions d'euros, « Loyers et charges locatives » pour 5,4 millions d'euros suite à la mise en place de la norme IFRS 16 au 1<sup>er</sup> décembre 2019 et de la diminution du poste « Charges calculées » pour 1,7 million d'euros.

#### Charges techniques et service après-vente

Les charges techniques et service après-vente s'élevèrent à 19,2 millions d'euros au 30 novembre 2020 contre 22,2 millions d'euros en 2019, la baisse provenant essentiellement du poste « Salaires et charges sociales » pour 2,2 millions d'euros.

#### Charges développement et programmes

Les charges développement et programmes restent stables s'élevant à 33,3 millions d'euros au 30 novembre 2020 contre 33,2 millions d'euros en 2019 intégrant une baisse du poste « Salaires et charges sociales » à hauteur de 2,0 millions d'euros et une hausse des dotations nettes de provisions sur dépréciation de stocks nouveaux projets apparaissant dans le poste « Charges calculées » pour 2,8 millions d'euros.

### Note 3.4. Stocks

Les « nouveaux projets » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de l'acquisition des terrains, les honoraires de conception, les frais de développement fonciers et tous les autres frais engagés au titre des projets.

À chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des VRD (voirie réseaux divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, les frais financiers ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par Kaufman & Broad en vue de vendre les programmes immobiliers.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et

affectables. Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Les frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, peuvent être incorporés aux stocks.

Le groupe n'ayant pas mis en place les outils de gestion permettant d'identifier et d'évaluer ces coûts selon les critères des normes IFRS, il comptabilise en charges ces coûts fixes indirects.

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.



(en milliers d'euros)	30 novembre 2020			30 novembre 2019 *
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Nouveaux projets	79 828	- 22 576	57 253	55 451
Programmes en cours	323 907	- 2 709	321 198	400 525
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>403 735</b>	<b>- 25 284</b>	<b>378 451</b>	<b>455 976</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	Dotations	Reprises	30 novembre 2020
Nouveaux projets	16 764	20 006	- 14 194	22 576
Programmes en cours	2 337	877	- 505	2 709
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>19 101</b>	<b>20 883</b>	<b>- 14 699</b>	<b>25 284</b>

Les stocks nets de dépenses de nouveaux projets sont en augmentation de 1,8 million d'euros.

La provision sur les dépenses de nouveaux projets a augmenté suite à la décision de déprécier les dépenses de projets n'ayant pas fait l'objet d'une décision formelle d'abandon mais dont le développement est incertain. Les reprises de provisions pour dépréciation comptabilisées correspondent à hauteur de 9,3 millions d'euros à des reprises non utilisées sur des dépenses dont le développement jugé incertain a pu être lancé, le solde correspondant à des dépenses engagées qui ont été constatées en charges sur des projets abandonnés.

Les stocks bruts de programmes en cours ont diminué de 19,6 % sur l'année.

Les provisions sur les programmes en cours correspondent aux provisions sur des terrains acquis non développés et à des soldes de provisions pour perte à terminaison sur des programmes en cours de développement.

Les reprises de provisions pour dépréciation comptabilisées correspondent essentiellement à la reprise d'une provision sur un projet abandonné à hauteur de 0,5 million d'euros.

### Note 3.5. Créances clients et autres créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet d'un examen des risques de recouvrement auxquels elles sont exposées ; une provision pour pertes attendues est constituée. Le groupe considère que le risque de crédit (perte à maturité) est non significatif, dans la mesure où l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020			30 novembre 2019
	Brut	Dépréciation	Net 2020	Net 2019
<b>CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>465 430</b>	<b>- 453</b>	<b>464 977</b>	<b>511 907</b>
État – TVA	144 144	- 185	143 959	154 155
Avances et acomptes	674		674	547
Comptes courants d'associés	9 427		9 427	10 773
Créances notaires	13 236		13 236	12 103
Autres	14 597	- 3 561	11 037	12 153
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>182 079</b>	<b>- 3 746</b>	<b>178 334</b>	<b>189 731</b>
<b>ÉTAT – IMPÔT COURANT</b>	<b>5 563</b>		<b>5 563</b>	<b>21 770</b>
<b>PAIEMENTS D'AVANCE</b>	<b>515</b>		<b>515</b>	<b>1 435</b>
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>653 588</b>	<b>- 4 199</b>	<b>649 389</b>	<b>724 843</b>

L'ensemble des « Créances clients » et « Autres créances » est à échéance à moins d'un an.

La variation de la dépréciation se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30 novembre 2020
Créances clients	830		84	- 15	- 446	453
Autres créances et TVA	3 852		720	- 716	- 110	3 746
<b>TOTAL</b>	<b>4 682</b>	<b>0</b>	<b>804</b>	<b>- 731</b>	<b>- 556</b>	<b>4 199</b>

Au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de dotations ou de reprises de provisions significatives concernant les créances clients et les autres créances.

### Note 3.5.1. Créances clients

La différence entre les créances clients nettes de 465,0 millions d'euros et l'encours des appels de fonds de 72,4 millions d'euros (après dépréciation), soit 392,6 millions d'euros, correspond au décalage entre les appels de fonds contractuels et le chiffre d'affaires reconnu au titre de l'avancement des programmes. Les créances correspondant à ce décalage sont enregistrées hors taxes.

Au 30 novembre 2020, l'antériorité des appels de fonds est la suivante :

(en millions d'euros)	30 novembre 2020		30 novembre 2019	
	en valeur	en %	en valeur	en %
• Non exigible	5,3	7,3 %	5,5	7,6 %
• Moins de 30 jours	48,7	67,2 %	64,4	88,9 %
• de 30 à 60 jours	11,0	15,2 %	9,8	13,5 %
• de 60 à 90 jours	1,1	1,5 %	1,3	1,8 %
• Au-delà de 90 jours	6,4	8,8 %	4,9	6,8 %
<b>TOTAL DES APPELS DE FONDS</b>	<b>72,4</b>		<b>85,9</b>	

### Note 3.5.2. État – TVA

Le poste « TVA » intègre au 30 novembre 2020 la TVA déductible sur les factures fournisseurs enregistrées à hauteur de 43,5 millions (30,3 millions d'euros en 2019), la TVA constatée sur les factures non parvenues liées à la constatation des coûts à l'avancement des programmes à hauteur de 80,1 millions d'euros (103,7 millions d'euros en 2019) et les crédits de TVA à hauteur de 20,6 millions d'euros (20,1 millions d'euros en 2019).

### Note 3.5.3. Comptes courants d'associés

Ce poste reflète la quote-part de perte affectée aux associés minoritaires et non réglée au 30 novembre 2020 sur les opérations consolidées en intégration globale. Une provision pour risques et charges a été constituée à hauteur de 8,5 millions d'euros destinée à couvrir les comptes courants d'associés débiteurs présentant un risque de non-recouvrabilité (voir note 8.1 « Provisions »).

Le notaire rédacteur de l'acte étant, en règle générale, tenu de s'assurer au moment de la signature que le financement de la vente est assuré, les provisions pour dépréciation des créances clients sont peu fréquentes.

Les créances au-delà de 90 jours comprennent essentiellement des retards de règlement sur des appels de fonds de lots non encore livrés aux acquéreurs. Les créances sur lesquelles le groupe considère qu'il existe un risque de non-recouvrabilité sont provisionnées à hauteur de 0,45 million d'euros.

Les conditions habituelles de règlement des appels de fonds sont à réception de ceux-ci.

### Note 3.5.4. Autres

Le poste « Autres » intègre notamment deux créances de prêt vis-à-vis d'associés dont l'une à hauteur de 1,2 million d'euros provisionnée en totalité compte tenu du litige opposant le groupe à cet associé, le versement au titre du redressement Urssaf pour 0,5 million d'euros (voir note 8.1 « Provisions »), les sommes versées au titre du litige sur l'opération Roissy Park (note 8.2 « Passifs éventuels ») pour 0,6 million d'euros, les primes d'assurances versées en 2020 à refacturer aux programmes pour 1,8 million d'euros et une avance sur résultats futurs de 1,6 million d'euros dans le cadre des accords liés à l'acquisition de SMP.

### Note 3.6. Détail de la variation du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019*	Variation de BFR du TFT	Variation de périmètre	Autres variations du BFR	30 novembre 2020
Stocks	455 976	- 78 668	668	475	378 450
Clients	511 907	- 56 000	3 011	6 059	464 977
Fournisseurs	- 907 498	121 648	- 2 099	27 964	- 759 985
Autres actifs et passifs d'exploitation	71 268	6 031	- 3 084	- 38 390	35 825
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION (TFT)</b>	<b>131 653</b>	<b>- 6 989</b>	<b>- 1 504</b>	<b>- 3 893</b>	<b>119 267</b>
Impôt courant	18 495	- 14 190		- 1 462	2 843
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>150 147</b>	<b>- 21 179</b>	<b>- 1 504</b>	<b>- 5 355</b>	<b>122 111</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers (stocks).

La variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation (hors impôts courants) sur l'exercice 2020 est de - 12,4 millions d'euros par rapport au 30 novembre 2019.

### Note 3.7. Gestion du risque de contrepartie

Les risques de contrepartie pour le groupe Kaufman & Broad portent potentiellement sur les fournisseurs/sous-traitants, sur les comptes clients et les contreparties bancaires.

Compte tenu de la pluralité des fournisseurs et sous-traitants, leur insolvabilité ne pourrait avoir de conséquences significatives sur l'activité. Le groupe Kaufman & Broad considère que le risque de contrepartie lié aux comptes clients est très limité par le très grand nombre de clients et par le fait que les ventes sont signées exclusivement devant notaire, le financement de l'acquisition du bien immobilier ayant été, en règle générale, préalablement obtenu.

Le risque crédit attaché au client est géré au niveau de chaque agence et supervisé par le siège. Du fait de son activité, le groupe est faiblement exposé au risque de défaillance de clients. L'ancienneté des créances clients est revue mensuellement.

Le groupe Kaufman & Broad place ses disponibilités, quasi-disponibilités et ses titres de placement auprès d'institutions financières de premier rang.

Le groupe Kaufman & Broad conclut des contrats de taux d'intérêt avec des institutions financières de premier rang.

Certains programmes sont développés par le groupe sur la base d'une participation en capital et en compte courant d'associés extérieurs à Kaufman & Broad. En raison notamment de la situation économique et financière, certains partenaires du groupe associés dans les opérations en co-promotion peuvent être défaillants dans la réalisation du programme immobilier et peuvent ne pas pouvoir honorer leurs engagements, entraînant pour la société l'obligation de faire face aux besoins de trésorerie générés par les programmes immobiliers concernés.

## Note 4. Rémunérations et avantages au personnel

### Note 4.1. Frais de personnel

Les frais de personnel inscrits à l'effectif des sociétés du groupe se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Salaires (hors IDR et abondement)	- 44 729	- 50 630
Indemnités départ en retraite : prestations servies <sup>(a)</sup>	208	59
Abondement	- 1 009	- 1 048
<b>SALAIRES</b>	<b>- 45 530</b>	<b>- 51 619</b>
Charges relatives aux stock-options <sup>(b)</sup>	- 1 594	- 2 786
<b>TRAITEMENT ET SALAIRES</b>	<b>- 47 124</b>	<b>- 54 406</b>
Charges sociales <sup>(c)</sup>	- 21 752	- 25 775
Taxes sur salaires	- 1 114	- 655
Charges sociales indemnités départ en retraite	69	21
<b>CHARGES SOCIALES ET TAXES</b>	<b>- 22 797</b>	<b>- 26 409</b>
<b>TOTAL DES FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>- 69 921</b>	<b>- 80 815</b>
Effectif moyen (équivalent temps plein)	829	868

(a) Les informations détaillées relatives aux engagements du groupe en matière d'indemnités de départ à la retraite se trouvent en note 4.2 « Provisions pour indemnités de fin de carrière ».

(b) Les informations détaillées relatives aux paiements en actions se trouvent en note 4.3 « Paiements en actions ».

(c) Le montant des charges comptabilisées au titre des régimes de retraite s'élève à 6,2 millions d'euros sur l'exercice 2020 à comparer à 6,4 millions d'euros sur l'exercice 2019.

### Note 4.2. Provisions pour indemnités de fin de carrière

Le groupe n'a pas d'autre engagement que les indemnités de fin de carrière qui font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du groupe.

L'évaluation de cette provision est faite par un expert indépendant. La méthode actuarielle utilisée correspond à la méthode des unités de crédits projetées. Cette méthode consiste à évaluer, pour chaque salarié, le montant de l'indemnité correspondant au salaire projeté en fin de carrière, et aux droits appliqués à l'ancienneté acquise à la date de l'évaluation. Le montant de l'indemnité, ainsi évaluée, est actualisé et probabilisé avec la table de mortalité et la table de rotation du personnel.

Les écarts actuariels sont intégralement et directement comptabilisés en capitaux propres au cours de la période dans laquelle ils surviennent.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

- taux d'actualisation : taux des obligations « Corporate » de catégorie « AA » (valeur déterminée par l'indice IBOXX) de 0,50 % ;

- taux moyen de progression des salaires : 3,80 % pour les salariés de moins de 40 ans et 2,20 % pour les salariés âgés de 40 ans et plus ;
- taux d'inflation : 1,75 % ;
- âge de départ en retraite de 64 ans pour toutes les catégories de personnel ;
- taux de turnover annuel moyen de : 9,1 % pour les cadres et 7,9 % pour les non-cadres sachant qu'un taux différencié calculé sur la moyenne des trois derniers exercices a été appliqué par tranche d'âge.

Le taux d'actualisation retenu par la société en fonction des conditions de marché s'appuie sur des obligations de durée semblable à la durée estimée des obligations au titre des avantages au personnel.

Il n'y a pas d'actifs de couverture sur les plans d'indemnités de fin de carrière.

Cette provision intègre les charges sociales que la société devrait régler si elle impose la mise à la retraite des salariés conformément à la législation sociale en vigueur.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes de la charge de l'exercice au titre des indemnités de fin de carrière :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice <sup>(a)</sup>	- 277	- 80
Coût financier <sup>(b)</sup>	44	98
<b>CHARGE COMPTABILISÉE DANS LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>- 233</b>	<b>18</b>

(a) Le coût des services rendus au cours de l'exercice a été comptabilisé en « Salaires et charges sociales ».

(b) Le coût financier est enregistré dans le poste « Coût de l'endettement financier net ».

L'évolution de la provision est la suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Passif net à l'ouverture	7 907	7 072
Coût de l'exercice	- 171	286
Prestations versées	- 62	- 268
Variation de périmètre	0	13
Écarts actuariels (comptabilisés en capitaux propres)	- 555	804
<b>PASSIF NET À LA CLÔTURE</b>	<b>7 119</b>	<b>7 907</b>

Le montant total des écarts actuariels (charges) au 30 novembre 2020 s'élève à - 0,6 million d'euros contre une charge de 0,8 million d'euros au 30 novembre 2019. Cette variation provient essentiellement de l'actualisation du taux de turnover.

Le passif net évoluerait au 30 novembre 2020 à 7 327 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 0,25 % et à 6 920 milliers d'euros avec un taux d'actualisation de 0,75 %.

L'historique de l'engagement des pertes et gains actuariels générés se décline comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019	30 novembre 2018	30 novembre 2017
Engagement	7 119	7 907	7 072	6 406
Actifs financiers	-	-	-	-
<b>COUVERTURE FINANCIÈRE</b>	<b>7 119</b>	<b>7 907</b>	<b>7 072</b>	<b>6 406</b>
Pertes et (gains) actuariels générés sur l'engagement	- 555	804	345	- 583

### Note 4.3. Paiements en actions

Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », les options d'achat et de souscription d'action, les offres réservées aux salariés et les attributions d'actions gratuites portant sur des actions Kaufman & Broad accordées aux salariés et aux mandataires sociaux du groupe sont évaluées à la date d'octroi.

Le groupe valorise l'avantage accordé aux salariés à la juste valeur à la date d'attribution des droits. La valeur des options d'achat et de souscription d'actions et des actions gratuites est notamment fonction du prix d'exercice et de la durée de vie de l'option, du prix actuel des actions sous-jacentes, de la volatilité attendue du prix de l'action, des dividendes attendus sur les actions, de la probabilité d'exercice de l'option et du taux d'intérêt sans risque pour la durée de vie de l'option. Cette valeur est enregistrée dans les charges administratives linéairement entre la date d'attribution et la date d'exercice des options ou de disponibilité des actions avec une contrepartie directe en capitaux propres.

#### Note 4.3.1. Plans d'attribution d'actions gratuites

Sur l'exercice, le Conseil d'Administration a décidé la mise en œuvre de deux 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

Les plans d'attributions d'actions gratuites ont généré une charge sur l'année 2020 de 1,6 million d'euros, détaillée comme suit, comptabilisée en résultat avec une contrepartie en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Plan 7/3/2018	Plan 3/5/2018	Plan 21/02/2019 n° 1	Plan 21/02/2019 n° 2	Plan 27/2/2020 n° 1	Plan 27/2/2020 n° 2	Total
Valorisation initiale	2 583	236	2 055	164	2 075	197	7 310
Charge de la période	151	78	699	55	562	50	1 595

#### Note 4.4. Rémunération des dirigeants (parties liées)

##### Termes et conditions des transactions avec les parties liées

En dehors des transactions avec la société Artimus Participations, 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 autre transaction inhabituelle, par sa nature ou son montant, n'est intervenue au cours de la période.

##### Dirigeants du groupe

Le groupe n'a consenti aucun prêt aux membres des organes d'administration et de direction du groupe au cours des exercices 2019 et 2020.

##### Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des personnes qui sont à la clôture, ou qui ont été, au cours de l'exercice clos, membres des organes d'administration et de direction du groupe.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019 publié
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(a)</sup>	3 915	3 574
Avantages court terme : charges patronales	2 206	1 975
Avantages postérieurs à l'emploi – impact bilan <sup>(b)</sup>	-	-
Autres avantages à long terme <sup>(c)</sup>	-	-
Indemnités de fin de contrat	-	-
Jetons de présence <sup>(d)</sup>	286	240
Rémunération en actions	-	-
Attribution d'options d'actions (quantité)	-	-
Attribution d'actions gratuites (quantité)	29 800	29 200

(a) Inclut les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation et avantages en nature versés au titre de l'exercice.

(b) Les rémunérations portent sur les membres du Comité de Direction.

(c) Prestations servies au titre d'une indemnité de départ à la retraite.

(d) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(e) Il s'agit des rémunérations versées uniquement aux mandataires sociaux non dirigeants.

##### Retraite à cotisations définies

Les membres du Comité de Direction dont le mandataire social, Nordine Hachemi, bénéficient d'un contrat de retraite complémentaire, à cotisations définies.

Au titre de l'exercice 2020, le montant comptabilisé en charges par notre société au titre de ce contrat s'élève à 195 milliers d'euros (155 milliers d'euros au 30 novembre 2019).

## Note 5. Immobilisations incorporelles et corporelles

### Note 5.1. Goodwill

Les *goodwill* sont déterminés à la date de prise de contrôle (notion de *goodwill* unique). L'allocation du prix d'acquisition est finalisée durant la période d'évaluation, soit 12 mois à compter de la date de la prise de contrôle. L'impact des variations de pourcentage

ultérieur sans effet sur le contrôle est constaté en capitaux propres. La dette liée à une clause d'ajustement de prix est comptabilisée à la juste valeur dès la date d'acquisition. Toute modification de la juste valeur de la dette est enregistrée en résultat.

Les principaux *goodwill* des sociétés consolidées par unité génératrice de trésorerie (UGT) s'analysent de la façon suivante :

(valeur nette en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Île-de-France	8 346	8 346
Kaufman & Broad Sud-Ouest	47 287	47 287
Serge Mas Promotion	150	150
Résidences Bernard Teillaud	12 878	12 878
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>68 661</b>	<b>68 661</b>

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Solde en début de période	68 661	68 661
Augmentation		
Perte de valeur		
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>68 661</b>	<b>68 661</b>

Les *goodwill* ont fait l'objet de tests de perte de valeur conformément aux principes décrits à la note 5.4 « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés ». Ils ont permis de conclure à l'absence de dépréciation au 30 novembre 2020. La valeur recouvrable retenue a été basée sur la valeur d'utilité.

### Note 5.2. Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement la valorisation des marques et logos Kaufman & Broad. La durée de vie de cet actif est indéterminée et ne fait donc pas l'objet d'amortissement mais l'objet d'un test de perte de valeur annuellement ou dès identification d'indicateur de perte de valeur. Les autres immobilisations incorporelles sont constituées des frais d'étude et des logiciels qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de production et sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, laquelle n'excède généralement pas cinq ans.

#### Frais de recherche et développement

Pour le groupe Kaufman & Broad, les frais de développement sont composés des dépenses attachées au foncier (engagements sur des projets pour lesquels les promesses d'achat des terrains ont été signées) et sont traités en stock comme un élément du prix de revient lorsqu'il est probable que le programme sera développé.

Les autres immobilisations incorporelles se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020			30 novembre 2019
	Valeur brute	Amortissements cumulés	Valeur nette	Valeur nette
Marque Kaufman & Broad	80 422		80 422	80 422
Autres immobilisations incorporelles	37 993	- 27 355	10 638	10 787
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>118 415</b>	<b>- 27 355</b>	<b>91 060</b>	<b>91 209</b>

La marque fait l'objet d'un test de perte de valeur global avec les *goodwill* (voir note 5.4. « Pertes de valeurs sur actifs immobilisés »).



L'évolution de la valeur nette des immobilisations incorporelles s'analyse de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30 novembre 2020</b>	<b>30 novembre 2019</b>
Solde en début de période	91 209	91 012
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	3 582	3 646
Cession, mises au rebut et variation de périmètre	- 9	- 56
Dotations aux amortissements	- 3 722	- 3 392
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>91 060</b>	<b>91 209</b>

Les acquisitions d'immobilisations incorporelles et la dotation aux amortissements ne portent que sur les logiciels informatiques.

### Note 5.3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

L'amortissement est calculé en fonction des rythmes de consommation des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, sous déduction le cas échéant d'une valeur résiduelle.

À ce titre, le mode linéaire est en général retenu sur les durées suivantes :

- agencements, aménagements, installations : 9 ans ;
- matériel de chantier : 5 ans ;
- matériel de transport : 5 ans ;
- matériel de bureau : 5 ans ;
- mobilier de bureau : 10 ans ;
- matériel informatique : 3 ans.

#### Droits d'utilisation (IFRS 16)

L'application de la norme IFRS 16 (contrats de location) impacte la rubrique « Droits d'utilisation » des immobilisations corporelles au 30 novembre 2020 pour un montant brut de 26 789 milliers d'euros et se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30 novembre 2020</b>			<b>30 novembre 2019</b>
	<b>Valeur brute</b>	<b>Amortissements cumulés</b>	<b>Valeur nette</b>	<b>Valeur nette</b>
Bâtiments et aménagements	24 746	- 5 854	18 892	
Bootiks	1 170	- 197	974	
Véhicules	771	- 306	466	
Matériel digital	101	- 45	56	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>26 789</b>	<b>- 6 401</b>	<b>20 388</b>	<b>0</b>

Les immobilisations corporelles se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30 novembre 2020</b>				<b>30 novembre 2019</b>
	<b>Valeur brute</b>	<b>Amortissements cumulés</b>	<b>Provisions pour dépréciation</b>	<b>Valeur nette</b>	<b>Valeur nette</b>
Terrains					
Constructions					
Autre immobilisations corporelles	27 114	- 21 137		5 977	5 976
En cours				0	0
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES NETTES</b>	<b>27 114</b>	<b>- 21 137</b>	<b>0</b>	<b>5 977</b>	<b>5 976</b>

Les autres immobilisations corporelles intègrent les agencements et mobilier de bureau du siège social et des différentes agences du groupe.

L'évolution de la valeur nette des immobilisations corporelles s'analyse de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Solde en début de période	5 976	7 414
Acquisitions d'immobilisations corporelles	1 228	2 869
Cessions, mises au rebut et variation de périmètre	- 298	- 456
Dotations aux amortissements (nettes de reprises)	- 3 062	- 3 154
Dotations aux provisions pour dépréciation (nettes de reprises)	2 133	- 696
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>5 977</b>	<b>5 976</b>

## Note 5.4. Pertes de valeurs sur actifs immobilisés

### Unités génératrices de trésorerie

Les unités génératrices de trésorerie (UGT) constituent des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs. Les UGT retenues par le groupe Kaufman & Broad sont les suivantes (liste complète) :

- Kaufman & Broad Paris ;
- Kaufman & Broad Île-de-France ;
- Kaufman & Broad Sud-Ouest ;
- Résidences Bernard Teillaud ;
- Kaufman & Broad Rhône-Alpes ;
- Kaufman & Broad Méditerranée ;
- Kaufman & Broad Ouest ;
- Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques ;
- Kaufman & Broad Côte d'Azur ;
- Kaufman & Broad Flandres ;
- Kaufman & Broad Immobilier d'Entreprise et Logistique ;
- Kaufman & Broad Est.

### Test de dépréciation

S'agissant des *goodwill* et immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée, des tests de dépréciation sont réalisés au minimum une fois par an afin de s'assurer que la valeur nette comptable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles non amortissables, affectés à chacune des UGT ou à chacun des groupes d'UGT, est au moins égale à la valeur recouvrable.

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation sont réalisés par groupe d'actifs (unité génératrice de trésorerie) en comparant leur valeur recouvrable et leur valeur nette comptable.

La nécessité de constater une perte de valeur est appréciée par comparaison entre la valeur comptable des actifs et passifs des UGT et leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité.

La juste valeur nette des coûts de sortie est déterminée comme la meilleure estimation de la valeur de vente nette des coûts de sortie

lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes. Cette estimation est déterminée sur la base des informations de marché disponibles en considérant les situations particulières.

La valeur d'utilité retenue par le groupe Kaufman & Broad correspond au cumul des cash-flows libres actualisés sur une durée de cinq ans avec une valeur terminale.

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 30 novembre 2020 s'établit à 7 % (inchangé par rapport au 30 novembre 2019). Le groupe ne retient qu'un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de risque.

Le groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice sur la période 2019-2023 ; ces prévisions intègrent des hypothèses différenciées de croissance en fonction des secteurs géographiques, qui prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles compte tenu du contexte général et des incertitudes sur les perspectives futures. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'Engagement et les niveaux de marge constatés les années passées. Au-delà de l'horizon des prévisions à cinq ans, le taux de croissance à l'infini utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 0,5 % (inchangé par rapport 30 novembre 2019). Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen de l'activité sur la période des prévisions à cinq ans.

Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués pour chaque UGT et prennent en compte les *goodwill* qui ont été alloués lors des différentes acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net). La marque Kaufman & Broad dont la valeur nette au bilan s'élève à 80,4 millions d'euros (voir note 5.2 « Autres immobilisations incorporelles ») n'est pas affectée aux UGT du groupe et son test de dépréciation est réalisé au niveau du groupe selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

Des tests de sensibilité aux hypothèses précédentes ont été menés afin de mesurer l'impact de l'évolution des paramètres de calcul, sur la base de variations jugées raisonnablement possible par la Direction Générale : hausse du taux d'actualisation (50 points de base), la baisse du taux de croissance à long terme (50 points de base) et l'augmentation du taux de besoin en fonds de roulement (5 points de base). Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît avec ces hypothèses dégradées.

## Note 6. Financements et instruments financiers

### Note 6.1. Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont classés et évalués au coût amorti. Ils s'agit principalement des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés.

Les passifs financiers sont classés en trois catégories et comprennent :

- les emprunts au coût amorti ;
- les passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat ;
- les passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par les capitaux propres.

#### Emprunts et passifs financiers courants et non courants

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE).

Les frais de transaction, qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier, viennent en diminution de ce passif financier. Ces frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif selon la méthode du TIE.

La fraction à moins d'un an des dettes financières est présentée en passifs courants.

#### Instruments financiers dérivés

Le groupe Kaufman & Broad est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan. La variation de juste valeur des instruments dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

#### Instruments de couverture de flux de trésorerie

Le groupe utilise uniquement des instruments de couverture de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de flux de trésorerie, consiste en une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple les flux d'intérêts de la dette à taux variable) et qui affecterait le résultat net présenté ;
- la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat en charges financières. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

#### Fournisseurs et autres dettes

En raison de leur caractère à court terme, les valeurs comptables retenues dans les comptes consolidés sont des estimations raisonnables de leur valeur de marché.

#### Note 6.1.1. Valeur comptable et juste valeur des actifs et passifs financiers par catégories

	30 novembre 2020			30 novembre 2019		
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Valeur au bilan
<i>(en milliers d'euros)</i>						
<b>Actifs financiers</b>						
Autres actifs financiers non courants		7 021	7 021		1 756	1 756
Créances clients		464 977	464 977		511 507	511 507
Autres créances courants		178 334	178 334		189 731	189 731
État impôt courant		5 563	5 563		21 770	21 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	215 192		215 192	208 102		208 102
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>215 192</b>	<b>655 895</b>	<b>871 087</b>	<b>208 102</b>	<b>724 764</b>	<b>932 866</b>
<b>Passifs financiers</b>						
Emprunts et dettes financières		152 664	152 664		152 089	152 089
Dettes de loyers IFRS 16		19 691	19 691			
Dettes fournisseurs		759 985	759 985		907 498	907 498
État impôt courant		2 720	2 720		3 275	3 275
Autres dettes courants		141 977	141 977		119 897	119 897
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>1 077 037</b>	<b>1 077 037</b>	<b>0</b>	<b>1 182 759</b>	<b>1 182 759</b>

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser selon trois niveaux, les techniques de valorisation pour déterminer la juste valeur. Les catégories sont les suivantes :

- niveau 1 : référence directe à des prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ;

- niveau 2 : données d'entrée, autres que les prix cotés inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ;
- niveau 3 : données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui sont fondées sur des données non observables.

	30 novembre 2020			30 novembre 2019		
	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur de marché	Niveau
<i>(en milliers d'euros)</i>						
<b>Actifs</b>						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	215 192	215 192		208 102	208 102	
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>215 192</b>	<b>215 192</b>		<b>208 102</b>	<b>208 102</b>	
<b>Passifs</b>						
Ligne de crédit syndiqué				0	0	3
Emprunts obligataires	150 000	150 000	3	150 000	150 000	3
Facilitées de crédit utilisées	1 527	1 527	3	926	926	3
Autres emprunts et crédit-bail	1 137	1 137	3	1 163	1 163	3
Juste valeur des dérivés				0	0	2
<b>TOTAL PASSIFS (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS 16)</b>	<b>152 664</b>	<b>152 664</b>		<b>152 089</b>	<b>152 089</b>	
Dette de loyers IFRS 16	19 691	19 691				
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>172 355</b>	<b>172 355</b>		<b>152 089</b>	<b>152 089</b>	

#### Prêts et créances, actifs et passifs financiers disponibles à la vente

Le groupe Kaufman & Broad considère que la valeur au bilan de la trésorerie, des créances clients ainsi que des dettes fournisseurs est la valeur la plus représentative de leur valeur de marché en raison du fort degré de liquidité de ces postes.

#### Dettes au coût amorti

Les dettes financières sont à taux variable, le groupe considère que leur juste valeur est proche de leur valeur comptable.

## Note 6.1.2. Endettement financier brut

L'endettement financier brut est constitué des passifs financiers à long terme et à court terme, des instruments financiers de couverture relatifs aux passifs constitutifs de l'endettement financier brut, et des intérêts courus sur les postes du bilan constitutifs de l'endettement financier brut.

### L'endettement financier brut par nature

Au 30 novembre 2020, l'endettement financier brut se compose comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020			30 novembre 2019
	Courant	Non courant	Total	
Ligne de crédit syndiqué <sup>(a)</sup>			0	0
Emprunt obligataire <sup>(b)</sup>		150 000	150 000	150 000
Frais d'émission	- 350	- 998	- 1 348	- 1 457
Facilitées de crédit utilisées	1 527		1 527	926
Autres emprunts et crédit-bail	2 479	6	2 485	2 621
Juste valeur des dérivés			0	0
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT (HORS IMPACT DETTE DE LOYERS IFRS 16)</b>	<b>3 656</b>	<b>149 008</b>	<b>152 664</b>	<b>152 089</b>
Dette de loyers IFRS 16	6 322	13 368	19 691	0
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>9 978</b>	<b>162 376</b>	<b>172 355</b>	<b>152 089</b>

(a) La ligne de crédit renouvelable (RCF) mise en place en janvier 2019 a été tirée à compter de mars 2020 puis remboursée partiellement. Le tirage au 31 mai 2020 qui s'élevait à 118 millions d'euros a été remboursé au 30 septembre 2020. L'échéance de cette ligne a été prorogée durant le semestre du 31 janvier 2024 au 31 janvier 2025.

(b) Les emprunts obligataires mis en place en mai 2017 ont les échéances suivantes : la tranche de 50 millions d'euros est à échéance in fine 2 024 et la tranche de 100 millions d'euros est à échéance in fine 2025.

Au 30 novembre 2020, le groupe utilise 150 millions d'emprunt obligataire.

### 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 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 <sup>(1)</sup>	≤ 3,0	- 0,78
Ratio d'endettement <sup>(2)</sup>	≤ 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<sup>er</sup> décembre 2016 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1<sup>er</sup> 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 cinq 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 du 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 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 2020	Ratio au 30 novembre 2020
Ratio de levier financier <sup>(1)</sup>	≤ 3,0	- 0,78
Ratio d'Endettement <sup>(2)</sup>	≤ 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<sup>er</sup> décembre 2017 à la fin du trimestre considéré - dividendes versés sur la période considérée + charge d'impairment cumulée de la période du 1<sup>er</sup> 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.

#### Lignes de crédit syndiqué non utilisées

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

(1) La ligne de crédit revolving (RCF) d'un montant maximum de 250 millions d'une maturité initiale de cinq 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 au Covid-19 afin de permettre au groupe de faire face à ses besoins de trésorerie immédiat puis remboursée progressivement jusqu'au 30 septembre 2020.

#### Variation de l'endettement financier brut

Endettement financier brut au 30 novembre 2019	152 089
Frais d'émission	109
Remboursement dette Senior	
Variation des autres emprunts <sup>(a)</sup>	- 135
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	
Variation des facilités de crédits	601
Endettement financier brut au 30 novembre 2020 (hors dette de loyers IFRS 16)	152 664
Variation de la dette de loyers IFRS 16	19 691
<b>ENDETTEMENT FINANCIER BRUT AU 30 NOVEMBRE 2020</b>	<b>172 355</b>

(a) Ce montant intègre le paiement des intérêts courus.

### Note 6.1.3. Endettement financier net

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des disponibilités et dépôts à vue et des équivalents de trésorerie au sens de la norme IAS 7 : il s'agit des placements à court terme, généralement moins de trois mois, aisément convertibles en un montant connu de liquidités, non soumis à des risques significatifs

de variation de valeur et libellés en euros (essentiellement SICAV et fonds commun de placement monétaires et certificats de dépôt). À chaque arrêté, les placements à court terme sont valorisés à leur juste valeur et la différence éventuelle est portée en résultat.

La trésorerie et équivalents de trésorerie du groupe Kaufman & Broad se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup>	213 794	206 047
Placements court terme et dépôts à terme <sup>(b)</sup>		
Soldes réservataires <sup>(c)</sup>	1 398	2 055
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>215 192</b>	<b>208 102</b>

(a) Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le paiement de toute somme due par les sociétés de 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.

(b) Les placements à court terme sont composés de SICAV monétaires et dépôts à terme.

(c) Les soldes réservataires représentent les 5 % de dépôts versés par les clients à la signature de leur réservation sur un compte bancaire bloqué. Ils seront libérés et donc disponibles lors de la signature de l'acte de vente notarié.

#### Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut, tel que défini ci-dessus, diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les éléments bilanciaux contributifs à l'endettement financier net sont les suivants :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Endettement financier brut	152 664	152 089
Trésorerie et équivalents de trésorerie	215 192	208 102
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16)</b>	<b>- 62 528</b>	<b>- 56 013</b>
Dette de loyers IFRS 16	19 691	
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 42 838</b>	<b>- 56 013</b>

## Note 6.2. Expositions aux risques de marché et instruments financiers

### Note 6.2.1. Gestion du risque de taux d'intérêt

Les évaluations à la juste valeur sont détaillées par niveau selon la hiérarchie de juste valeur suivante :

- l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1) ;
- l'évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données observables, directement (prix) ou indirectement (dérivés du prix) (niveau 2) ;
- au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur des données non observables (niveau 3).

La juste valeur des instruments financiers négociés sur des marchés actifs est basée sur les cotations au jour de clôture du bilan. Un marché est considéré comme actif si les cotations sont aisément et régulièrement disponibles d'une Bourse, de négociants, de courtiers, d'un évaluateur ou d'une agence de réglementation et que ces cotations sont basées sur des transactions régulières. Ces instruments sont classés en niveau 1.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas cotés sur un marché actif (par exemple, les dérivés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Ces différentes méthodes maximisent l'utilisation de données de marché observables, si disponibles, et se fondent peu sur les estimations propres du groupe. Si tous les éléments requis au calcul de la juste

valeur de l'instrument sont observables, cet instrument est classé en niveau 2.

Si un ou plusieurs des principaux éléments de calcul ne sont pas basés sur des données de marché observables, l'instrument est classé en niveau 3.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter et de maîtriser les variations des taux d'intérêt et leurs répercussions sur le résultat et le flux de trésorerie, afin que le coût global de la dette reste acceptable. Pour réaliser cet objectif, le groupe couvre les flux d'intérêt de ses emprunts à taux variable par des swaps de taux d'intérêt. Ces derniers constituent des dérivés couvrant des flux de trésorerie. Ils sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur. Kaufman & Broad applique la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Dans le cadre du Contrat de Crédit Senior, le groupe s'est également engagé à maintenir les couvertures en place à hauteur de 50 % des emprunts.

Les couvertures de risque de taux d'intérêt sont effectuées au moyen d'instruments cotés sur des marchés organisés ou de gré à gré, avec des contreparties de premier rang.

Le groupe ne dispose plus d'instruments de couverture depuis le premier semestre 2019.



L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2020 est de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué				
Emprunt obligataire	fixe	2 322	150 000	
Facilités de crédit	variable	1 527		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>3 849</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup>	variable	213 794		
Placements à court terme	variable			
Soldes réservataires	variable	1 398		
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>215 192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>POSITION NETTE AVANT GESTION</b>		<b>- 211 343</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>
Swap				
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>		<b>- 211 343</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

#### Sensibilité des actifs et passifs financiers à l'évolution des taux

Hypothèses : Euribor 1 mois à - 0,490 %

Une variation à la hausse de 50 points de base des taux ou à la baisse de 10 points de base sur les passifs ci-dessus aurait une incidence sur le résultat avant impôt de :

- à la hausse : - 8 milliers d'euros ;
- à la baisse : + 2 milliers d'euros.

L'exposition de la dette nette du groupe au 30 novembre 2019 était de :

Types d'instruments	Variable/fixe	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Lignes de crédit syndiqué	variable			
Emprunt obligataire	fixe			150 000
Facilités de crédit	variable	926		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>926</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
Banques et caisses disponibles <sup>(a)</sup>	variable	206 047		
Placements à court terme	variable			
Soldes réservataires	variable	2 055		
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>208 102</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>POSITION NETTE AVANT GESTION</b>		<b>- 207 176</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
Swap				
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>		<b>- 207 176</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>

(a) Banques, caisses disponibles et soldes réservataires.

#### Note 6.2.2. Gestion du risque sur actions

L'exposition de la société aux risques sur actions est mesurée car :

- les valeurs mobilières de placement détenues par Kaufman & Broad sont des SICAV monétaires et certificats de dépôt bénéficiant des meilleures notations et souscrites auprès d'établissements reconnus ;
- les actions propres sont détenues soit pour couvrir les objectifs décrits dans le descriptif du programme de rachat d'actions dont les plans de stock-options et d'actions gratuites, soit dans le cadre du contrat de liquidité. L'impact de l'ensemble de ces actions et des fluctuations du cours est décrit dans la note 7.1.4 « Actions propres ».

#### Note 6.2.3. Gestion du risque de liquidité

Le tableau suivant indique les obligations contractuelles du groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les instruments dérivés avec justes valeurs positives et négatives. Les paiements d'intérêts à taux variable ont été calculés sur la base des derniers taux d'intérêt connus avant le 30 novembre 2020.



(en milliers d'euros)	Valeur comptable au 30 novembre 2020										Valeur comptable au 30 novembre 2019	
	Moins de 1 an		De 1 à 2 ans		de 2 à 3 ans		de 3 à 5 ans		Plus de 5 ans			Total
	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements		
<b>Emprunts et passifs financiers</b>												
Lignes du crédit syndiqué											0	0
Emprunt obligataire			3 746		3 746		6 770	150 000	1 106		150 000	150 000
Autres emprunts	140	4 078		6							4 084	3 547
<b>TOTAL (HORS DETTE DE LOYERS IFRS 16)</b>	<b>140</b>	<b>4 078</b>	<b>3 746</b>	<b>6</b>	<b>3 746</b>	<b>0</b>	<b>6 770</b>	<b>150 000</b>	<b>1 106</b>	<b>0</b>	<b>154 084</b>	<b>153 547</b>
Dettes de loyer IFRS 16		6 250		4 218		2 336		4 281		2 533	19 618	0
<b>TOTAL</b>	<b>140</b>	<b>10 328</b>	<b>3 746</b>	<b>4 224</b>	<b>3 746</b>	<b>2 336</b>	<b>6 770</b>	<b>154 281</b>	<b>1 106</b>	<b>2 533</b>	<b>173 702</b>	<b>153 547</b>

Les flux d'intérêts sont réglés mensuellement.

### Note 6.3. Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Charges financières	13 260	14 639
Produits financiers	- 3 563	- 1 326
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>9 697</b>	<b>13 314</b>

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 9,7 millions d'euros, soit une diminution de 3,6 millions d'euros par rapport à 2019.

Les charges financières se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Charges d'intérêts sur lignes de crédit syndiqué et emprunt obligataire	5 462	4 880
Charges d'intérêts sur swaps		142
Charges d'étalement des frais de mise en place des lignes syndiquées	359	290
Charges financières sur dettes de loyers IFRS 16	477	
Charges sur opérations dédiées	3 071	3 090
Juste valeur sur les swaps		
Autres	3 891	6 237
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>13 260</b>	<b>14 639</b>

Les charges d'intérêts sur les lignes de crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire sont dues à l'utilisation des lignes du crédit syndiqué et de l'emprunt obligataire à hauteur de 198,3 millions d'euros en moyenne sur l'année 2020 contre 158,2 millions d'euros d'utilisation des lignes de crédit syndiqué sur l'année 2019.

Le taux effectif global de la dette prenant en compte l'amortissement global des frais d'émission encourus et les couvertures est de 3,52 % contre 4,36 % en 2019.

Les produits de trésorerie se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Plus-value de cession sur SICAV monétaires et certificats dépôts	- 66	- 115
Produits d'intérêts financiers sur sociétés mises en équivalence	- 362	- 112
Autres produits financiers	- 255	- 224
Reprise provision sur avances fonds	- 2 880	- 875
Intérêts moratoires		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>- 3 563</b>	<b>- 1 326</b>

## Note 7. Capitaux propres et résultat par action

### Note 7.1. Capitaux propres

#### Note 7.1.1. Évolution du capital

Néant.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2019	Augmentation	Réduction	30 novembre 2020
Nombre d'actions	22 088 023			22 088 023
valeur nominale (en euros)	0,26			0,26
<b>TOTAL (EN MILLIERS D'EUROS)</b>	<b>5 743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 743</b>

#### Note 7.1.2. Réserves consolidées

Au 30 novembre 2020, les réserves consolidées incluent le résultat net de l'exercice (part du groupe) pour 266,4 millions d'euros.

#### Note 7.1.3. Dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de Kaufman & Broad SA réunie le 5 mai 2020 a proposé aux actionnaires le paiement en numéraire du dividende au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2019.

Le dividende global en numéraire à verser aux actionnaires s'élève à 38,0 millions d'euros et a été versé le 10 juin 2020.

#### Note 7.1.4. Actions propres

Les achats d'actions propres sont enregistrés en diminution des capitaux propres sur la base de leur coût d'acquisition. Lors de la cession d'actions propres, les gains et pertes sont inscrits dans les réserves consolidées pour leurs montants nets d'impôt.

Au 30 novembre 2020, le groupe détient 715 105 actions, dont 6 000 dans le cadre d'un contrat de liquidité. Au 30 novembre 2019, le groupe détenait 210 261 actions propres dont 5 750 dans le cadre du contrat de liquidité.

#### Note 7.1.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Au 30 novembre 2020, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 9,0 millions d'euros concernent 170 sociétés dont un montant débiteur de 3,3 millions d'euros.

Au 30 novembre 2019, les participations ne donnant pas le contrôle au bilan pour 11,1 millions d'euros concernaient 164 sociétés. Le montant total des participations ne donnant pas le contrôle débiteurs s'élevait à 2,7 millions d'euros.

Afin de prendre en compte le risque associé au recouvrement des participations débiteurs ne donnant pas le contrôle et des comptes courants débiteurs auprès d'un de ses partenaires dans des opérations de co-promotion, le groupe a constitué en 2009 une provision de 7,5 millions d'euros dont 1,1 million d'euros en provision pour dépréciation de créances (note 3.5.4 « Autres ») et 6,4 millions d'euros en provisions pour risques afin de couvrir les comptes courants débiteurs liés à ce partenaire. Cette provision est augmentée de 0,1 million d'euros pour la porter à 7,6 millions d'euros au 30 novembre 2020.

Sur l'exercice 2020, des rachats de parts de détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle pour 1,8 million d'euros ont été constatés contre 1,6 million d'euros en 2019. La différence entre le prix payé et la réduction correspondante des participations ne donnant pas le contrôle a pour contrepartie les capitaux propres part du groupe.

## Note 7.2. Résultat par action

Le groupe présente un résultat par action de base et un résultat par action dilué.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires du groupe par le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du rachat d'action. Il est calculé à partir du résultat net attribuable aux actionnaires du groupe, corrigé du coût financier des instruments dilutifs, nets de l'effet d'impôt correspondant.

Le nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat dilué tient compte de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs en circulation à la clôture de la période.

Afin d'assurer la comparabilité des résultats par action présentés, les nombres moyens pondérés d'actions en circulation de l'exercice et également des exercices antérieurs sont ajustés en cas d'augmentation de capital effectuée à un cours inférieur au cours de marché.

Les actions d'autocontrôle portées en diminution des capitaux propres consolidés ne sont pas prises en compte dans le calcul des résultats par action.

(en milliers d'euros)

	30 novembre 2020	30 novembre 2019 *
Résultat net – part du groupe	40 138	77 890
Moyenne du nombre d'actions en circulation	21 676 866	21 486 138
Ajustement pour effet dilutif des attributions d'actions		
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>1,85 €</b>	<b>3,63 €</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	<b>1,85 €</b>	<b>3,63 €</b>

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

## Note 7.3. Gestion du risque de capital

Les objectifs du groupe en termes de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût du capital.

Le groupe calcule son « ratio d'endettement » comme étant la dette financière nette rapportée aux capitaux propres totaux. Au

30 novembre 2020, l'endettement financier net s'élève à - 42,8 millions d'euros (incluant une dette IFRS 16 de 19,6 millions d'euros) contre - 56,0 millions d'euros au 30 novembre 2019. L'endettement financier net 2020 rapporté aux capitaux propres totaux s'élève ainsi à - 16 %, l'endettement financier net (hors dette IFRS 16) rapporté aux capitaux propres totaux s'élève à - 23 % contre - 19 % au 30 novembre 2019.

## Note 8. Provisions pour risques et charges – Passifs éventuels – Garanties

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation du groupe à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé dont le règlement devrait se traduire pour l'entreprise par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques.

Cette sortie de ressources peut, le cas échéant, être actualisée.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler de pratiques du groupe ou d'engagements publics ayant créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait que le groupe assumera certaines responsabilités.

L'estimation du montant figurant en provisions correspond à la sortie de ressources que le groupe devra probablement supporter pour éteindre son obligation. Si aucune évaluation fiable de ce montant ne peut être réalisée, aucune provision n'est comptabilisée ; il s'agit d'un passif éventuel.

Les passifs éventuels correspondent à des obligations potentielles résultant d'événements passés dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ou des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisées car soit il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, soit le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante. Ils font l'objet d'une information en note 8.2 « Passifs éventuels ».

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel :

- une provision pour risques vis-à-vis de certains associés ;
- les provisions pour risques commerciaux et juridiques ;
- des provisions pour risques fiscaux ;
- et les avantages au personnel.

## Note 8.1. Provisions pour risques et charges

Les provisions s'analysent de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	Provisions pour risques associés	Provisions pour risque fiscal	Provisions pour risques sociaux	Provisions pour autres risques	Total
<b>30 novembre 2019</b>	<b>7 878</b>	<b>2 771</b>	<b>2 373</b>	<b>19 305</b>	<b>32 327</b>
Variation de périmètre					0
Dotations	1 066	2 032	5 484	4 435	13 017
Reprises utilisées	- 42		- 2 568	- 1 112	- 3 722
Reprises non utilisées	- 465	- 2 566	- 2 426	- 1 385	- 6 842
<b>30 NOVEMBRE 2020</b>	<b>8 437</b>	<b>2 237</b>	<b>2 863</b>	<b>21 243</b>	<b>34 781</b>

### Provisions pour risques associés

Cette provision de 8,4 millions d'euros couvre le risque lié aux associés défaillants, intégrant à hauteur de 7,6 millions d'euros le risque concernant un partenaire suite à un contentieux (voir note 7.1.5 « Participations ne donnant pas le contrôle »).

### Provisions pour risque fiscal

À l'issue de vérifications de comptabilité en 2015, une proposition de rectification a été adressée à une filiale du groupe Kaufman & Broad par l'administration fiscale.

Kaufman & Broad a provisionné l'intégralité du redressement pour un montant ajusté à 2,2 millions d'euros et enregistré au 30 novembre 2020 ce montant dans les comptes de la société tête de groupe de l'intégration fiscale. Celui-ci fait l'objet d'une procédure contentieuse.

### Provisions pour risques sociaux

La provision pour risques sociaux s'élève à 1,2 million d'euros et couvre les litiges avec les anciens salariés du groupe.

Une provision à hauteur de 1,7 million d'euros couvre les redressements Urssaf notifiés au GIE Kaufman & Broad. Ce redressement portant essentiellement sur les cotisations non versées sur des indemnités de déplacement a été provisionné à hauteur du risque estimé par la société dans la mesure où une partie de la documentation à fournir doit permettre de réduire le montant du redressement.

### Provisions pour autres risques

La provision pour risques commerciaux et juridiques couvre essentiellement les litiges en cours concernant des clients ou des fournisseurs sur des projets livrés pour 19,2 millions d'euros. Une provision pour frais de remise en état du siège social, constituée en mai 2019 pour 2,0 millions d'euros a été maintenue au 30 novembre 2020.

## Note 8.2. Passifs éventuels

Le litige né en 1996 sur l'opération immobilière Roissy Park dans lequel une filiale de Kaufman & Broad SA est mise en cause pour malfaçons et désordres divers a fait l'objet d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 17 avril 2019 qui infirme le jugement du 31 janvier 2013 ayant condamné ladite filiale à verser une somme de 6,6 millions d'euros majorée de diverses actualisations ou intérêts avec la garantie des constructeurs et assureurs pour la plus grande part, et déclare prescrites toutes demandes à son encontre, la mettant ainsi hors de cause. En exécution de cet arrêt, les sommes payées et reçues au titre de l'exécution provisoire du jugement du 31 janvier 2013 ont été restituées. Aux termes du jugement du 31 janvier 2013, cette filiale était tenue financièrement à hauteur de 0,9 million d'euros, provisionnée à hauteur de 0,3 million d'euros, et avait en outre préfinancé une somme de 2,0 millions dont elle a obtenu sur le premier semestre 2014 le recouvrement quasi-intégral auprès des appelés en garantie, le solde non remboursé étant provisionné pour 0,9 million d'euros. Dans l'attente de l'issue du pourvoi en cassation, les provisions sont inchangées au 30 novembre 2020. Le groupe Kaufman & Broad juge faible le risque de condamnation définitive.

Le traité de concession consenti à une filiale de Kaufman & Broad SA sur une opération immobilière lancée par le groupe en 2012 a été annulé par le Conseil d'État par décision en date du 15 mars 2019, sans remettre en cause les actes passés pour la réalisation de l'opération achevée et livrée depuis fin 2017 qui sont aujourd'hui définitifs. Des procédures liées à la réalisation de cette opération restent en cours à la clôture des comptes au 30 novembre 2020.

### Note 8.3. Garanties et cautions données

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessous concerne le cadre normal de notre activité.

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Garanties financières d'achèvement des travaux <sup>(a)</sup>	240 047	309 808
Garanties Loi Hoguet <sup>(b)</sup>	440	440
Indemnités d'immobilisation <sup>(c)</sup>	18 246	21 190
Autres garanties données <sup>(d)</sup>	58 839	37 900
<b>GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES – ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES</b>	<b>317 572</b>	<b>369 338</b>
Indemnités d'immobilisation de Terrains et garanties travaux	32 271	48 626
Cautions et garanties diverses accordées <sup>(e)</sup>	41 945	58 261
Garantie de restitution du prix VEFA	0	50 784
<b>GARANTIES DONNÉES – KAUFMAN &amp; BROAD SA</b>	<b>74 216</b>	<b>157 671</b>
<b>TOTAL GARANTIES ET CAUTIONS DONNÉES</b>	<b>391 788</b>	<b>527 009</b>

(a) Les garanties financières d'achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. 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.

(b) 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 si le programme est porté par une société spécifique et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente.

(c) Les garanties financières d'achèvement sont présentées en hors-bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties. Ce risque est évalué, opération par opération, de la façon suivante : prix de revient prévisionnel du programme diminué de la part financée par le groupe et du montant des ventes signées à la date de clôture. Cette valorisation ne tient donc compte ni des réservations à la date de clôture, ni de l'avancement de la construction sur les lots non vendus.

(d) Une valorisation mensuelle des garanties financières d'achèvement de travaux est effectuée en interne puis la cohérence des données est vérifiée semestriellement avec les chiffres communiqués par établissement financier en fonction de leurs propres déclarations à la Banque de France ou à la Commission de Contrôle des Assurances.

(e) Les garanties Loi Hoguet sont des cautions requises pour exercer la profession d'agent immobilier. Cette activité purement occasionnelle ne fait pas partie de la stratégie du groupe.

(f) Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires ou financières données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrains.

(g) Ces autres garanties recouvrent principalement les achats de terrains, les aspects VRD (voirie, réseau, distribution), le paiement des travaux (suivant l'article 1799 du Code civil), les taxes d'urbanisme.

(h) Il s'agit de cautions et garanties diverses accordées par Kaufman & Broad SA principalement une garantie locative sur les loyers du siège social.

### Cautions de travaux et autres garanties reçues

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019
Cautions de marchés de travaux	132 845	138 320
Garanties acquéreurs reçues	384 855	221 508
<b>TOTAL</b>	<b>517 700</b>	<b>359 828</b>

Dans le cadre des prises de participations, Kaufman & Broad a obtenu des garanties de passif usuelles pour couvrir les risques antérieurs à ces acquisitions.

### Note 8.4. 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.

## Note 9. Impôts sur les résultats

### Note 9.1. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt est composée de l'impôt exigible et des impôts différés des sociétés consolidées du groupe.

#### Note 9.1.1. Décomposition de la charge d'impôt

Au 30 novembre 2020, le groupe dégage une charge détaillée comme suit :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019*
Impôts courants charge/(produit)	15 028	23 277
Charge CVAE	2 404	4 235
Provision et charge pour risque fiscal <sup>(a)</sup>	- 344	0
Impôts différés	- 841	10 491
<b>TOTAL DES IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS CHARGES/(PRODUITS)</b>	<b>16 247</b>	<b>38 003</b>

(a) Voir note 8.1 « Provisions ».

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

L'impôt est calculé sur la part groupe du résultat, les structures portant les programmes étant des sociétés fiscalement transparentes.

Le résultat de l'intégration fiscale du groupe sur l'année 2020 fait apparaître un bénéfice d'un montant de 40,9 millions d'euros.

La charge d'impôt courant au 30 novembre 2020 intègre une charge d'impôt liée à l'intégration fiscale 2020 de 13,0 millions d'euros (avant imputation des crédits d'impôts).

Le rapprochement entre l'impôt théorique et la charge d'impôt effective est le suivant :

(en milliers d'euros)	30 novembre 2020	30 novembre 2019*
<b>RÉSULTAT DES ENTREPRISES INTÉGRÉES AVANT IMPÔT</b>	<b>70 437</b>	<b>130 112</b>
Taux d'impôt en vigueur	32,02 %	34,43 %
<b>IMPÔT THÉORIQUE CHARGE/(PRODUIT)</b>	<b>22 529</b>	<b>44 773</b>
Impôt quote-part dans les résultats des entreprises associées	744	1 179
Incidence des quotes-parts des participations ne donnant pas le contrôle fiscalement transparentes	- 5 244	- 6 021
Incidence des taux d'impôt	- 1 509	- 5 922
Provision contrôle fiscal <sup>(a)</sup>	- 344	0
Charge de CVAE (nette de l'effet d'impôt)	1 634	2 777
Effet des autres différences permanentes	- 1 563	1 217
<b>CHARGE/(PRODUIT) D'IMPÔT GROUPE</b>	<b>16 247</b>	<b>38 003</b>

(a) Voir note 8.1 « Provisions ».

\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS 23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

Les différences permanentes intègrent au 30 novembre 2020 essentiellement la prise en compte des déficits d'une filiale antérieure à son acquisition pour - 3,5 millions d'euros, la réintégration d'une charge sur la moins-value de titres de filiales pour 1,3 million d'euros et d'autres charges pour 0,6 million d'euros.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées est présentée avant impôt au compte de résultat compte tenu de leur caractère fiscalement transparent. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du groupe. Par ailleurs, la charge d'impôt du groupe ne comprend pas l'impôt sur la

#### Note 9.1.2. Analyse de la charge d'impôt

Les impôts différés sont calculés sur la base des taux d'imposition soit à 32,02 % pour 2020 et tiennent compte des dispositions votées dans la Loi de Finances pour 2018 concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés pour les années suivantes.

quote-part des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, les filiales concernées étant également transparentes fiscalement.

L'incidence des dispositions votées dans la Loi de Finances en 2018 concernant la baisse progressive du taux normal d'impôt sur les sociétés de 31 % à 28 % pour l'exercice 2021, 26,5 % pour l'exercice 2022 et 25 % à compter de l'exercice 2023 entraîne la constatation d'une réduction de la charge d'impôt de 5,7 millions d'euros au 30 novembre 2020 sur la marge dégagée au titre des opérations livrant en 2021 (2,0 millions d'euros), en 2022

(2,2 millions d'euros), en 2023 (1 million d'euros) et en 2024 (0,5 million d'euros). En contrepartie, les honoraires facturés par les structures agences aux programmes en 2019 et 2020 entraînent un surcoût d'impôt à hauteur de 4,2 millions d'euros, entraînant un impact net de - 1,5 million d'euros au 30 novembre 2020. Dans l'hypothèse où ces dispositions fiscales venaient à évoluer à l'avenir, la société serait amenée à augmenter sa charge d'impôt afin d'en tenir compte.

## Note 9.2. Impôts courants et impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que lorsque leur recouvrement est probable.

La norme IAS 12 requiert notamment de comptabiliser des impôts différés passifs relatifs à l'ensemble des immobilisations incorporelles reconnues lors de regroupement d'entreprises (marques...).

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Le groupe ne constate pas de charge d'impôt relative à la part du résultat attribuée aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle dans les sociétés transparentes compte tenu de leur statut fiscal.

Les principales sources sur l'impôt différé sont :

- l'application de la méthode de l'avancement dans la détermination de la marge sur opérations, dans les comptes sociaux ;
- l'application de la méthode de l'achèvement dans la détermination de la marge sur opérations, en fiscalité ;
- l'élimination des prestations internes ;
- la déductibilité fiscale de certains *goodwill* ;
- les différences temporelles sur provisions pour risques et charges ;
- la société reconnaît ses actifs d'impôt lorsqu'ils sont recouvrables soit au moyen des politiques fiscales, soit du fait des perspectives de résultat.

### Note 9.2.1. Décomposition des impôts

Les actifs et passifs d'impôts courants et différés se présentent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 novembre 2020	30 novembre 2019
État impôt courant (actif)	5 563	21 770
État impôt courant (passif)	- 2 720	- 3 275
Impôts différés passif	- 47 006	- 50 346
Impôts différés actif	502	4 002
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>- 43 661</b>	<b>- 27 849</b>

La créance d'impôt courant au 30 novembre 2020 d'un montant de 5,6 millions d'euros correspond essentiellement à la créance sur le Trésor, les acomptes versés au titre de l'exercice 2020 étant supérieur à l'impôt dû.

### Note 9.2.2. Source d'impôts différés par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	Base d'impôts différés au 30 novembre 2020	Impôts différés au 30 novembre 2020
Différences de comptabilisation des programmes immobiliers	136 957	- 43 854
Provisions et charges à déductibilité différée	- 16 709	5 350
Usufruit déductible fiscalement	26 130	- 8 367
Autres	424	- 136
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE – PASSIF</b>	<b>146 801</b>	<b>- 47 006</b>
Déficits fiscaux reportables (hors intégration fiscale)	- 1 569	502
<b>SOLDE EN FIN DE PÉRIODE – ACTIF</b>	<b>- 1 569</b>	<b>502</b>

Les impôts différés sont, pour leur majeure partie, relatifs aux différences de comptabilisation des programmes immobiliers entre les comptes fiscaux et les comptes consolidés (reconnaissance de la marge à l'achèvement dans les comptes fiscaux et nature des coûts incorporés dans les stocks).

## Note 10. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les principaux honoraires des Commissaires aux comptes du groupe sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young Audit				Deloitte & Associés			
	Montant (HT)		Pourcentage		Montant (HT)		Pourcentage	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés</b>								
Émetteur : Kaufman & Broad SA	130	147	27 %	25 %	130	147	61 %	57 %
Filiales intégrées globalement	345	424	72 %	72 %	61	88	29 %	34 %
<b>Services autres que la certification des comptes</b>			0 %	0 %			0 %	0 %
Émetteur : Kaufman & Broad SA		18	0 %	3 %	18	18	8 %	7 %
Filiales intégrées globalement	2		0 %	0 %	4	4	2 %	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>477</b>	<b>589</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>213</b>	<b>257</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 11. Événements postérieurs à la clôture

### 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 du 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.



## Note 12. Liste des sociétés consolidées

Les comptes consolidés du groupe Kaufman & Broad au 30 novembre 2020 regroupent les comptes de 336 sociétés, dont 290 sociétés consolidées selon la méthode de l'Intégration Globale, et 48 sociétés comptabilisées selon la méthode de la Mise En Équivalence.

Au 30 novembre 2020, il n'y a pas de société non consolidée pouvant avoir un impact significatif sur les comptes consolidés du groupe.

Les principales sociétés du groupe sont les suivantes :

Raison sociale	Structure juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation <sup>(a)</sup>
Kaufman & Broad Financement	SNC	3 040 500	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Europe	SAS	221 440 548	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Homes	SAS	2 247 403	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Développement	SAS	152 449	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Résidences Services	SAS	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Champagne	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Nantes	SARL	100 000	100,00 %	IG
Smci Développement	SAS	762 245	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Rénovation	SAS	160 000	100,00 %	IG
GIE Kaufman & Broad	GIE	-	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Méditerranée	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Normandie	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Savoies	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Rhône-Alpes	SARL	1 300 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Pyrénées-Atlantiques	SARL	100 000	100,00 %	IG
Safaur	SAS	200 000	100,00 %	IG
Serge Mas Promotion	SAS	282 289	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Innovation Et Technologies	SAS	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Grands Projets	SAS	1 000 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Marketing & Ventas	SAS	1 000	100,00 %	IG
Show Room	SNC	457 347	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Investissements	SAS	100 000	100,00 %	IG
Ikimo 9	SAS	713 200	14,39 %	MEE
KetB Partenaires	SAS	100 000	100,00 %	IG
Citec Ingénierie	SARL	10 000	100,00 %	IG
Kapital Partners Promotion	SAS	10 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Côte D'azur	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Provence	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Real Estate	SAS	205 280	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 1	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 2	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 3	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 4	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 5	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 6	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 7	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 8	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Promotion 9	SNC	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Immo	SNC	1 000	100,00 %	IG

Raison sociale	Structure juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation <sup>(a)</sup>
Concerto Développement	SAS	500 000	100,00 %	IG
Montigny Ampère	SAS	100 000	50,00 %	MEE
Roissy Hôtel Aménagement	SARL	1 000	70,00 %	IG
Paris 14 <sup>e</sup> Rue Losserand	SAS	1 000	100,00 %	IG
Palaiseau Gobert Cing	SARL	1 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Midi-Pyrénées	SARL	2 858 910	100,00 %	IG
Cosy Diem	SAS	100 000	50,00 %	MEE
Kaufman & Broad Gironde	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Languedoc Roussillon	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Bretagne	SARL	1 000 000	100,00 %	IG
Résidences Bernard Teillaud	SARL	840 000	100,00 %	IG
Seri Ouest	SAS	561 400	100,00 %	IG
Pierre Et Rance	SARL	8 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Bordeaux Rive Gauche	SARL	37 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Poitou Charentes	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Flandres	SARL	7 700	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Pyrénées-Orientales	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Est	SARL	100 000	100,00 %	IG
Kaufman & Broad Bourgogne Franche-Comté	SARL	100 000	100,00 %	IG
Avenue De Fronton	SARL	1 000	100,00 %	IG

(a) IG = Intégration Globale, ME = Mise en Équivalence.

Les principales sociétés civiles immobilières (SCI), sociétés civiles de construction-vente (SCCV), ou sociétés en nom collectif (SNC), structures *ad hoc* portant chacune un programme immobilier dont le chiffre d'affaires à l'avancement a excédé 1 million d'euros en 2020 sont listées ci-dessous.

Raison sociale	Structure juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation <sup>(a)</sup>
SCI RUEIL D'ORVES BROSSOLETTE	SCI	1 000	60,00 %	IG
SCI ARCUEIL – 32 ARISTIDE BRIAND	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCCV ROMAINVILLE – 131-141 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCCV	1 000	55,00 %	IG
SNC COURBEVOIE – 17 QUAI PAUL DOUMER	SNC	1 000	100,00 %	IG
SCI ROISSY-EN-FRANCE – 241 RUE BELLE ÉTOILE	SCI	1 000	70,00 %	IG
SCCV – VILLEPREUX – RUE DE LA PÉPINIÈRE	SCCV	1 000	66,70 %	IG
SCCV PANORAMIK	SCCV	1 000	60,00 %	IG
SCCV MAUREPAS – 28 RUE CLAUDE BERNARD	SCCV	1 000	70,00 %	IG
SCI NANTERRE LE CROISSANT – LOT A	SCI	1 000	62,00 %	IG
SCI NEUILLY SUR MARNE MAISON BLANCHE KBO	SCI	1 000	51,00 %	IG
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE	SCCV	1 000	51,00 %	IG
SCCV LINAS TR1 MAISONS	SCCV	1 000	100,00 %	IG
SCI ROSNY SOUS BOIS – COTEAUX BEAUCLAIR	SCI	1 000	89,00 %	IG
SAINT MAUR DES FOSSÉS BELLECHASSE	SCI	1 000	51,00 %	IG
SCCV GAGNY RAFFIN	SCCV	1 000	51,00 %	IG
SCCV FORT DE CORMEILLES	SCCV	1 000	51,00 %	IG
SCI BAGNOLET 117- 123 RUE SADI CARNOT	SCI	1 000	60,00 %	IG
SCI BORDEAUX – AMÉDÉE	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCI SAVIGNY – 8/10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	SCI	1 000	51,00 %	IG
SCI BRUYÈRE SUR OISE II ZAC BORAN	SCI	1 200	86,80 %	IG
SCI BOURG LA REINE – MARÉCHAL JOFFRE	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCI VALLIÈRE	SCI	1 219 593	100,00 %	IG
SCCV SOPPIM LE HAVRE 2	SCCV	1 500	100,00 %	IG
SCCV SOPPIM HONFLEUR	SCCV	1 500	100,00 %	IG
SCI BLAGNAC LE MYRA	SCI	1 000	65,00 %	IG
SCI SMOI	SCI	1 000	60,00 %	IG
SCI LA ROCHELLE – 2 AVENUE DE FETILLY	SCI	1 000	80,00 %	IG
SCI BORDEAUX 20- 26 RUE DU COMMERCE	SCI	1 000	60,00 %	IG
SCCV POMPIGNAC LE CARRE DE LINA	SCCV	1 000	100,00 %	IG
SCI MARSEILLE 12 <sup>e</sup> – 28 BD LOUIS MAZAUDIER	SCI	1 000	85,00 %	IG
SCI CARPENTRAS LES TOURMALINES	SCI	1 000	65,00 %	IG
SCI GRANS – 31 RUE DES ENCLOS	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCI LES ARCS SUR ARGENS LOT C QUARTIER SAINT ROCH	SCI	1 000	100,00 %	IG
SNC COURBEVOIE – 12 RUE DE L'INDUSTRIE	SNC	1 000	100,00 %	IG
SCCV CHÂTENAY MALABRY ÉCOLE CENTRALE LOT R2	SCCV	1 000	50,10 %	IG
SCI NEUILLY PLAISANCE MARÉCHAL FOCH	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCI LISSES – PAUL BOUCHARD	SCI	1 000	70,00 %	IG
SCCV PONTAULT COMBAULT 65A73 RUE DE LA LIBÉRATION	SCCV	1 000	51,00 %	IG
SCI BOBIGNY – 198 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER	SCI	1 000	60,00 %	IG
SCI LE GALION	SCI	1 000	100,00 %	IG
SCI CONCERTO LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES	SCI	1 000	97,50 %	IG
SCCV FONTAINEBLEAU 177 RUE GRANDE	SCCV	1 000	60,00 %	IG
SCCV CONCERTO BEAUCAIRE	SCCV	1 000	97,50 %	IG

Raison sociale	Structure juridique	Capital	% contrôle groupe	Mode de consolidation <sup>(a)</sup>
SCI VALLIÈRE	SCI	1 219 593	100,00 %	IG
SCCV MONTPELLIER ZAC PORT MARIANNE RÉPUBLIQUE	SCCV	1 000	70,00 %	IG
SCI REIMS – BREBANT	SCI	1 000	58,50 %	IG
SCCV VILLEURBANNE 25- 29 RUE FRÉDÉRIC FAYS	SCCV	1 000	59,00 %	IG
SCI STRASBOURG STARLETTE QUAI VAUBAN	SCI	1 000	99,00 %	IG
SCI LES JARDINS D'IRIS	SCI	1 000	51,00 %	IG

(a) IG = Intégration Globale, ME = Mise en Équivalence.