

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2005 B 07150

Numéro SIREN : 485 265 490

Nom ou dénomination : KAUFMAN & BROAD RHONE-ALPES

Ce dépôt a été enregistré le 22/06/2023 sous le numéro de dépôt 16261



COMPTES ANNUELS KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES

Exercice clos le
30 novembre 2022

Certifié conforme
à l'original

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2022

Total bilan avant répartition :	2 154 722,65 €
Perte comptable de l'exercice	-5 255 685,71 €
Durée en mois de l'exercice clos	12

Sommaire

<u>Bilan Actif.....</u>
<u>Bilan Passif.....</u>
<u>Compte de résultat.....</u>

- 1 - Activité de la société et faits caractéristiques
 - 2 - Evénements significatifs survenus depuis la clôture
 - 3 - Règles et méthodes comptables
 - 4 - Informations relatives au bilan actif
 - 5 - Informations relatives au bilan passif
 - 6 - Informations relatives au compte de résultat
 - 7 - Informations diverses
-

BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions,brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	23 000	-	23 000	23 000
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL immobilisations incorporelles	23 000	-	23 000	23 000
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	842 798	490 318	352 480	420 443
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	842 798	490 318	352 480	420 443
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	666	-	666	224 123
Créances rattachées à des participations	204 584	-	204 584	97 573
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	64 145	-	64 145	62 568
TOTAL immobilisations financières	269 395	-	269 395	384 264
Total Actif Immobilisé (II)	1 135 193	490 318	644 875	827 707
Matières premières, approvisionnements	1 512 819	794 742	718 077	698 285
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	1 512 819	794 742	718 077	698 285
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	740
Clients et comptes rattachés	152 432	-	152 432	-
Autres créances	616 553	-	616 553	302 103
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	768 984	-	768 984	302 843
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	1 403	-	1 403	6 643
TOTAL Disponibilités	1 403	-	1 403	6 643
Charges constatées d'avance	21 384	-	21 384	24 346
Total Actif Circulant (III)	2 304 590	794 742	1 509 848	1 032 117
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	3 439 783	1 285 060	2 154 723	1 859 824

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 1 300 000	1 300 000	1 300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	-	-
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	-	-
Réserve légale	10 000	10 000
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	-	-
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	-	-
TOTAL Réserves	10 000	10 000
Report à nouveau	- 23 214 437	- 22 599 103
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 5 255 686	- 615 334
Subventions d'investissement	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 27 154 608	- 21 892 634
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	2 000	26 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	2 000	26 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	46 950	8 024
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	112 872	-
TOTAL Dettes financières	159 821	8 024
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	638 158	1 027 137
Dettes fiscales et sociales	41 499	10 705
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	28 467 115	22 680 593
TOTAL Dettes d'exploitation	29 146 771	23 718 435
Produits constatés d'avance	738	-
TOTAL DETTES (IV)	29 307 331	23 726 459
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	2 154 723	1 859 824

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	138 966
Production vendue services	2 122 909	-	2 122 909	5 612 018
Chiffres d'affaires nets	2 122 909	-	2 122 909	5 750 984
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			545 515	544 531
Autres produits			1 054	1 504
Total des produits d'exploitation (I)			2 669 478	6 297 019
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			531 611	220 745
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			- 491 264	226 491
Autres achats et charges externes			5 468 695	4 959 030
Impôts, taxes et versements assimilés			52 515	40 783
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			104 335	61 860
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	71 498	71 508
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		989 287	250 126
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	19 000
Autres charges			570 613	695 552
Total des charges d'exploitation (II)			7 297 291	6 103 606
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 4 627 813	193 413
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			81 874	107 026
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	336 329
Produits financiers de participations			-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			-	-
Autres intérêts et produits assimilés			-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des produits financiers (V)			-	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées			714 725	595 906
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			714 725	595 906
RÉSULTAT FINANCIER			- 714 725	595 906
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 5 260 664	631 796
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges			6 942	4 435
Total des produits exceptionnels (VII)			6 942	5 435
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			13 310	2 414
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	1 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			654	2 829
Total des charges exceptionnelles (VIII)			13 963	6 243
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			- 7 021	808
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 12 000	17 270
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			2 758 293	6 409 480
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			8 013 979	7 024 814
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 5 255 686	615 334

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Activité de la société et faits caractéristiques de l'exercice

La société a poursuivi son activité de promotion immobilière par le biais de sociétés construction-vente.

- Évolution de la structure du capital

A la clôture de l'exercice, les associés sont :

Associés	% parts sociales
KAUFMAN & BROAD	100,00
TOTAL	100,00

Aucun changement n'est intervenu sur le capital au cours de l'exercice.

- Opérations de fusions et opérations assimilées

Entité absorbée	Date de fusion	Boni/Mali de fusion comptabilisé (en euros)

1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

Date d'ouverture de la période comptable : 1 décembre 2021

Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2022

Durée en mois de l'exercice clos : 12

Impacts de la Covid-19 et du conflit Russo-Ukrainien

A l'issue d'une crise sanitaire sans précédent ayant impacté le secteur de l'immobilier et en particulier celui de la promotion immobilière, le conflit opposant la Russie à l'Ukraine est venu renforcer les incertitudes déjà existantes lors de l'épidémie de Covid-19. La pénurie de certains matériaux entraînant la hausse des coûts de construction a conduit le groupe à reporter certaines opérations dont les conditions d'achat ne permettaient pas de supporter les coûts directs (foncier et construction).

Cette stratégie a permis au groupe de maintenir sur l'ensemble du semestre, une performance économique solide 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 portée pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats annuels.

Dans ce contexte, les effets de ces éléments n'ont pas été identifiés par le groupe comme réels indices de pertes de valeur par rapport à la situation qui prévalait en début d'année lors de l'établissement des prévisions de résultat annoncées au marché.

Contexte inflationniste

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière
- dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises
- dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au Plan Comptable Général et suivants en vigueur. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses suivantes : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

3.1. Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.2. Changement de méthode de présentation

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.3. Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face à des charges ou des risques dont l'évaluation définitive reste incertaine. Conformément au règlement 2000 - 06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les Immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité de ces actifs apparaît inférieure à la valeur comptable.

Les Immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Immobilisations corporelles	Durée de vie	Amortissements pour dépréciation	Durée de vie	Amortissements fiscalement pratiqués
Installations techniques, matériel & outillage	5 ans	20% L	5 ans	20% L
Installations générales, agencements, aménagements	10 ans	10% L	10 ans	10% L
Matériel de bureau & informatique	5 ans	20% L	5 ans	20% L
Mobilier	10 ans	10% L	10 ans	10% L

3.5. Participations

Les titres figurent au portefeuille à leur valeur d'apport ou à leur prix d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable.

3.6. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Les titres cédés sont valorisés selon la méthode du premier entré premier sorti.

Lorsque la valeur d'inventaire (calculée sur la base du cours de clôture) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la moins-value latente.

3.7. Évaluation des stocks

Les stocks de matières premières sont évalués au prix de revient et comprennent tous les frais engagés pour les projets en cours ainsi que les frais du Service Foncier.

Les stocks en cours de production et les produits finis sont évalués au prix de revient. Le coût comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais d'acquisition, le coût des V.R.D., les frais financiers de l'opération, le coût de l'aménagement des zones modèles, les frais indirects, fonciers et le coût des constructions.

Une provision pour dépréciation des stocks est constituée pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet

3.8. Créances et dettes

Les créances et dettes clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement du programme. 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, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

3.9. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société se compose d'honoraires de gestion, de commercialisation et techniques et est reconnu à l'avancement des immeubles.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Réévaluation	Acqu. et apports	Virement	Cession	
Frais d'établissement et de développement (I)		-	-	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		23 000	-	-	-	-	23 000
Terrains		-	-	-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	-	-	-	-	-	-
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	312 457	-	-	-	-	312 457
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours		-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-	-	-
TOTAL		839 263	-	3 535	-	-	842 798

Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, selon la nature des biens, et en fonction de la durée de vie prévue.

Tableau des amortissements techniques.

AMORTISSEMENTS				
Immobilisations amortissables	Début d'exercice	Augment.	Diminutions ou reprises	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Installations techniques, matériels et outillages	-	-	-	-
Autres immo. corporelles	190 749	52 855	-	243 604
	-	-	-	-
	228 071	18 643	-	246 714
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)		71 498	-	490 318
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		71 498	-	490 318

4.2. Immobilisations financières

Chiffres exprimés en €	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Réévaluation	Acqu. et apports	Virement	Cession	
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres participations	321 696	-	116 446	-	-	205 250
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	62 568	-	1 577	-	-	64 145
TOTAL	384 264	-	114 869	-	-	269 395

Dépréciations des immobilisations financières

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Solde net à la fin de l'exercice
Titres de participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Le tableau des filiales et participations est disponible à la fin de cette annexe comptable.

4.3. Comptes de stocks et de travaux en cours

Chiffres exprimés en €	Montant brut	Dépréciations	Solde net à la fin de l'exercice
Matières premières, approvisionnements	1 512 819	794 742	718 077
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	1 512 819	794 742	718 077

4.4. Provisions pour dépréciation des stocks

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Variation de périmètre (T.U.P.)	Solde net à la fin de l'exercice
Matières premières, approvisionnements	323 270	989 287	517 815		794 742
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-

4.5. État des échéances des créances

Montant brut des créances détenues par la société à la clôture de l'exercice :

1 059 097,25 €

Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		204 584	204 584	-
Prêts		-	-	-
Autres immos financières		64 145	64 145	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE		268 729	268 729	-
Clients douteux ou litigieux		-	-	-
Autres créances		152 432	152 432	-
Créances représentatives de titres prêtés		-	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	136 740	136 740	-
	Autres impôts	2 889	2 889	-
	Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés		471 180	471 180	-
Débiteurs divers		5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		768 984	768 984	-
Charges constatées d'avance		21 384	21 384	-
TOTAL DES CREANCES		1 059 097	1 059 097	-
Prêts accordés en cours d'exercice		-	-	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice		-	-	-
Prêts et avances consentis aux associés		-	-	-

4.6. Créances clients et comptes rattachés, autres créances.

Chiffres exprimés en €	Montant brut	Amortissements Provisions	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Créances clients et comptes rattachés	152 432	-	152 432	-
Autres créances	616 553	-	616 553	302 103
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	768 984	-	768 984	302 103

Dont créances clients Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Clients : sociétés affiliées consolidées France	-	-
Clients : sociétés mères et divers	-	-
Clients : sociétés affiliées consolidées	-	-
Clients : factures à établir groupe	-	-
TOTAL	-	-

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	471 180	126 457
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	471 180	126 457

4.7. Provisions pour dépréciation des créances.

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Solde net à la fin de l'exercice
Clients douteux	-	-	-	-
Autres créances	3 700	-	3 700	-
TOTAL	3 700	-	3 700	-

4.8. Produits à recevoir.

Les produits à recevoir s'analysent comme suit :

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Rabais, remises, ristournes à obtenir	-	-
Produits à recevoir	-	-
Clients : factures à établir	22 759	-
Intérêts courus sur dépôts et cautionnements	-	-
Intérêts courus sur comptes courants	-	-
TOTAL	22 759	-

4.9. Comptes de régularisation.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance s'analysent comme suit :

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Charges d'exploitation	21 384	24 346
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	21 384	24 346

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2022 font apparaître un résultat de

- 5 255 686

Le capital social se compose ainsi :

Nombre d'actions	1 000
Valeur unitaire des actions	1 300,00 €
Montant du capital social	1 300 000,00 €

Aucune opération d'augmentation/réduction de capital n'a été réalisée sur la période.

Chffres exprimés en €	Solde net N	Solde net N - 1
Capital social ou individuel	1 300 000	1 300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	-	-
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	10 000	10 000
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	- 23 214 437	- 22 599 103
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 5 255 686	- 615 334
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	5 514	11 802
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 27 154 608	- 21 892 634

Les derniers dividendes versés par la société sont :

Exercices	Dividende Total	Dividende par action hors avoir fiscal
2019	non	- €
2020	non	- €
2021	non	- €
2022	non	- €

5.2. État des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

5.2.1. Provisions pour risques

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour litige	26 000	-	24 000	2 000
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	26 000	-	24 000	2 000

5.2.2. Provisions pour charges

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour impôts	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour charges fiscales et sociales	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

5.3. État des échéances des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	35 130	35 130	-
	Obligations cautionnées	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	6 369	6 369	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	28 467 115	28 467 115	-	-
Autres dettes	0	0	-	-
Dette rep.de titres emp. ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	738	738	-	-
TOTAL DES DETTES	29 307 331	29 307 331	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Fournisseurs Groupe	24 766	175 000
Fournisseurs France	199 766	191 396
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	413 626	660 741
TOTAL	638 158	1 027 137

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
DETTE D'EXPLOITATION	419 994	671 446
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	413 626	660 741
Dettes fiscales et sociales	6 369	10 705
DETTE FINANCIERE	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières diverses (dont empr.partic*)	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTE DIVERSE	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
TOTAL	419 994	671 446

5.6. Comptes de régularisation

5.6.1. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'analysent comme suit :

738

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Produits d'exploitation	738	-
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
TOTAL	738	-

5.7. Dettes sur les entreprises liées

Les montants concernant les entreprises liées correspondent à :

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Autres dettes : KB Financement	28 467 115	22 199 316
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	-	481 277
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	28 467 115	22 680 592

6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

Le chiffres d'affaires est exclusivement réalisé en France.

Le chiffres d'affaires de l'exercice 2022 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2022			Au 30/11/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	138 966
Production vendue services	2 122 909	-	2 122 909	5 612 018
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 122 909	-	2 122 909	5 750 984

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	545 515	544 531
Autres produits	1 054	1 504
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	546 569	546 035

6.3. Opérations faites en commun

Néant.

La société provisionne - le cas échéant - dans ses comptes les quote-part de résultats des sociétés à transparence fiscale d'après les informations connues à la clôture de l'exercice. Ces sociétés supportent des programmes immobiliers.

6.4. Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice s'analyse de la façon suivante :

	30/11/2022	30/11/2021
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Produits financiers de participations	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
CHARGES FINANCIERES	714 725	595 906
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	714 725	595 906
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 714 725	- 595 906

6.5. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'analyse de la façon suivante :

	30/11/2022	30/11/2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 942	5 435
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 942	4 435
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 963	6 243
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	13 310	2 414
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	1 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	654	2 829
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 7 021	- 808

7. INFORMATIONS DIVERSES

7.1. Effectif moyen du personnel salarié et intérimaire

La société n'emploie pas de personnel.

7.2. Identité de la société mère consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale, dans les comptes consolidés de Kaufman & Broad S.A., Siren 702 022 724, adresse postale : 17, quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE.

7.3. Rémunération des organes d'administration

Aucune rémunération n'est versée aux organes de Direction de la société.

7.4. Régime de consolidation du paiement de la TVA

A compter de l'exercice 2013, le groupe Kaufman & Broad procède à la déclaration de la TVA consolidée. Il existe toutefois un suivi par entité juridique de sorte que les crédits de TVA de chacune des sociétés membre du périmètre de consolidation sont remboursées par la mère (décalage 60 jours). Les agences sont intégrées dans ce périmètre de TVA consolidée.

7.5. Allègement et accroissement de la charge d'impôt

Libellé	30/11/2022
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 5 255 686
1- Réintégrations fiscales	80 874
2- Déductions fiscales	201 459
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 5 376 271
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
RESULTAT FISCAL	- 5 376 271

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux :

826 750,00

7.7. Frais de recherche et développement

La société n'a pas engagé de frais de recherche ou développement au cours de l'exercice.

7.8. Régime fiscal

Les comptes sont consolidés par intégration globale, avec ceux de Kaufman & Broad S.A.

La société fait partie du groupe fiscal constitué par la société mère KAUFMAN & BROAD SA, en application des dispositions des articles 223 A et suivants du CGI.

L'option pour le régime de l'intégration fiscale, d'une durée de 5 ans renouvelable, est aujourd'hui effective jusqu'au 30 novembre 2024, date de son éventuel renouvellement tacite.

La société filiale verse à la société KBSA, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les Sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société FILIALE aurait bénéficié en l'absence d'intégration. Toutefois, pour la détermination de ces droits à imputation, la société filiale ne pourra pas prendre en compte les déficits antérieurement transmis au groupe à hauteur du montant ayant déjà donné lieu à une réallocation d'économie d'impôt de la part de KBSA dans le cadre de la présente intégration fiscale.

7.9. Frais d'établissement

Néant.

7.10. Passifs éventuels

Néant.

7.11. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'est à mentionner au titre des Règlements 2010-02 et 2010-03 du 2 septembre 2010 de l'Autorité des Normes Comptables, étant précisé que les éventuelles transactions entre parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

7.12. Honoraires de commissaire aux comptes

Le cas échéant, les honoraires du commissaire aux comptes sont inclus dans les annexes des comptes consolidés.

Nature titres	Filiales	LIBELLE ENTITE JURIDIQUE	QP CAPITAL SOCIAL	Montant QP CAPITAL SOCIAL	MONTANT VALEUR BRUTE DES TITRES OUVERTURE	1 MOUVEMENTS N+	2 MOUVEMENTS N-	Montant VALEUR BRUTE DES TITRES CLÔTURE	QP RESULTAT COMPTABLE EXERCICE EN COURS
Titres de Particip. conso	7103	SCCV LYON 8ème 270-272 BD PINEL	1	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7109	SCCV VILLEURBANNE 25/29 RUE FREDERIC FAYS	0,999	999,00 €	223 457,09 €			223 457,09 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7175	SCCV LA TOUR DE SALVAGNY ROUTE DE PARIS	0,87	870,00 €	0,00 €	870,00 €		870,00 €	0,00 €
Total Titres de Particip. conso				1 869,00 €	223 457,09 €	870,00 €		224 327,09 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV)	1975	SCI LYON 7 - 4-12 RUE DES GIRONDINS	33,33%	332,97 €	333,00 €			333,00 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV)	7005	SCI LYON 7 - 8-10 RUE LIEUTENANT-COLONEL-GIRARD	33,33%	332,97 €	333,00 €			333,00 €	0,00 €
Total Titres Part. non conso (JV)				665,93 €	666,00 €			666,00 €	0,00 €
Total général				2 534,93 €	224 123,09 €	870,00 €		224 993,09 €	0,00 €

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 4 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 4 mai, à 8h30,

L'associé unique de la société Kaufman & Broad Rhône-Alpes a été convoqué par la gérance au siège social à l'effet de se prononcer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2022,
- Examen et approbation des comptes annuels sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2022,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de Commerce et approbation desdites conventions,
- Quitus à la gérance,
- Approbation des comptes,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2022,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Commissaire aux comptes de la société régulièrement convoqué est absent et excusé.

Le Commissaire aux comptes a été informé par courrier en date du 16 décembre 2022 de l'existence de conventions réglementées entre l'associé unique et la société KAUFMAN & BROAD RHONE-ALPES. Une copie de ce courrier est annexée au présent procès-verbal..

La société KAUFMAN & BROAD S.A société anonyme au capital de 5 489 385,72 euros, dont le siège social est sis 17 Quai du Président Paul Doumer, 92400 Courbevoie, identifiée sous le numéro 702 022 724 RCS NANTERRE, Représentée par son Président et Directeur Général, Monsieur Nordine HACHEMI, ayant tous pouvoirs à cet effet, Propriétaire de la totalité des 1000 parts de 1300 euros représentant le capital social de la société KAUFMAN & BROAD RHONE-ALPES,

Agissant en qualité d'associé unique de ladite société KAUFMAN & BROAD RHONE-ALPES,

Après avoir :

constaté la présence à la réunion de Monsieur Jacques RUBIO, co-gérant de la société ;
et pris connaissance des documents suivants déposés sur le bureau et mis à la disposition de l'associé unique :

- Les statuts de la société,
- La copie de la lettre de convocation adressée à l'associé unique et au Commissaire aux comptes,
- Le rapport de la gérance,
- Les comptes annuels au 30 novembre 2022,
- Le texte des résolutions proposées,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,

A PRIS LES RESOLUTIONS SUIVANTES :

PREMIERE RESOLUTION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Commissaire

aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2022, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'associé unique donne aux co-gérants quitus de leur gestion pour ledit exercice.

L'associé unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39- 4 du Code Général des Impôts.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique

DEUXIEME RESOLUTION

L'associé unique approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice s'élevant à 5 255 685,71 euros en totalité au poste « report à nouveau » qui s'élève à (23 214 436,88) euros.

Après affectation, le poste "report à nouveau" est ainsi porté de (23 214 436,88) euros à (28 470 122,59) euros.

Rappel des dividendes antérieurement distribués :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'associé unique prend acte qu'aucune somme n'a été distribuée à titre de dividendes, au cours des trois exercices précédents.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique

TROISIEME RESOLUTION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 223-19 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique

QUATRIEME RESOLUTION

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer ou faire effectuer les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

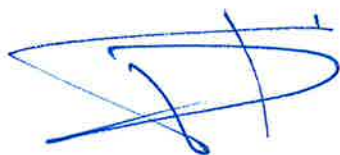
Cette résolution est adoptée par l'associé unique

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal, signé par l'associé unique et un co-gérant.

L'associé unique

La société KAUFMAN & BROAD SA
Représentée par M. Nordine HACHEMI



Le Co-Gérant

M. Jacques RUBIO





Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société Kaufman & Broad Rhône-Alpes,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Kaufman & Broad Rhône-Alpes relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises. 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 cette norme sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises 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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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



- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 14 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Denis Thibon



COMPTES ANNUELS KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES

Exercice clos le
30 novembre 2022

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2022

Total bilan avant répartition :	2 154 722,65 €
Perte comptable de l'exercice	-5 255 685,71 €
Durée en mois de l'exercice clos	12

Sommaire

Bilan Actif.....	
Bilan Passif.....	
Compte de résultat.....	

- 1 - Activité de la société et faits caractéristiques
 - 2 - Evènements significatifs survenus depuis la clôture
 - 3 - Règles et méthodes comptables
 - 4 - Informations relatives au bilan actif
 - 5 - Informations relatives au bilan passif
 - 6 - Informations relatives au compte de résultat
 - 7 - Informations diverses
-

BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions,brevets et droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	23 000	-	23 000	23 000
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL immobilisations incorporelles	23 000	-	23 000	23 000
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	842 798	490 318	352 480	420 443
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	842 798	490 318	352 480	420 443
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	666	-	666	224 123
Créances rattachées à des participations	204 584	-	204 584	97 573
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	64 145	-	64 145	62 568
TOTAL immobilisations financières	269 395	-	269 395	384 264
Total Actif Immobilisé (II)	1 135 193	490 318	644 875	827 707
Matières premières, approvisionnements	1 512 819	794 742	718 077	698 285
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	1 512 819	794 742	718 077	698 285
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	740
Clients et comptes rattachés	152 432	-	152 432	-
Autres créances	616 553	-	616 553	302 103
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	768 984	-	768 984	302 843
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	1 403	-	1 403	6 643
TOTAL Disponibilités	1 403	-	1 403	6 643
Charges constatées d'avance	21 384	-	21 384	24 346
Total Actif Circulant (III)	2 304 590	794 742	1 509 848	1 032 117
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	3 439 783	1 285 060	2 154 723	1 859 824

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 1 300 000	1 300 000	1 300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	-	-
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	-	-
Réserve légale	10 000	10 000
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	-	-
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	-	-
TOTAL Réserves	10 000	10 000
Report à nouveau	- 23 214 437	- 22 599 103
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 5 255 686	- 615 334
Subventions d'investissement	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 27 154 608	- 21 892 634
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	2 000	26 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	2 000	26 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	46 950	8 024
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	112 872	-
TOTAL Dettes financières	159 821	8 024
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	638 158	1 027 137
Dettes fiscales et sociales	41 499	10 705
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	28 467 115	22 680 593
TOTAL Dettes d'exploitation	29 146 771	23 718 435
Produits constatés d'avance	738	-
TOTAL DETTES (IV)	29 307 331	23 726 459
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	2 154 723	1 859 824

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	138 966
Production vendue services	2 122 909	-	2 122 909	5 612 018
Chiffres d'affaires nets	2 122 909	-	2 122 909	5 750 984
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			545 515	544 531
Autres produits			1 054	1 504
Total des produits d'exploitation (I)			2 669 478	6 297 019
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			531 611	220 745
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			- 491 264	226 491
Autres achats et charges externes			5 468 695	4 959 030
Impôts, taxes et versements assimilés			52 515	40 783
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			104 335	61 860
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	71 498	71 508
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		989 287	250 126
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	19 000
Autres charges			570 613	695 552
Total des charges d'exploitation (II)			7 297 291	6 103 606
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 4 627 813	193 413
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			81 874	107 026
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	336 329
Produits financiers de participations			-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			-	-
Autres intérêts et produits assimilés			-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			-	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des produits financiers (V)			-	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	-
Intérêts et charges assimilées			714 725	595 906
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			714 725	595 906
RÉSULTAT FINANCIER			- 714 725	595 906
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 5 260 664	631 796
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges			6 942	4 435
Total des produits exceptionnels (VII)			6 942	5 435
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			13 310	2 414
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	1 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			654	2 829
Total des charges exceptionnelles (VIII)			13 963	6 243
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			- 7 021	808
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 12 000	17 270
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			2 758 293	6 409 480
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			8 013 979	7 024 814
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 5 255 686	615 334

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Activité de la société et faits caractéristiques de l'exercice

La société a poursuivi son activité de promotion immobilière par le biais de sociétés construction-vente.

- Évolution de la structure du capital

A la clôture de l'exercice, les associés sont :

Associés	% parts sociales
KAUFMAN & BROAD	100,00
TOTAL	100,00

Aucun changement n'est intervenu sur le capital au cours de l'exercice.

- Opérations de fusions et opérations assimilées

Entité absorbée	Date de fusion	Boni/Mali de fusion comptabilisé (en euros)

1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

Date d'ouverture de la période comptable : 1 décembre 2021

Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2022

Durée en mois de l'exercice clos : 12

Impacts de la Covid-19 et du conflit Russo-Ukrainien

A l'issue d'une crise sanitaire sans précédent ayant impacté le secteur de l'immobilier et en particulier celui de la promotion immobilière, le conflit opposant la Russie à l'Ukraine est venu renforcer les incertitudes déjà existantes lors de l'épidémie de Covid-19. La pénurie de certains matériaux entraînant la hausse des coûts de construction a conduit le groupe à reporter certaines opérations dont les conditions d'achat ne permettaient pas de supporter les coûts directs (foncier et construction).

Cette stratégie a permis au groupe de maintenir sur l'ensemble du semestre, une performance économique solide 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 portée pour ajuster ses coûts et limiter l'impact de cette crise sur ses résultats annuels.

Dans ce contexte, les effets de ces éléments n'ont pas été identifiés par le groupe comme réels indices de pertes de valeur par rapport à la situation qui prévalait en début d'année lors de l'établissement des prévisions de résultat annoncées au marché.

Contexte inflationniste

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière
- dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises
- dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au Plan Comptable Général et suivants en vigueur. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses suivantes : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

3.1. Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.2. Changement de méthode de présentation

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.3. Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face à des charges ou des risques dont l'évaluation définitive reste incertaine. Conformément au règlement 2000 - 06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise ; un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

3.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les Immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité de ces actifs apparaît inférieure à la valeur comptable.

Les Immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue.

Immobilisations corporelles	Durée de vie	Amortissements pour dépréciation	Durée de vie	Amortissements fiscalement pratiqués
Installations techniques, matériel & outillage	5 ans	20% L	5 ans	20% L
Installations générales, agencements, aménagements	10 ans	10% L	10 ans	10% L
Matériel de bureau & informatique	5 ans	20% L	5 ans	20% L
Mobilier	10 ans	10% L	10 ans	10% L

3.5. Participations

Les titres figurent au portefeuille à leur valeur d'apport ou à leur prix d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable.

3.6. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Les titres cédés sont valorisés selon la méthode du premier entré premier sorti.

Lorsque la valeur d'inventaire (calculée sur la base du cours de clôture) est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la moins-value latente.

3.7. Évaluation des stocks

Les stocks de matières premières sont évalués au prix de revient et comprennent tous les frais engagés pour les projets en cours ainsi que les frais du Service Foncier.

Les stocks en cours de production et les produits finis sont évalués au prix de revient. Le coût comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais d'acquisition, le coût des V.R.D., les frais financiers de l'opération, le coût de l'aménagement des zones modèles, les frais indirects, fonciers et le coût des constructions.

Une provision pour dépréciation des stocks est constituée pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet

3.8. Créances et dettes

Les créances et dettes clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement du programme. 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, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

3.9. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société se compose d'honoraires de gestion, de commercialisation et techniques et est reconnu à l'avancement des immeubles.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Réévaluation	Acqu. et apports	Virement	Cession	
Frais d'établissement et de développement (I)		-	-	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		23 000	-	-	-	-	23 000
Terrains		-	-	-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	-	-	-	-	-	-
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	312 457	-	-	-	-	312 457
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours		-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-	-	-	-
TOTAL		839 263	-	3 535	-	-	842 798

Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, selon la nature des biens, et en fonction de la durée de vie prévue.

Tableau des amortissements techniques.

AMORTISSEMENTS				
Immobilisations amortissables	Début d'exercice	Augment.	Diminutions ou reprises	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)	-	-	-	-
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Installations techniques, matériels et outillages	-	-	-	-
Autres immo. corporelles	190 749	52 855	-	243 604
	-	-	-	-
	228 071	18 643	-	246 714
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)		71 498	-	490 318
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		71 498	-	490 318

4.2. Immobilisations financières

Chiffres exprimés en €	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Réévaluation	Acqu. et apports	Virement	Cession	
Participations évaluées par mise en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres participations	321 696	-	116 446	-	-	205 250
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	62 568	-	1 577	-	-	64 145
TOTAL	384 264	-	114 869	-	-	269 395

Dépréciations des immobilisations financières

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Solde net à la fin de l'exercice
Titres de participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Le tableau des filiales et participations est disponible à la fin de cette annexe comptable.

4.3. Comptes de stocks et de travaux en cours

Chiffres exprimés en €	Montant brut	Dépréciations	Solde net à la fin de l'exercice
Matières premières, approvisionnements	1 512 819	794 742	718 077
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	1 512 819	794 742	718 077

4.4. Provisions pour dépréciation des stocks

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Variation de périmètre (T.U.P.)	Solde net à la fin de l'exercice
Matières premières, approvisionnements	323 270	989 287	517 815		794 742
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-

4.5. État des échéances des créances

Montant brut des créances détenues par la société à la clôture de l'exercice :

1 059 097,25 €

Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		204 584	204 584	-
Prêts		-	-	-
Autres immos financières		64 145	64 145	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE		268 729	268 729	-
Clients douteux ou litigieux		-	-	-
Autres créances		152 432	152 432	-
Créances représentatives de titres prêtés		-	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	136 740	136 740	-
	Autres impôts	2 889	2 889	-
	Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés		471 180	471 180	-
Débiteurs divers		5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		768 984	768 984	-
Charges constatées d'avance		21 384	21 384	-
TOTAL DES CREANCES		1 059 097	1 059 097	-
Prêts accordés en cours d'exercice		-	-	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice		-	-	-
Prêts et avances consentis aux associés		-	-	-

4.6. Créances clients et comptes rattachés, autres créances.

Chiffres exprimés en €	Montant brut	Amortissements Provisions	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Créances clients et comptes rattachés	152 432	-	152 432	-
Autres créances	616 553	-	616 553	302 103
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	768 984	-	768 984	302 103

Dont créances clients Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Clients : sociétés affiliées consolidées France	-	-
Clients : sociétés mères et divers	-	-
Clients : sociétés affiliées consolidées	-	-
Clients : factures à établir groupe	-	-
TOTAL	-	-

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	471 180	126 457
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	471 180	126 457

4.7. Provisions pour dépréciation des créances.

Chiffres exprimés en €	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Solde net à la fin de l'exercice
Clients douteux	-	-	-	-
Autres créances	3 700	-	3 700	-
TOTAL	3 700	-	3 700	-

4.8. Produits à recevoir.

Les produits à recevoir s'analysent comme suit :

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Rabais, remises, ristournes à obtenir	-	-
Produits à recevoir	-	-
Clients : factures à établir	22 759	-
Intérêts courus sur dépôts et cautionnements	-	-
Intérêts courus sur comptes courants	-	-
TOTAL	22 759	-

4.9. Comptes de régularisation.

Charges constatées d'avances

Les charges constatées d'avance s'analysent comme suit :

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Charges d'exploitation	21 384	24 346
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	21 384	24 346

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2022 font apparaître un résultat de

- 5 255 686

Le capital social se compose ainsi :

Nombre d'actions	1 000
Valeur unitaire des actions	1 300,00 €
Montant du capital social	1 300 000,00 €

Aucune opération d'augmentation/réduction de capital n'a été réalisée sur la période.

Chffres exprimés en €	Solde net N	Solde net N - 1
Capital social ou individuel	1 300 000	1 300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	-	-
Ecart de réévaluation	-	-
Réserve légale	10 000	10 000
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	- 23 214 437	- 22 599 103
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 5 255 686	- 615 334
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	5 514	11 802
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 27 154 608	- 21 892 634

Les derniers dividendes versés par la société sont :

Exercices	Dividende Total	Dividende par action hors avoir fiscal
2019	non	- €
2020	non	- €
2021	non	- €
2022	non	- €

5.2. État des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

5.2.1. Provisions pour risques

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour litige	26 000	-	24 000	2 000
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	26 000	-	24 000	2 000

5.2.2. Provisions pour charges

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour impôts	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour charges fiscales et sociales	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

5.3. État des échéances des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	35 130	35 130	-
	Obligations cautionnées	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	6 369	6 369	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	28 467 115	28 467 115	-	-
Autres dettes	0	0	-	-
Dette rep.de titres emp. ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	738	738	-	-
TOTAL DES DETTES	29 307 331	29 307 331	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Fournisseurs Groupe	24 766	175 000
Fournisseurs France	199 766	191 396
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	413 626	660 741
TOTAL	638 158	1 027 137

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
DETTE D'EXPLOITATION	419 994	671 446
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	413 626	660 741
Dettes fiscales et sociales	6 369	10 705
DETTE FINANCIERE	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières diverses (dont empr. partic*)	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
DETTE DIVERSE	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
TOTAL	419 994	671 446

5.6. Comptes de régularisation

5.6.1. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'analysent comme suit :

738

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Produits d'exploitation	738	-
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
TOTAL	738	-

5.7. Dettes sur les entreprises liées

Les montants concernant les entreprises liées correspondent à :

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2022	Solde au 30/11/2021
Autres dettes : KB Financement	28 467 115	22 199 316
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	-	481 277
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	28 467 115	22 680 592

6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. Ventilation du montant net du chiffre d'affaires

Le chiffres d'affaires est exclusivement réalisé en France.

Le chiffres d'affaires de l'exercice 2022 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2022			Au 30/11/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	138 966
Production vendue services	2 122 909	-	2 122 909	5 612 018
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 122 909	-	2 122 909	5 750 984

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2022	Solde net au 30/11/2021
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	545 515	544 531
Autres produits	1 054	1 504
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	546 569	546 035

6.3. Opérations faites en commun

Néant.

La société provisionne - le cas échéant - dans ses comptes les quote-part de résultats des sociétés à transparence fiscale d'après les informations connues à la clôture de l'exercice. Ces sociétés supportent des programmes immobiliers.

6.4. Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice s'analyse de la façon suivante :

	30/11/2022	30/11/2021
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Produits financiers de participations	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
CHARGES FINANCIERES	714 725	595 906
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	714 725	595 906
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 714 725	- 595 906

6.5. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'analyse de la façon suivante :

	30/11/2022	30/11/2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 942	5 435
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	1 000
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 942	4 435
CHARGES EXCEPTIONNELLES	13 963	6 243
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	13 310	2 414
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	1 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	654	2 829
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 7 021	- 808

7. INFORMATIONS DIVERSES

7.1. Effectif moyen du personnel salarié et intérimaire

La société n'emploie pas de personnel.

7.2. Identité de la société mère consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale, dans les comptes consolidés de Kaufman & Broad S.A., Siren 702 022 724, adresse postale : 17, quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE.

7.3. Rémunération des organes d'administration

Aucune rémunération n'est versée aux organes de Direction de la société.

7.4. Régime de consolidation du paiement de la TVA

A compter de l'exercice 2013, le groupe Kaufman & Broad procède à la déclaration de la TVA consolidée. Il existe toutefois un suivi par entité juridique de sorte que les crédits de TVA de chacune des sociétés membre du périmètre de consolidation sont remboursées par la mère (décalage 60 jours). Les agences sont intégrées dans ce périmètre de TVA consolidée.

7.5. Allègement et accroissement de la charge d'impôt

Libellé	30/11/2022
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 5 255 686
1- Réintégrations fiscales	80 874
2- Déductions fiscales	201 459
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 5 376 271
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
RESULTAT FISCAL	- 5 376 271

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux :

826 750,00

7.7. Frais de recherche et développement

La société n'a pas engagé de frais de recherche ou développement au cours de l'exercice.

7.8. Régime fiscal

Les comptes sont consolidés par intégration globale, avec ceux de Kaufman & Broad S.A.

La société fait partie du groupe fiscal constitué par la société mère KAUFMAN & BROAD SA, en application des dispositions des articles 223 A et suivants du CGI.

L'option pour le régime de l'intégration fiscale, d'une durée de 5 ans renouvelable, est aujourd'hui effective jusqu'au 30 novembre 2024, date de son éventuel renouvellement tacite.

La société filiale verse à la société KBSA, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les Sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société FILIALE aurait bénéficié en l'absence d'intégration. Toutefois, pour la détermination de ces droits à imputation, la société filiale ne pourra pas prendre en compte les déficits antérieurement transmis au groupe à hauteur du montant ayant déjà donné lieu à une réallocation d'économie d'impôt de la part de KBSA dans le cadre de la présente intégration fiscale.

7.9. Frais d'établissement

Néant.

7.10. Passifs éventuels

Néant.

7.11. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction avec les parties liées n'est à mentionner au titre des Règlements 2010-02 et 2010-03 du 2 septembre 2010 de l'Autorité des Normes Comptables, étant précisé que les éventuelles transactions entre parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

7.12. Honoraires de commissaire aux comptes

Le cas échéant, les honoraires du commissaire aux comptes sont inclus dans les annexes des comptes consolidés.

Nature titres	Filiales	LIBELLE ENTITE JURIDIQUE	QP CAPITAL SOCIAL	Montant QP CAPITAL SOCIAL	MONTANT VALEUR BRUTE DES TITRES OUVERTURE	1 MOUVEMENTS N+	2 MOUVEMENTS N-	Montant VALEUR BRUTE DES TITRES CLÔTURE	QP RESULTAT COMPTABLE EXERCICE EN COURS
Titres de Particip. conso	7103	SCCV LYON 8ème 270-272 BD PINEL	1	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7109	SCCV VILLEURBANNE 25/29 RUE FREDERIC FAYS	0,999	999,00 €	223 457,09 €			223 457,09 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7175	SCCV LA TOUR DE SALVAGNY ROUTE DE PARIS	0,87	870,00 €	0,00 €	870,00 €		870,00 €	0,00 €
Total Titres de Particip. conso				1 869,00 €	223 457,09 €	870,00 €		224 327,09 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV)	1975	SCI LYON 7 - 4-12 RUE DES GIRONDINS	33,33%	332,97 €	333,00 €			333,00 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV)	7005	SCI LYON 7 - 8-10 RUE LIEUTENANT-COLONEL-GIRARD	33,33%	332,97 €	333,00 €			333,00 €	0,00 €
Total Titres Part. non conso (JV)				665,93 €	666,00 €			666,00 €	0,00 €
Total général				2 534,93 €	224 123,09 €	870,00 €		224 993,09 €	0,00 €