

Bordereau attestant l'exactitude des informations - NANTERRE - 9201 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 19/06/2024 - 22257 - 2005 B 07150 - 485 265 490 - KAUFMAN & BROAD
RHONE-ALPES



COMPTES ANNUELS
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES
Exercice clos le
30 novembre 2023

Certifié conforme
à l'original

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2023

Total bilan avant répartition : 3 763 048,15 €

Perte comptable de l'exercice -3 489 346,40 €

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	-	-	-	-
Installations techniques, matériel	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	842 798	559 147	283 651	352 480
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	842 798	559 147	283 651	352 480
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	224 328	-	224 328	666
Créances rattachées à des participations	- 0	- -	0	204 584
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	67 375	-	67 375	64 145
TOTAL immobilisations financières	291 703	-	291 703	269 395
Total Actif Immobilisé (II)	1 157 501	559 147	598 354	644 875
Matières premières, approvisionnements	2 635 095	1 310 048	1 325 046	718 077
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	2 635 095	1 310 048	1 325 046	718 077
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	152 432
Autres créances	1 783 836	-	1 783 836	616 553
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	1 806 595	-	1 806 595	768 984
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 688	-	2 688	1 403
TOTAL Disponibilités	2 688	-	2 688	1 403
Charges constatées d'avance	30 365	-	30 365	21 384
Total Actif Circulant (III)	4 474 743	1 310 048	3 164 694	1 509 848
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	5 632 243	1 869 195	3 763 048	2 154 723

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	- 28 470 123	- 23 214 437
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 489 346	- 5 255 686
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	2 056	5 514
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 30 647 413	- 27 154 608
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	2 000	2 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	2 000	2 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 899	46 950
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	-	112 872
TOTAL Dettes financières	1 899	159 821
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	907 016	638 158
Dettes fiscales et sociales	9 447	41 499
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	33 490 099	28 467 115
TOTAL Dettes d'exploitation	34 406 562	29 146 771
Produits constatés d'avance	-	738
TOTAL DETTES (IV)	34 408 461	29 307 331
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	3 763 048	2 154 723

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
Chiffres d'affaires nets	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 034 061	545 515
Autres produits			0	1 054
Total des produits d'exploitation (I)			4 173 886	2 669 478
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 112 379	531 611
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			- 1 122 276	- 491 264
Autres achats et charges externes			4 860 676	5 468 695
Impôts, taxes et versements assimilés			33 386	52 515
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			41 548	104 335
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	68 829	71 498
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 549 367	989 287
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	-
Autres charges			731 874	570 613
Total des charges d'exploitation (II)			7 275 783	7 297 291
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 3 101 897	- 4 627 813
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			1 458 086	81 874
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-
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			1 847 590	714 725
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			1 847 590	714 725
RÉSULTAT FINANCIER			- 1 847 590	- 714 725
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 3 491 402	- 5 260 664
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			666	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 104	6 942
Total des produits exceptionnels (VII)			4 770	6 942
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			6 000	13 310
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			666	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			646	654
Total des charges exceptionnelles (VIII)			7 312	13 963
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			- 2 542	- 7 021
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 4 597	- 12 000
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			5 636 742	2 758 293
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			9 126 088	8 013 979
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 3 489 346	- 5 255 686

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

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 2022
Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2023
Durée en mois de l'exercice clos : 12

L'incidence de l'enchaînement de nombreux chocs depuis 2020 sur les facteurs de risques spécifiques à la société :

La société estime que l'enchaînement de nombreux chocs depuis 2020 (crise sanitaire Covid 19, le conflit Russo-Ukrainien, la brutale inflation, ou la remontée des taux d'intérêt liée aux politiques monétaires pour l'endiguer...), ont affecté, et continuent d'affecter l'économie mondiale. Bien qu'étant des événements non spécifiques à la société, ils pourraient, dans une certaine mesure, renforcer certains risques ou familles de risques spécifiques à la société tels que les risques liés aux coûts de construction, aux relations avec les fournisseurs, et à l'endettement de cette dernière.

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	Installations générales, agencements, aménagements divers	530 341	-	-	-	-	530 341
	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		842 798	-	-	-	-	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	243 604	53 034	-	296 638
	-	-	-	-
	246 714	15 795	-	262 508
	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	490 318	68 829	-	559 147
TOTAL GENERAL (I + II + III)	490 318	68 829	-	559 147

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	205 250	-	19 079	-	-	224 328
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	64 145	-	3 229	-	-	67 375
TOTAL	269 395	-	22 308	-	-	291 703

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	2 635 095	1 310 048	1 325 046
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	2 635 095	1 310 048	1 325 046

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	794 742	1 549 367	1 034 061		1 310 048
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-
Marchandises	-	-	-		-
TOTAL Dépréciations	794 742	1 549 367	1 034 061		1 310 048

4.5. État des échéances des créances

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

1 904 334,69 €

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	- 0	- 0	-
Prêts	-	-	-
Autres immos financières	67 375	67 375	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	67 375	67 375	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances	22 759	22 759	-
Créances représentatives de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Etat et autres collectivités	141 879	141 879	-
Autres impôts	2 746	2 746	-
Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés	1 633 468	1 633 468	-
Débiteurs divers	5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	1 806 595	1 806 595	-
Charges constatées d'avance	30 365	30 365	-
TOTAL DES CREANCES	1 904 335	1 904 335	-
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 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Créances clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	152 432
Autres créances	1 783 836	-	1 783 836	616 553
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	1 806 595	-	1 806 595	768 984

Dont créances clients Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Clients : sociétés affiliées consolidées France	- 0	-
Clients: sociétés mères et divers	-	-
Clients : sociétés affiliées consolidées	-	-
Clients : factures à établir groupe	-	-
TOTAL	- 0	-

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	1 633 468	471 180
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	1 633 468	471 180

4.7. Provisions pour dépréciation des créances.

Néant.

4.8. Produits à recevoir.

Les produits à recevoir s'analysent comme suit :

22 759

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Rabais, remises, ristournes à obtenir	-	-
Produits à recevoir	-	-
Clients : factures à établir	22 759	22 759
Intérêts courus sur dépôts et cautionnements	-	-
Intérêts courus sur comptes courants	-	-
TOTAL	22 759	22 759

4.9. Comptes de régularisation.

Charges constatées d'avances

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

	30 365	
Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Charges d'exploitation	30 365	21 384
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	30 365	21 384

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2023 font apparaître un résultat de

- 3 489 346

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	- 28 470 123	- 23 214 437
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 489 346	- 5 255 686
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	2 056	5 514
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 30 647 413	- 27 154 608

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	2 000	-	-	2 000
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	2 000	-	-	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	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an maximum à l'origine	1 899	1 899	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus 'un an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	907 016	907 016	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	3 793	3 793	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	5 654	5 654	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	33 490 099	33 490 099	-	-
Autres dettes	0	0	-	-
Dettes rep.de titres emp. ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	34 408 461	34 408 461	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-

5.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
Fournisseurs Groupe	5 247	24 766
Fournisseurs France	142 375	199 766
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	759 394	413 626
TOTAL	907 016	638 158

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
DETtes D'EXPLOITATION	765 048	419 994
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	759 394	413 626
Dettes fiscales et sociales	5 654	6 369
DETtes FINANCIERES	-	-
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	-	-
DETtes DIVERSES	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
TOTAL	765 048	419 994

5.6. Comptes de régularisation

5.6.1. Produits constatés d'avance

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

		-
Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
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 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
Autres dettes : KB Financement	33 225 126	28 467 115
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	264 973	-
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	33 490 099	28 467 115

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 2023 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2023			Au 30/11/2022
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
CHIFFRE D'AFFAIRES	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 034 061	545 515
Autres produits	0	1 054
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 034 061	546 569

6.3. Opérations faites en commun

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 :

	30/11/2023	30/11/2022
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	1 847 590	714 725
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	1 847 590	714 725
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 1 847 590	- 714 725

6.5. Résultat exceptionnel

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

	30/11/2023	30/11/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 770	6 942
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	666	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 104	6 942
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 312	13 963
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 000	13 310
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	666	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	646	654
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 2 542	- 7 021

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	30/11/2023
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 3 489 346
1- Réintégrations fiscales	1 480 679
2- Déductions fiscales	1 458 084
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 3 466 751
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice	-
RESULTAT FISCAL	- 3 466 751

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux :

1 732 065,00

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	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 €	870,00 €			870,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7510	DIJON RUE DE L'ARQUEBUS		0,001	1,00 €	0,00 €	1,00 €		1,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso Total					1 870,00 €	224 327,09 €	1,00 €		224 328,09 €	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 €	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 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV) Total					665,93 €	666,00 €		666,00 €	0,00 €	0,00 €
Grand Total					2 535,93 €	224 993,09 €	1,00 €	666,00 €	224 328,09 €	0,00 €

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 MAI 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 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 2023,
- Examen et approbation des comptes annuels sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2023,
- Quitus à la gérance,
- 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,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2023,
- 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 20 décembre 2023 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 5 164 125,72 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 2023,
- 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 2023, 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 3 489 346,40 euros en totalité au poste « report à nouveau ».

Après affectation, le poste "report à nouveau" est ainsi porté de (28 470 122,59) euros à (31 959 468,99) 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
Pour la société KAUFMAN & BROAD SA
M. Nordine HACHEMI



Le Co-Gérant
M. Jacques RUBIO





Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2023

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 2023, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 15 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Denis Thibon



COMPTES ANNUELS
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES

Exercice clos le
30 novembre 2023

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2023

Total bilan avant répartition : 3 763 048,15 €

Perte comptable de l'exercice -3 489 346,40 €

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	-	-	-	-
Installations techniques, matériel	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	842 798	559 147	283 651	352 480
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	842 798	559 147	283 651	352 480
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	224 328	-	224 328	666
Créances rattachées à des participations	- 0	- -	0	204 584
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	67 375	-	67 375	64 145
TOTAL immobilisations financières	291 703	-	291 703	269 395
Total Actif Immobilisé (II)	1 157 501	559 147	598 354	644 875
Matières premières, approvisionnements	2 635 095	1 310 048	1 325 046	718 077
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	2 635 095	1 310 048	1 325 046	718 077
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	152 432
Autres créances	1 783 836	-	1 783 836	616 553
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	1 806 595	-	1 806 595	768 984
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 688	-	2 688	1 403
TOTAL Disponibilités	2 688	-	2 688	1 403
Charges constatées d'avance	30 365	-	30 365	21 384
Total Actif Circulant (III)	4 474 743	1 310 048	3 164 694	1 509 848
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	5 632 243	1 869 195	3 763 048	2 154 723

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	- 28 470 123	- 23 214 437
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 489 346	- 5 255 686
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	2 056	5 514
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 30 647 413	- 27 154 608
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	2 000	2 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	2 000	2 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 899	46 950
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	-	112 872
TOTAL Dettes financières	1 899	159 821
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	907 016	638 158
Dettes fiscales et sociales	9 447	41 499
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	33 490 099	28 467 115
TOTAL Dettes d'exploitation	34 406 562	29 146 771
Produits constatés d'avance	-	738
TOTAL DETTES (IV)	34 408 461	29 307 331
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	3 763 048	2 154 723

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
Chiffres d'affaires nets	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 034 061	545 515
Autres produits			0	1 054
Total des produits d'exploitation (I)			4 173 886	2 669 478
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 112 379	531 611
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			- 1 122 276	- 491 264
Autres achats et charges externes			4 860 676	5 468 695
Impôts, taxes et versements assimilés			33 386	52 515
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			41 548	104 335
Dotations d'exploitation	sur Dotations aux amortissements		68 829	71 498
	immobilisations Dotations aux provisions		-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 549 367	989 287
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	-
Autres charges			731 874	570 613
Total des charges d'exploitation (II)			7 275 783	7 297 291
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 3 101 897	- 4 627 813
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			1 458 086	81 874
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-
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			1 847 590	714 725
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			1 847 590	714 725
RÉSULTAT FINANCIER			- 1 847 590	- 714 725
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 3 491 402	- 5 260 664
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			666	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 104	6 942
Total des produits exceptionnels (VII)			4 770	6 942
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			6 000	13 310
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			666	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			646	654
Total des charges exceptionnelles (VIII)			7 312	13 963
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			- 2 542	- 7 021
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 4 597	- 12 000
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			5 636 742	2 758 293
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			9 126 088	8 013 979
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 3 489 346	- 5 255 686

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

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 2022
Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2023
Durée en mois de l'exercice clos : 12

L'incidence de l'enchaînement de nombreux chocs depuis 2020 sur les facteurs de risques spécifiques à la société :

La société estime que l'enchaînement de nombreux chocs depuis 2020 (crise sanitaire Covid 19, le conflit Russo-Ukrainien, la brutale inflation, ou la remontée des taux d'intérêt liée aux politiques monétaires pour l'endiguer...), ont affecté, et continuent d'affecter l'économie mondiale. Bien qu'étant des événements non spécifiques à la société, ils pourraient, dans une certaine mesure, renforcer certains risques ou familles de risques spécifiques à la société tels que les risques liés aux coûts de construction, aux relations avec les fournisseurs, et à l'endettement de cette dernière.

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	Installations générales, agencements, aménagements divers	530 341	-	-	-	-	530 341
	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		842 798	-	-	-	-	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	243 604	53 034	-	296 638
	-	-	-	-
	246 714	15 795	-	262 508
	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	490 318	68 829	-	559 147
TOTAL GENERAL (I + II + III)	490 318	68 829	-	559 147

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	205 250	-	19 079	-	-	224 328
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	64 145	-	3 229	-	-	67 375
TOTAL	269 395	-	22 308	-	-	291 703

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	2 635 095	1 310 048	1 325 046
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	2 635 095	1 310 048	1 325 046

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	794 742	1 549 367	1 034 061		1 310 048
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-
Marchandises	-	-	-		-
TOTAL Dépréciations	794 742	1 549 367	1 034 061		1 310 048

4.5. État des échéances des créances

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

1 904 334,69 €

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	- 0	- 0	-
Prêts	-	-	-
Autres immos financières	67 375	67 375	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	67 375	67 375	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances	22 759	22 759	-
Créances représentatives de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Etat et autres collectivités	141 879	141 879	-
Autres impôts	2 746	2 746	-
Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés	1 633 468	1 633 468	-
Débiteurs divers	5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	1 806 595	1 806 595	-
Charges constatées d'avance	30 365	30 365	-
TOTAL DES CREANCES	1 904 335	1 904 335	-
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 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Créances clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	152 432
Autres créances	1 783 836	-	1 783 836	616 553
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	1 806 595	-	1 806 595	768 984

Dont créances clients Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Clients : sociétés affiliées consolidées France	- 0	-
Clients: sociétés mères et divers	-	-
Clients : sociétés affiliées consolidées	-	-
Clients : factures à établir groupe	-	-
TOTAL	- 0	-

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	1 633 468	471 180
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	1 633 468	471 180

4.7. Provisions pour dépréciation des créances.

Néant.

4.8. Produits à recevoir.

Les produits à recevoir s'analysent comme suit :

22 759

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Rabais, remises, ristournes à obtenir	-	-
Produits à recevoir	-	-
Clients : factures à établir	22 759	22 759
Intérêts courus sur dépôts et cautionnements	-	-
Intérêts courus sur comptes courants	-	-
TOTAL	22 759	22 759

4.9. Comptes de régularisation.

Charges constatées d'avances

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

	30 365	
Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Charges d'exploitation	30 365	21 384
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	30 365	21 384

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2023 font apparaître un résultat de

- 3 489 346

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	- 28 470 123	- 23 214 437
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 489 346	- 5 255 686
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	2 056	5 514
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 30 647 413	- 27 154 608

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	2 000	-	-	2 000
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	2 000	-	-	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	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an maximum à l'origine	1 899	1 899	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus 'un an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	907 016	907 016	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	3 793	3 793	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	5 654	5 654	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	33 490 099	33 490 099	-	-
Autres dettes	0	0	-	-
Dettes rep.de titres emp. ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	34 408 461	34 408 461	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-

5.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
Fournisseurs Groupe	5 247	24 766
Fournisseurs France	142 375	199 766
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	759 394	413 626
TOTAL	907 016	638 158

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
DETTE D'EXPLOITATION	765 048	419 994
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	759 394	413 626
Dettes fiscales et sociales	5 654	6 369
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	765 048	419 994

5.6. Comptes de régularisation

5.6.1. Produits constatés d'avance

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

		-
Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
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 30/11/2023	Solde au 30/11/2022
Autres dettes : KB Financement	33 225 126	28 467 115
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	264 973	-
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	33 490 099	28 467 115

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 2023 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2023			Au 30/11/2022
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909
CHIFFRE D'AFFAIRES	3 139 825	-	3 139 825	2 122 909

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2023	Solde net au 30/11/2022
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 034 061	545 515
Autres produits	0	1 054
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 034 061	546 569

6.3. Opérations faites en commun

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 :

	30/11/2023	30/11/2022
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	1 847 590	714 725
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées	1 847 590	714 725
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 1 847 590	- 714 725

6.5. Résultat exceptionnel

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

	30/11/2023	30/11/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 770	6 942
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	666	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 104	6 942
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 312	13 963
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 000	13 310
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	666	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	646	654
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 2 542	- 7 021

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	30/11/2023
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 3 489 346
1- Réintégrations fiscales	1 480 679
2- Déductions fiscales	1 458 084
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 3 466 751
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice	-
RESULTAT FISCAL	- 3 466 751

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux :

1 732 065,00

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	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 €	870,00 €			870,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7510	DIJON RUE DE L'ARQUEBUS		0,001	1,00 €	0,00 €	1,00 €		1,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso Total					1 870,00 €	224 327,09 €	1,00 €		224 328,09 €	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 €	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 €	0,00 €
Titres Part. non conso (JV) Total					665,93 €	666,00 €		666,00 €	0,00 €	0,00 €
Grand Total					2 535,93 €	224 993,09 €	1,00 €	666,00 €	224 328,09 €	0,00 €