

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 20 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le 20 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 d'activité de la Gérance sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2025,
- Examen et approbation des comptes annuels sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2025,
- Lecture du rapport spécial de la Gérance sur les conventions réglementées visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Quitus à la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2025,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2025,
- Pouvoirs en vue des formalités.

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 Directeur Général Délégué, Monsieur David LAURENT, 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,
- Le rapport d'activité de la gérance,
- Le rapport de la gérance sur les conventions réglementées,
- Les comptes annuels au 30 novembre 2024,
- Le texte des résolutions proposées.

A PRIS LES RESOLUTIONS SUIVANTES :

PREMIERE RESOLUTION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport d'activité de la Gérance, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2025, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport faisant apparaître un résultat net comptable de -4 067 026,11.

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 -4 067 026,11 euros en totalité au poste « report à nouveau ».

Après affectation, le poste "report à nouveau" s'élèvera à -39 525 390,76 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 de la Gérance 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 le Gérant.

L'Associé Unique

Pour la société KAUFMAN & BROAD SA
M. David LAURENT



Le Gérant

M. Sylvère HAMEL





COMPTES ANNUELS
KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES

Exercice clos le
30 novembre 2025



La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2025

Total bilan avant répartition : 3 080 933,36 €

Perte comptable de l'exercice -4 067 026,11 €

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	855 716	691 130	164 586	229 094
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	855 716	691 130	164 586	229 094
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	369 002	222 467	146 535	46 535
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	73 250	-	73 250	70 930
TOTAL immobilisations financières	442 252	222 467	219 785	117 466
Total Actif Immobilisé (II)	1 320 968	913 597	407 371	369 560
Matières premières, approvisionnements	869 205	455 234	413 971	510 123
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	869 205	455 234	413 971	510 123
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	409 147	-	409 147	22 759
Autres créances	1 736 382	-	1 736 382	1 638 936
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	2 145 529	-	2 145 529	1 661 695
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	85 478	-	85 478	1 523
TOTAL Disponibilités	85 478	-	85 478	1 523
Charges constatées d'avance	28 585	-	28 585	29 251
Total Actif Circulant (III)	3 128 796	455 234	2 673 563	2 202 592
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	4 449 764	1 368 831	3 080 933	2 572 152

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	- 35 458 365	- 31 959 469
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 4 067 026	- 3 498 896
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	515	1 749
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 38 214 875	- 34 146 616
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
Provisions pour risques	-	51 550
Provisions pour charges	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	-	51 550
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	81 635
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	-	-
TOTAL Dettes financières	-	81 635
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	613 747	666 858
Dettes fiscales et sociales	4 078	10 781
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	40 677 245	35 907 205
TOTAL Dettes d'exploitation	41 295 070	36 584 844
Produits constatés d'avance	738	738
TOTAL DETTES (IV)	41 295 809	36 667 218
Ecart de conversion Passif (V)	-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	3 080 933	2 572 152

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	2 987 825	-	2 987 825	3 690 427
Chiffres d'affaires nets	2 987 825	-	2 987 825	3 690 427
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			562 861	1 342 028
Autres produits			2	2
Total des produits d'exploitation (I)			3 550 688	5 032 457
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-	-
Variation de stock (marchandises)			-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)		-	128 521	1 581
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			125 913	-
Autres achats et charges externes			4 755 209	3 997 392
Impôts, taxes et versements assimilés			11 215	40 547
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales			168 651	107 733
Dotations d'exploitation	sur Dotations aux amortissements		66 097	65 886
	immobilisations Dotations aux provisions		-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		481 551	514 974
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	51 550
Autres charges			363 812	1 250 530
Total des charges d'exploitation (II)			5 843 926	6 027 032
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 2 293 239	- 994 575
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			132 103	36 881
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			279 298	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			0	-
Différences positives de change			-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des produits financiers (V)			0	-
Dotations financières aux amortissements et provisions			-	222 467
Intérêts et charges assimilées			1 630 825	1 953 245
Différences négatives de change			-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			-	-
Total des charges financières (VI)			1 630 825	2 175 711
RÉSULTAT FINANCIER			- 1 630 825	- 2 175 711
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			- 4 071 259	- 3 497 218
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges			1 233	613
Total des produits exceptionnels (VII)			1 233	613
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			-	5 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			-	306
Total des charges exceptionnelles (VIII)			-	5 306
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			1 233	- 4 693
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			-	-
Impôts sur les bénéfices (X)			- 3 000	- 3 015
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			3 684 024	5 069 951
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			7 751 050	8 568 846
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			- 4 067 026	- 3 498 896

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 2024
Date de clôture de la période comptable : 30 novembre 2025
Durée en mois de l'exercice clos : 12

L'incidence de l'environnement économique sur les facteurs de risques spécifiques à la société :

Depuis 2020, la société évolue dans un environnement économique et financier marqué par une succession de chocs, incluant notamment la crise sanitaire liée à la Covid-19, le conflit russo-ukrainien, les tensions sur les chaînes d'approvisionnement, la phase inflationniste observée jusqu'en 2023 ainsi que la remontée des taux d'intérêt. En 2025, malgré une certaine stabilisation, le contexte demeure caractérisé par une visibilité limitée et des conditions de financement plus contraignantes. Ces éléments, bien que non spécifiques à la société, sont susceptibles de renforcer certains risques propres à son activité, en particulier ceux liés à l'évolution des coûts de construction, aux relations avec les fournisseurs et sous-traitants, ainsi qu'à la gestion de l'endettement et du coût de son financement.

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.

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	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	23 000	-	-	-	-	23 000
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre Sur sol d'autrui Installations générales, agencements, etc.	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, Matériel de transport Matériel de bureau et mobilier informatique Emballages récupérables	541 670 - 312 457 -	- - - -	1 589 - - -	- - - -	543 259 - 312 457 -
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL	877 127	-	1 589	-	-	878 716

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	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériels et outillages	-	-	-	-
Autres immo. corporelles	350 641 274 392 -	54 224 11 872 -	- - -	404 866 286 264 -
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	625 033	66 097	-	691 130
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	625 033	66 097	-	691 130

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	-	-	-	-	-	-
Autres participations	269 002	-	100 000	-	-	369 002
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	70 930	-	2 319	-	-	73 250
TOTAL	339 932	-	102 319	-	-	442 252

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	-	0	222 467
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	222 467	-	0	222 467

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	869 205	455 234	413 971
En cours de production de biens	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-
Marchandises	-	-	-
TOTAL Stock	869 205	455 234	413 971

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	484 994	481 551	511 311	-	455 234
En cours de production de biens	-	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-	-
TOTAL Dépréciations	484 994	481 551	511 311	-	455 234

4.5. État des échéances des créances

Montant brut des créances détenues par la société à la clôture de l'exercice	2 247 363,85 €		
Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immos financières	73 250	73 250	-
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	73 250	73 250	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances	409 147	409 147	-
Créances représentatives de titres prêtés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Etat et autres collectivités	101 334	101 334	-
Autres impôts	6 814	6 814	-
Etat - divers	-	-	-
Groupes et associés	1 622 491	1 622 491	-
Débiteurs divers	5 744	5 744	-
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	2 145 529	2 145 529	-
Charges constatées d'avance	28 585	28 585	-
TOTAL DES CREANCES	2 247 364	2 247 364	-
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 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
Créances clients et comptes rattachés	409 147	-	409 147	22 759
Autres créances	1 736 382	-	1 736 382	1 638 936
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL	2 145 529	-	2 145 529	1 661 695

Dont créances clients Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
Clients : sociétés affiliées consolidées France	386 388	-
Clients : sociétés mères et divers	-	-
Clients : sociétés affiliées consolidées	-	-
Clients : factures à établir groupe	-	-
TOTAL	386 388	0

Dont autres créances Groupe

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
Autres créances : KB Financement	-	-
Autres créances : autres sociétés du groupe	1 622 491	1 523 006
Autres créances : associés hors groupe	-	-
TOTAL	1 622 491	1 523 006

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 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
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 :

	28 585	
Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
Charges d'exploitation	28 585	29 251
Charges financières	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	28 585	29 251

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Les comptes de l'exercice 2025 font apparaître un résultat de

- 4 067 026

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.

Chiffres 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	- 35 458 365	- 31 959 469
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	- 4 067 026	- 3 498 896
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	515	1 749
TOTAL CAPITAUX PROPRES	- 38 214 875	- 34 146 616

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	51 550	-	51 550	-
Provisions Provisions pour Provisions pour garanties	-	-	-	-
Provisions Provisions pour Provisions pour pertes sur	-	-	-	-
Provisions Provisions pour Provisions pour amendes	-	-	-	-
Provisions Provisions pour Provisions pour pertes de	-	-	-	-
TOTAL	51 550	-	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	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus 'un an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	613 747	613 747	-	-
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	285	285	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	40 677 245	40 677 245	-	-
Autres dettes	0	0	-	-
Dettes rep.de titres emp. ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	738	738	-	-
TOTAL DES DETTES	41 295 809	41 295 809	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-	-	-	-

5.4. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2025	Solde au 30/11/2024
Fournisseurs Groupe	30 933	25 711
Fournisseurs France	57 313	64 880
Fournisseurs Etrangers	-	-
Effets à Payer autres que le groupe	-	-
Effets à Payer Groupe	-	-
Fournisseurs factures non parvenues	525 501	576 266
TOTAL	613 747	666 858

5.5. Charges à payer

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2025	Solde au 30/11/2024
DETTES D'EXPLOITATION	525 785	583 255
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	525 501	576 266
Dettes fiscales et sociales	285	6 988
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	525 785	583 255

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 30/11/2025	Solde au 30/11/2024
Produits d'exploitation	738	738
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
TOTAL	738	738

5.7. Dettes sur les entreprises liées

Les montants concernant les entreprises liées correspondent à :

Chiffres exprimés en €	Solde au 30/11/2025	Solde au 30/11/2024
Autres dettes : KB Financement	40 082 196	35 543 371
Autres dettes : autres sociétés du groupe Kaufman & Broad	595 049	363 834
Autres dettes : associés hors groupe Kaufman & Broad	-	-
TOTAL	40 677 245	35 907 205

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 2025 se ventile de la façon suivante :

Chiffres exprimés en euros	Au 30/11/2025			Au 30/11/2024
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	-	-	-	-
Production vendue services	2 987 825	-	2 987 825	3 690 427
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 987 825	-	2 987 825	3 690 427

6.2. Autres produits d'exploitation

Chiffres exprimés en €	Solde net au 30/11/2025	Solde net au 30/11/2024
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	562 861	1 342 028
Autres produits	2	2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	562 863	1 342 030

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 :

	30/11/2025	30/11/2024
PRODUITS FINANCIERS	0	-
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	0	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
CHARGES FINANCIERES	1 630 825	2 175 711
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	222 467
Intérêts et charges assimilées	1 630 825	1 953 245
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
RESULTAT FINANCIER	- 1 630 825	- 2 175 711

6.5. Résultat exceptionnel

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

	30/11/2025	30/11/2024
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 233	613
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 233	613
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	5 306
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	5 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	306
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 233	- 4 693

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	30/11/2025
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE	- 4 067 026
1- Réintégrations fiscales	443 414
2- Déductions fiscales	411 401
DETERMINATION DU RESULTAT FISCAL	-
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	- 4 035 013
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
Déficit de l'exercice reporté en arrière	-
RESULTAT FISCAL	- 4 035 013

7.6. Engagements hors bilan

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux :

515 290,00

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 CLÔTURE	QP RESULTAT COMPTABLE EXERCICE EN COURS
Titres de Particip. conso	7103	SCCV LYON 8ème 270-272 BD PINEL	1	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7109	SCCV VILLEURBANNE 25/29 RUE FREDERIC FAYS	0,999	999,00 €	223 457,09 €			223 457,09 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7175	SCCV LA TOUR DE SALVAGNY ROUTE DE PARIS	0,999	999,00 €	45 523,85 €			45 523,85 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	4245	SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY	0,025	20,00 €	20,02 €			20,02 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	7510	DUON RUE DE L'ARQUEBUS	0,001	1,00 €	1,00 €			1,00 €	0,00 €
Total Titres de Particip. conso				2 019,00 €	269 001,96 €			269 001,96 €	0,00 €
Titres de Particip. conso	897	N HOLDING	100	100 000,00 €	0,00 €	100 000,00 €		100 000,00 €	0,00 €
Total général				2 019,00 €	269 001,96 €	100 000,00 €		369 001,96 €	0,00 €