

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 MAI 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, 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 2024,
- Examen et approbation des comptes annuels sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2024,
- 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 2024,
- Non renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes,
- 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 19 décembre 2024 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 Sylvère HAMEL, 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 2024,
- 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 d'activité de la Gérance et du rapport du Commissaire



aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'associé unique donne à la gérance quitus de sa 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 3 498 895,66 euros en totalité au poste « report à nouveau ».

Après affectation, le poste "report à nouveau" est ainsi porté de (31 959 468,99) euros à (35 458 364,65) 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 prend acte que le mandat du Commissaire aux comptes ERNST & YOUNG et Autres arrive à expiration à l'échéance de l'exercice clos le 30 novembre 2024, et décide de ne pas renouveler ledit mandat pour une nouvelle durée de six exercices.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

CINQUIEME RESOLUTION

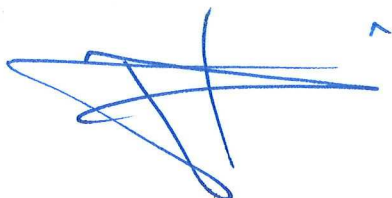
L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer ou faire effectuer les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution est adoptée par l'associé unique.

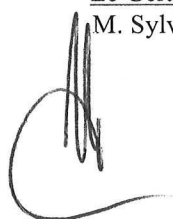
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée.

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

L'Associé Unique
Pour la société KAUFMAN & BROAD SA
M. Nordine HACHEMI



Le Gérant
M. Sylvere HAMEL





COMPTES ANNUELS
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES

Exercice clos le
30 novembre 2024

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2024

Total bilan avant répartition : 2 572 151,98 €

Perte comptable de l'exercice -3 498 895,66 €

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	854 127	625 033	229 094	283 651
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	854 127	625 033	229 094	283 651
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	269 002	222 467	46 535	224 328
Créances rattachées à des participations	-	-	-	0
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	70 930	-	70 930	67 375
TOTAL immobilisations financières	339 932	222 467	117 466	291 703
Total Actif Immobilisé (II)	1 217 060	847 500	369 560	598 354
Matières premières, approvisionnements	995 117	484 994	510 123	1 325 046
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	995 117	484 994	510 123	1 325 046
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	22 759
Autres créances	1 638 936	-	1 638 936	1 783 836
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	1 661 695	-	1 661 695	1 806 595
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	1 523	-	1 523	2 688
TOTAL Disponibilités	1 523	-	1 523	2 688
Charges constatées d'avance	29 251	-	29 251	30 365
Total Actif Circulant (III)	2 687 586	484 994	2 202 592	3 164 694
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	3 904 646	1 332 494	2 572 152	3 763 048

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	- 31 959 469	- 28 470 123
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 498 896	- 3 489 346
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 749	2 056
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 34 146 616	- 30 647 413
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	51 550	2 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	51 550	2 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	81 635	1 899
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	-	-
TOTAL Dettes financières	81 635	1 899
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	666 858	907 016
Dettes fiscales et sociales	10 781	9 447
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	35 907 205	33 490 099
TOTAL Dettes d'exploitation	36 584 844	34 406 562
Produits constatés d'avance	738	-
TOTAL DETTES (IV)	36 667 218	34 408 461
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	2 572 152	3 763 048

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
Chiffres d'affaires nets	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 342 028	1 034 061
Autres produits			2	0
Total des produits d'exploitation (I)			5 032 457	4 173 886
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			- 1 581	1 112 379
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			-	1 122 276
Autres achats et charges externes			3 997 392	4 860 676
Impôts, taxes et versements assimilés			40 547	33 386
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			107 733	41 548
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	65 886	68 829
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		514 974	1 549 367
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		51 550	-
Autres charges			1 250 530	731 874
Total des charges d'exploitation (II)			6 027 032	7 275 783
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 994 575	- 3 101 897
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			36 881	1 458 086
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			363 813	-
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			222 467	-
Intérêts et charges assimilées			1 953 245	1 847 590
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			2 175 711	1 847 590
RÉSULTAT FINANCIER			- 2 175 711	- 1 847 590
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 3 497 218	- 3 491 402
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	666
Reprises sur provisions et transferts de charges			613	4 104
Total des produits exceptionnels (VII)			613	4 770
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 000	6 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	666
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			306	646
Total des charges exceptionnelles (VIII)			5 306	7 312
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			- 4 693	2 542
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 3 015	4 597
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			5 069 951	5 636 742
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			8 568 846	9 126 088
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 3 498 896	- 3 489 346

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

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 2023

Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2024

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 continue d'impacter significativement son environnement opérationnel. Au-delà des séquelles du conflit russo-ukrainien, le contexte international s'est considérablement complexifié sous l'effet conjugué de facteurs économiques et politiques. Par ailleurs, l'instabilité politique française, a créé un environnement incertain pour les acteurs économiques, notamment concernant les dispositifs de soutien au secteur du logement. Cette situation politique s'ajoute à un contexte déjà tendu marqué par la persistance des tensions inflationnistes, la crise profonde du secteur immobilier français avec l'effondrement des permis de construire et des mises en chantier. Cette accumulation d'événements, bien que non spécifiques au groupe, renforce les risques liés aux coûts de construction, aux relations avec les fournisseurs, aux conditions de financement et à la commercialisation compte-tenu de la forte contraction du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

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. . Toutefois, des dépréciations et des provisions pour risques et charges ne sont pas constituées lorsque la valeur d'usage des titres est supérieure à leur 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	-	11 329	-	-	541 670
	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		865 798	-	11 329	-	-	877 127

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	296 638	54 003	-	350 641
	-	-	-	-
	262 508	11 883	-	274 392
	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	559 147	65 886	-	625 033
TOTAL GENERAL (I + II + III)	559 147	65 886	-	625 033

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	224 328	-	44 674	-	-	269 002
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	67 375	-	3 556	-	-	70 930
TOTAL	291 703	-	48 230	-	-	339 932

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	-	222 467	-	222 467
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	222 467	-	222 467

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	995 117	484 994	510 123
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	995 117	484 994	510 123

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	1 310 048	514 974	1 340 028		484 994
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-
Marchandises	-	-	-		-
TOTAL Dépréciations	1 310 048	514 974	1 340 028		484 994

4.5. État des échéances des créances

Montant brut des créances détenues par la société à la clôture de l'exercice : 1 761 876,65 €

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immos financières	70 930	70 930	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	70 930	70 930	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances	22 759	22 759	-
Créances représentatives de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	1	1	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	110 186	110 186	-
Autres impôts	-	-	-
Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés	1 523 006	1 523 006	-
Débiteurs divers	5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	1 661 695	1 661 695	-
Charges constatées d'avance	29 251	29 251	-
TOTAL DES CREANCES	1 761 877	1 761 877	-
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 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Créances clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	22 759
Autres créances	1 638 936	-	1 638 936	1 783 836
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	1 661 695	-	1 661 695	1 806 595

Dont créances clients Groupe

Néant

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	1 523 006	1 633 468
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	1 523 006	1 633 468

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 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
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 :

	29 251	
Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Charges d'exploitation	29 251	30 365
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	29 251	30 365

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2024 font apparaître un résultat de - 3 498 896

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	- 31 959 469	- 28 470 123
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 498 896	- 3 489 346
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 749	2 056
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 34 146 616	- 30 647 413

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	51 550	2 000	51 550
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	2 000	51 550	2 000	51 550

5.2.2. Provisions pour charges

Néant.

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		81 635	81 635	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus 'un an à l'origine		-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		666 858	666 858	-	-
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	6 988	6 988	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		35 907 205	35 907 205	-	-
Autres dettes		0	0	-	-
Dettes rep.de titres emp. ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		738	738	-	-
TOTAL DES DETTES		36 667 218	36 667 218	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice		-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice		-	-	-	-

5.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
Fournisseurs Groupe	25 711	5 247
Fournisseurs France	64 880	142 375
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	576 266	759 394
TOTAL	666 858	907 016

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
DETTE D'EXPLOITATION	583 255	765 048
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	576 266	759 394
Dettes fiscales et sociales	6 988	5 654
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	583 255	765 048

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 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
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 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
Autres dettes : KB Financement	35 543 371	33 225 126
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	363 834	264 973
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	35 907 205	33 490 099

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 2024 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2024			Au 30/11/2023
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
CHIFFRE D'AFFAIRES	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 342 028	1 034 061
Autres produits	2	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 342 030	1 034 061

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 :

	30/11/2024	30/11/2023
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	2 175 711	1 847 590
Dotations financières aux amortissements et provisions	222 467	-
Intérêts et charges assimilées	1 953 245	1 847 590
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 2 175 711	- 1 847 590

6.5. Résultat exceptionnel

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

	30/11/2024	30/11/2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS	613	4 770
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	666
Reprises sur provisions et transferts de charges	613	4 104
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 306	7 312
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 000	6 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	666
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	306	646
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 4 693	- 2 542

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	30/11/2024
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 3 498 896
1- Réintégrations fiscales	627 695
2- Déductions fiscales	400 695
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 3 271 896
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
RESULTAT FISCAL	- 3 271 896

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d’achèvement des travaux :

84 431,00

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.

La société est soumise à l’impôt sur les sociétés.

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 CLOTURE	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	0,999	999,00 €	870,00 €	44 653,85 €		45 523,85 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	4245	SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY	0,025	20,00 €		20,00 €		20,02 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7510	DIJON RUE DE L'ARQUEBUS	0,001	1,00 €	1,00 €			1,00 €	0,00 €
Total général				2 019,00 €	224 328,09 €	44 673,85 €		269 001,96 €	0,00 €



Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Kaufman & Broad Rhône-Alpes

Exercice clos le 30 novembre 2024

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 2024, 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 2023 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 28 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Denis Thibon



COMPTES ANNUELS
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES
Exercice clos le
30 novembre 2024

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2024

Total bilan avant répartition : 2 572 151,98 €

Perte comptable de l'exercice -3 498 895,66 €

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 - 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	-	-	-	-
Installations techniques, matériel	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	854 127	625 033	229 094	283 651
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	854 127	625 033	229 094	283 651
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	269 002	222 467	46 535	224 328
Créances rattachées à des participations	-	-	-	0
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	70 930	-	70 930	67 375
TOTAL immobilisations financières	339 932	222 467	117 466	291 703
Total Actif Immobilisé (II)	1 217 060	847 500	369 560	598 354
Matières premières, approvisionnements	995 117	484 994	510 123	1 325 046
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	995 117	484 994	510 123	1 325 046
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	22 759
Autres créances	1 638 936	-	1 638 936	1 783 836
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	1 661 695	-	1 661 695	1 806 595
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	1 523	-	1 523	2 688
TOTAL Disponibilités	1 523	-	1 523	2 688
Charges constatées d'avance	29 251	-	29 251	30 365
Total Actif Circulant (III)	2 687 586	484 994	2 202 592	3 164 694
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	3 904 646	1 332 494	2 572 152	3 763 048

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	- 31 959 469	- 28 470 123
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 498 896	- 3 489 346
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 749	2 056
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 34 146 616	- 30 647 413
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	51 550	2 000
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	51 550	2 000
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	81 635	1 899
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	-	-
TOTAL Dettes financières	81 635	1 899
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	666 858	907 016
Dettes fiscales et sociales	10 781	9 447
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	35 907 205	33 490 099
TOTAL Dettes d'exploitation	36 584 844	34 406 562
Produits constatés d'avance	738	-
TOTAL DETTES (IV)	36 667 218	34 408 461
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	2 572 152	3 763 048

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
Chiffres d'affaires nets	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 342 028	1 034 061
Autres produits			2	0
Total des produits d'exploitation (I)			5 032 457	4 173 886
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			- 1 581	1 112 379
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			-	1 122 276
Autres achats et charges externes			3 997 392	4 860 676
Impôts, taxes et versements assimilés			40 547	33 386
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			107 733	41 548
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	65 886	68 829
	immobilisations	Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		514 974	1 549 367
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		51 550	-
Autres charges			1 250 530	731 874
Total des charges d'exploitation (II)			6 027 032	7 275 783
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 994 575	- 3 101 897
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			36 881	1 458 086
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			363 813	-
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			222 467	-
Intérêts et charges assimilées			1 953 245	1 847 590
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			2 175 711	1 847 590
RÉSULTAT FINANCIER			- 2 175 711	- 1 847 590
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 3 497 218	- 3 491 402
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	666
Reprises sur provisions et transferts de charges			613	4 104
Total des produits exceptionnels (VII)			613	4 770
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 000	6 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	666
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			306	646
Total des charges exceptionnelles (VIII)			5 306	7 312
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			- 4 693	2 542
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 3 015	4 597
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			5 069 951	5 636 742
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			8 568 846	9 126 088
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 3 498 896	- 3 489 346

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

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 2023

Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2024

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 continue d'impacter significativement son environnement opérationnel. Au-delà des séquelles du conflit russo-ukrainien, le contexte international s'est considérablement complexifié sous l'effet conjugué de facteurs économiques et politiques. Par ailleurs, l'instabilité politique française, a créé un environnement incertain pour les acteurs économiques, notamment concernant les dispositifs de soutien au secteur du logement. Cette situation politique s'ajoute à un contexte déjà tendu marqué par la persistance des tensions inflationnistes, la crise profonde du secteur immobilier français avec l'effondrement des permis de construire et des mises en chantier. Cette accumulation d'événements, bien que non spécifiques au groupe, renforce les risques liés aux coûts de construction, aux relations avec les fournisseurs, aux conditions de financement et à la commercialisation compte-tenu de la forte contraction du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

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. . Toutefois, des dépréciations et des provisions pour risques et charges ne sont pas constituées lorsque la valeur d'usage des titres est supérieure à leur 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	-	11 329	-	-	541 670
	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		865 798	-	11 329	-	-	877 127

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	296 638	54 003	-	350 641
	-	-	-	-
	262 508	11 883	-	274 392
	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	559 147	65 886	-	625 033
TOTAL GENERAL (I + II + III)	559 147	65 886	-	625 033

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	224 328	-	44 674	-	-	269 002
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	67 375	-	3 556	-	-	70 930
TOTAL	291 703	-	48 230	-	-	339 932

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	-	222 467	-	222 467
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	-	222 467	-	222 467

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	995 117	484 994	510 123
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	995 117	484 994	510 123

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	1 310 048	514 974	1 340 028		484 994
En cours de production de biens	-	-	-		-
En cours de production de services	-	-	-		-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-		-
Marchandises	-	-	-		-
TOTAL Dépréciations	1 310 048	514 974	1 340 028		484 994

4.5. État des échéances des créances

Montant brut des créances détenues par la société à la clôture de l'exercice : 1 761 876,65 €

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immos financières	70 930	70 930	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	70 930	70 930	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances	22 759	22 759	-
Créances représentatives de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	1	1	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	110 186	110 186	-
Autres impôts	-	-	-
Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés	1 523 006	1 523 006	-
Débiteurs divers	5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	1 661 695	1 661 695	-
Charges constatées d'avance	29 251	29 251	-
TOTAL DES CREANCES	1 761 877	1 761 877	-
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 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Créances clients et comptes rattachés	22 759	-	22 759	22 759
Autres créances	1 638 936	-	1 638 936	1 783 836
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	1 661 695	-	1 661 695	1 806 595

Dont créances clients Groupe

Néant

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	1 523 006	1 633 468
Autres créances : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	1 523 006	1 633 468

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 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
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 :

	29 251	
Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Charges d'exploitation	29 251	30 365
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	29 251	30 365

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2024 font apparaître un résultat de - 3 498 896

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	- 31 959 469	- 28 470 123
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 3 498 896	- 3 489 346
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	1 749	2 056
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 34 146 616	- 30 647 413

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	51 550	2 000	51 550
Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
TOTAL	2 000	51 550	2 000	51 550

5.2.2. Provisions pour charges

Néant.

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		81 635	81 635	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus 'un an à l'origine		-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		666 858	666 858	-	-
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	6 988	6 988	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		35 907 205	35 907 205	-	-
Autres dettes		0	0	-	-
Dette rep.de titres emp. ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		738	738	-	-
TOTAL DES DETTES		36 667 218	36 667 218	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice		-			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		-			

5.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
Fournisseurs Groupe	25 711	5 247
Fournisseurs France	64 880	142 375
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	576 266	759 394
TOTAL	666 858	907 016

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
DETTES D'EXPLOITATION	583 255	765 048
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	576 266	759 394
Dettes fiscales et sociales	6 988	5 654
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	583 255	765 048

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 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
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 30/11/2024	Solde au 30/11/2023
Autres dettes : KB Financement	35 543 371	33 225 126
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	363 834	264 973
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	35 907 205	33 490 099

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 2024 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2024			Au 30/11/2023
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825
CHIFFRE D'AFFAIRES	3 690 427	-	3 690 427	3 139 825

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2024	Solde net au 30/11/2023
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 342 028	1 034 061
Autres produits	2	0
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 342 030	1 034 061

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 :

	30/11/2024	30/11/2023
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	2 175 711	1 847 590
Dotations financières aux amortissements et provisions	222 467	-
Intérêts et charges assimilées	1 953 245	1 847 590
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 2 175 711	- 1 847 590

6.5. Résultat exceptionnel

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

	30/11/2024	30/11/2023
PRODUITS EXCEPTIONNELS	613	4 770
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	666
Reprises sur provisions et transferts de charges	613	4 104
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 306	7 312
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 000	6 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	666
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	306	646
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 4 693	- 2 542

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	30/11/2024
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 3 498 896
1- Réintégrations fiscales	627 695
2- Déductions fiscales	400 695
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 3 271 896
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
RESULTAT FISCAL	- 3 271 896

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d’achèvement des travaux :

84 431,00

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.

La société est soumise à l’impôt sur les sociétés.

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 CLOTURE	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	0,999	999,00 €	870,00 €	44 653,85 €		45 523,85 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	4245	SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY	0,025	20,00 €		20,00 €		20,02 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7510	DIJON RUE DE L'ARQUEBUS	0,001	1,00 €	1,00 €			1,00 €	0,00 €
Total général				2 019,00 €	224 328,09 €	44 673,85 €		269 001,96 €	0,00 €