

Compte de résultat consolidé (K euros)

Libellé		2022	2021
Chiffre d'affaires	11	27 900	26 622
Autres produits d'exploitation	12	158	166
Produits d'exploitation		28 058	26 788
Achats consommés	13	(24 364)	(23 482)
Charges externes	14	(861)	(842)
Impôts et taxes	15	(42)	(35)
Charges de personnel	16	(1 406)	(1 244)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(26)	(29)
Charges d'exploitation		(26 699)	(25 633)
Résultat d'exploitation		1 360	1 156
Produits financiers	18	4	4
Charges financières	19	(94)	(34)
Résultat financier		(90)	(29)
Opérations en commun		(6)	(1)
Résultat courant des entreprises intégrées		1 264	1 126
Produits exceptionnels	20	80	16
Charges exceptionnelles	21	(146)	(17)
Résultat exceptionnel		(66)	(1)
Charges d'impôts	22	(209)	(240)
Résultat net des entreprises intégrées		989	885
Dotations aux amortissements, dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat net des activités abandonnées			
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		26	34
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 015	920
Intérêts minoritaires		335	303
Résultat net (part du groupe)		680	617

Libellé		2022	2021
Chiffre d'affaires	11	27 900	26 622
Autres produits d'exploitation	12	158	166
Achats consommés	13	(24 364)	(23 482)

« Expertise comptable, Audit, Gestion d'entreprises, Conseil »

Charges de personnel (1)	16	(1 406)	(1 244)
Autres charges d'exploitation	14	(861)	(842)
Impôts et taxes	15	(42)	(35)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(26)	(29)
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition		1 360	1 156
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition		1 360	1 156
Produits et charges financières	18-19	(90)	(29)
Produits et charges exceptionnelles	20-21	(66)	(1)
Impôts sur les résultats	22	(209)	(240)
Liasons résultats		(6)	(1)
Résultat net des entreprises intégrées		989	885
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		26	34
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 015	920
Intérêts minoritaires		335	303
Résultat net (part du groupe)		680	617
Résultat par action (euros)		961,53	872,35
Résultat dilué par action (euros)		961,53	872,35

(1) Y compris la participation des salariés

ADN PATRIMOINE
Société à responsabilité limitée
au capital de 500 000 euros
Siège social : 9, Boulevard Lazare Carnot
31000 TOULOUSE
502 678 816 RCS TOULOUSE

RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
COMPTES CONSOLIDES ARRETES LE 30 NOVEMBRE 2022

Le soussigné Monsieur Jean MACAUD, gérant associé unique de la société ADN PATRIMOINE, a, en vue de la présentation des comptes consolidés clos le 30 novembre 2022, établi le présent rapport de gestion de groupe sur la situation et l'activité de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation durant l'exercice écoulé.

Les Commissaires aux comptes donneront dans leurs rapports toutes les informations quant à la régularité des comptes qui sont présentés.

1. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du groupe sont établis suivant les principes comptables français édictés par la loi n°85.11 du 3 janvier 1985 et son décret d'application n°86.221 du 17 février 1986, ainsi que par le règlement du CRC n° 99-02 du 22 juin 1999, modifié par le règlement du CRC n° 2005-10 du 3 novembre 2005.

L'exercice clos au 30/11/22 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/21.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

1.2. Modalités de consolidation

Les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose, directement ou indirectement, du contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés jugées non significatives sur les critères de chiffre d'affaires, de résultat net et de total du bilan, dont le développement prévisible est limité et dont l'activité n'est pas en synergie avec le Groupe ne sont pas consolidées.

1.3. Méthodes et règles d'évaluation

Les comptes ont été arrêtés par le Gérant. Ils sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et du principe de permanence des méthodes comptables.

Il s'agit des troisièmes comptes consolidés établis par le groupe ADN, les seuils de consolidation ayant été franchis sur la base des comptes sociaux établis au 30/11/2019.

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 novembre 2022, le périmètre comprenait 58 sociétés contre 46 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés VILLA CENDRY 2, VIOLETTE ILOT 8 et PORTE DES PYRENNES ont été liquidées en mars 2022 sur la base des comptes clos au 30/11/2021.

Libellé	Forme	SIRET	Capital social	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	EURL	502 678 816 00021	500 000 €	IG	100,00	100,00
CHARLES DE FITTE	SCCV	823 227 533 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
VIA TOLOSANA	SCCV	812 053 247 00019	1 000 €	IG	70,00	70,00
BELLE PAULE	SCCV	823 210 232 00018	1 000 €	IG	70,00	70,00
GRANDE BRETAGNE	SCCV	823 217 096 00010	1 000 €	IG	100,00	100,00
COTE NATURE	SCCV	804 984 938 00014	1 000 €	IG	90,00	90,00
MONGES ILOT I	SCCV	818 523 581 00010	1 000 €	IG	70,00	70,00
EDEN ROCK	SCCV	538 577 560 00013	1 000 €	IG	65,00	65,00
LOCAGILA (ancien ADN PATRIMOINE GESTION)	SARL	793 550 849 00012	10 000 €	IG	99,90	99,90
LE CLOS ISABELA	SCCV	812 083 079 00010	1 000 €	IG	75,00	75,00
LES JARDINS DE L'ATRIA	SCCV	813 688 660 00014	1 000 €	IG	70,00	70,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	SNC	813 902 483 00011	1 000 €	IG	95,00	95,00
L'EPI CENTRE	SNC	815 182 886 00011	1 000 €	IG	75,00	75,00
LES VIOLINES	SNC	820 882 702 00013	1 000 €	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	SCCV	818 499 113 00012	1 000 €	IG	99,00	99,00
VILLA BARBAROSSA	SCCV	820 925 543 00010	1 000 €	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	SCCV	820 925 576 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
LAS BROCOS	SNC	818 499 527 00013	1 000 €	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	SARL	829 120 971 00025	80 000 €	IG	99,99	99,99
CLOS DES CHENES	SCCV	884 601 584 00011	1 000 €	IG	89,99	89,99
SNC ROUTE DE PIBRAC	SNC	828 084 863 00012	1 000 €	IG	80,00	80,00
AVENUE DE CUGNAUX	SCCV	828 075 333 00017	1 000 €	IG	70,00	70,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	SCCV	790 326 003 00023	1 000 €	ME	49,00	49,00
SNC CLOS HARMONY	SNC	834 024 358 00014	1 000 €	IG	90,00	90,00

SNC COEUR DE VILLE	SNC	841 117 898 00012	1 000 €	IG	70,00	70,00
SNC LA GLEYSETTE	SNC	841 048 655 00010	1 000 €	IG	100,00	90,00
PARC DE L'ESCALETTE	SCCV	840 972 590 00011	1 000 €	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	SNC	844 503 755 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
VILAMIA	SCCV	851 073 403 00012	1 000 €	IG	80,00	80,00
CASTANET 1	SCCV	852 681 410 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
LA SALVETAT 1	SCCV	852 662 212 00012	1 000 €	IG	99,00	99,00
LES FLAMANDES	SNC	852 732 296 00011	1 000 €	IG	80,00	80,00
SNC PINS JUSTARET	SNC	878 726 439 00010	1 000 €	IG	80,00	80,00
VILLA DES HORTICULTEURS	SCCV	852 109 479 00026	1 000 €	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	SCCV	883 868 879 00015	1 000 €	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	SCCV	883 868 895 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
SEILHI	SCCV	882 095 227 00014	1 000 €	IG	79,00	99,00
TOULOUSE SAINT SIMON	SNC	882 324 858 00019	1 000 €	IG	70,00	70,00
ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG	SCCV	892 048 109 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
IZON	SCCV	888 167 269 00016	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	SCCV	901 596 809 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	SCCV	899 833 065 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT-LOUBES 1	SNC	904 207 693 00014	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	SCCV	908 428 337 00020	1 000 €	IG	99,00	
ADN SAINT-JORY 3	SCCV	908 486 780 00020	1 000 €	IG	79,00	
ADN IZON 2	SNC	909 186 405 00017	1 000 €	IG	99,00	
ADN GIMEUX 1	SNC	910 363 472 00010	1 000 €	IG	99,00	
ADN SAINT-JORY 2	SNC	912 026 929 00022	1 000 €	IG	99,00	
ADN BLAGNAC 1	SCCV	912 563 145 00024	1 000 €	IG	99,00	
ADN GRATENTOUR 1	SCCV	912 572 948 00020	1 000 €	IG	99,00	
ADN PLAISANCE 1	SCCV	912 572 948 00020	1 000 €	IG	99,00	
ADN SAINT-LOUBES 2	SNC	920 325 362 00019	1 000 €	IG	99,00	
ADN CURSAN 20023	SNC	920 594 702 00010	1 000 €	IG	99,00	
ADN FONTENILLES 10114	SNC	921 943 965 00019	1 000 €	IG	99,00	
ADN PAREMPUYRE 20017	SNC	921 509 394 00018	1 000 €	IG	99,00	
ADN EAUNES 10112	SNC	920 555 927 00028	1 000 €	IG	99,00	

12

ADN SEYSSSES 10110	SNC	951 545 581 00013	1 000 €	IG	99,00	
ADN SAINT ALBAN 10113	SCCV	951 545 698 00015	1 000 €	IG	99,00	

* IG : intégration globale

** ME : mise en équivalence

6

Toutes sont intégrées globalement, à l'exception de la SCI VIOLETTE ILOT 1 A qui est mise en équivalence.

Certaines sociétés jugées non significatives (la majorité étant dissoute en attente de liquidation) ont été exclues du périmètre.

Il s'agit des sociétés suivantes :

- DOMAINE DES CAPITOULS (taux de participation de 90 %),
- JARDINS DE CASSIOPEE (taux de participation de 50 %),
- DEUX JEAN (taux de participation de 50 %).

Quelques variations de périmètre sont intervenues au cours de l'exercice mais sans impact significatif dans les comptes consolidés, les variations de périmètres (notamment cessions à des tiers étant intervenues sur des sociétés récemment créées et dont le montant des capitaux propres est peu significatif).

3. DATE DE CLÔTURE DES EXERCICES

Il a été retenu comme date de clôture des comptes consolidés le 30 novembre, date d'arrêté des comptes de la quasi-majorité des filiales du groupe. Concernant les autres sociétés du groupe dont la société mère, ADN PATRIMOINE, pour lesquelles la date de clôture est différente, une situation ou des balances de passage ont été réalisées au 30 novembre.

4. ACTIVITES ET SITUATION DU GROUPE – RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2022 le Groupe ADN a poursuivi ses activités.

La société mère du Groupe ADN est la société ADN PATRIMOINE. L'activité exercée par le groupe est la promotion immobilière (construction et vente de villas et immeubles collectifs, réalisation de lotissements, opération de marchands de biens). Les opérations immobilières sont réalisées au travers des différentes filiales de la société ADN PATRIMOINE (SCCV, SNC) et de la société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE implantée sur le secteur de BORDEAUX (filiale possédant également des participations dans des SCCV et SNC).

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA (anciennement ADN PATRIMOINE GESTION).

Pour cet exercice, les principaux agrégats des comptes consolidés font ressortir :

- Pour le compte de résultat :

	2022 (en K€)	2021 (en K€)
Chiffre d'affaires	27 900	26 622
Résultat d'exploitation	1 360	1 155

11

Résultat net des sociétés intégrées	989	885
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 015	919
Intérêts minoritaires	335	303
Résultat net (part du groupe)	680	616

- Pour le bilan

ACTIF	42 203	49 876
Dont :		
Actif immobilisé	398	69
Stocks et en-cours	20 802	28 360
Clients et comptes rattachés	12 012	4 810
Autres créances et comptes de régularisation	2 259	2 468
Disponibilités	6 732	14 099

PASSIF	42 203	49 876
Dont :		
Capitaux propres	9 845	9 122
Dettes financières	9 937	7 125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 632	4 849
Autres dettes et comptes de régularisation	18 032	28 076

4.1. Acquisition et gestion de participations

Au cours de l'exercice écoulé, le Groupe a poursuivi son activité de promotion immobilière.

Au cours de l'exercice écoulé, la société ADN PATRIMOINE a pris les participations suivantes :

- 99 % au capital de la société ADN CORNEBARRIEU 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 908 428 337 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 06/12/2021.
- 99 % au capital de la société ADN SAINT JORY 3, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 908 486 780 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 13/12/2021.
- 99 % au capital de la société ADN IZON 2, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 909 186 405 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 09/12/2021.
- 99 % au capital de la société ADN GIMEUX 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 910 363 472 RCS BORDEAUX, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 14/01/2022.

1

- 99 % au capital de la société ADN SAINT JORY 2, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 912 026 929 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 07/03/2022.
- 10 % au capital de la société SCI ADN QG, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 911 540 110 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 16/03/2022.
- 99 % au capital de la société ADN BLAGNAC 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 912 563 145 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 08/03/2022.
- 99 % au capital de la société ADN GRATENTOUR 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 912 572 948 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 31/03/2022.
- 99 % au capital de la société ADN PLAISANCE 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 912 618 089 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 08/03/2022.
- 99 % au capital de la société ADN SAINT-LOUBES 2, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 920 325 362 RCS BORDEAUX, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 08/09/2022,
- 99 % au capital de la société ADN CURSAN 20023, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 920 594 702 RCS BORDEAUX, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 27/07/2022,
- 99 % au capital de la société ADN FONTENILLES 10114, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 921 943 965 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 17/11/2022,
- 99 % au capital de la société ADN PAREMPUYRE 20017, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 921 509 394 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 11/10/2022,
- 99 % au capital de la société ADN EAUNES 10112, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 920 555 927 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 27/07/2022,
- 99 % au capital de la société ADN SEYSSSES 10110, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 951 545 581 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 15/11/2022,
- 99 % au capital de la société ADN SAINT ALBAN 10113, une société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 951 545 698

RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 17/11/2022,

La société ADN PATRIMOINE a cédé les participations suivantes :

- 20 % du capital de la société SEILH 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 882 095 227 RCS TOULOUSE, par acte de cession de parts, en date du 22/11/2022, au bénéfice de la société CAPITOLE GESTION INVESTISSEMENT,
- 20 % du capital de la société ADN SAINT-JORY 3, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 908 486 780 RCS TOULOUSE, par acte de cession de parts, en date du 22/11/2022, au bénéfice de la société CAPITOLE GESTION INVESTISSEMENT,

4.2. Activité de gestion

4.2.1. La société ADN PATRIMOINE

Au cours de l'exercice écoulé, la société ADN PATRIMOINE a poursuivi son activité de holding animatrice du Groupe, notamment la fourniture de prestations de gestion de programme immobilier, et de commercialisation.

La société clôture ses comptes au 31/03/2023, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2022 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/12/2021 au 30/11/2022.

Ainsi, au 30 novembre 2022, la société ADN PATRIMOINE a réalisé un chiffre d'affaires total de 688 292 euros. Ce chiffre d'affaires ne comprend pas les opérations intra-groupe, qui font l'objet d'un retraitement.



4.2.2. La société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE

La société clôture ses comptes au 31/03/2023, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2022 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/10/2021 au 30/11/2022.

Durant cette période, l'activité de la Société a été la suivante : la société a poursuivi la promotion des programmes immobiliers de ses filiales en région Bordelaise. Le chiffre d'affaires s'élève à 357 805 euros, et le résultat est un bénéfice de 144 953 euros.

4.2.3. La société LOCAGILA (anciennement ADN PATRIMOINE GESTION)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : la société a poursuivi son activité de gestion locative. Dans le cadre de la consolidation le chiffre d'affaires s'élève à 111 709 euros et la Société a enregistré un bénéfice de 9 441 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : la poursuite de la gestion locative du parc.

4.3. Fournitures de prestations de services intra-groupe par la société ADN PATRIMOINE

Les prestations intra-groupe s'élèvent aux montants suivants :

- Au titre des conventions de gestion de programmes immobiliers : 393 585 euros.
- Au titre des prestations administratives : 16 784 euros

4.4. Activités de promotion immobilière

Nous présentons ici le détail de l'activité de réalisation de programmes immobiliers, portée par les filiales et intégrée dans les comptes consolidés.

4.4.1. La société CHARLES DE FITTE (LE 8)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : l'opération a été actée en totalité au cours de l'exercice 2021, la livraison du dernier lot est intervenue au cours de l'exercice.

En conséquence le chiffre d'affaires généré s'élève à 116 885 euros, et le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 37 736 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

7

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : la totalité du programme immobilier ayant été livrée, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires.

4.4.2. La société VIA TOLOSANA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a dégagé un chiffre d'affaires résiduel de 505 euros. En effet, la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours de l'exercice 2020. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 3 366 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été entièrement livrée, aucun profit supplémentaire n'est attendu.

4.4.3. La société BELLE PAULE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2022, il a été établi une situation au 30 novembre 2022.

L'activité de la Société a été la suivante : la société a réalisé un chiffre d'affaires nul et a enregistré une perte de 135 euros.

Aucun événement important postérieur au 30 novembre 2022 n'est à signaler.

Les objectifs pour la suite sont les suivants : la totalité du programme immobilier ayant été livrée, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires, certains points restent à apurer avant de pouvoir lancer la dissolution.

4.4.4. La société GRANDE BRETAGNE (LA PLANE)

L'activité de la Société a été la suivante : la société a réalisé un chiffre d'affaires nul et a enregistré une perte de 6 380 euros.

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : créée en 2016, la structure a initié deux opérations qui ont dû être abandonnées à défaut de permis. La société ADN PATRIMOINE a formé un recours contre le permis de construire.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : mener à bien l'opération



de construction du programme immobilier porté par la société.

4.4.5. La société COTE NATURE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 6 448 euros.

Au 30 novembre 2022, le liquidateur a établi le bilan de liquidation faisant ressortir un solde négatif de -5 448 euros.

La clôture de liquidation a été constatée par les associés en date du 30 mars 2023, entraînant la radiation de la société au RCS de TOULOUSE.

4.4.6. La société MONGES ILOT I (BUKOLIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires. En effet, les derniers lots de l'opération immobilière portée par la société ont été actés et livrés au cours de l'exercice 2021. Le résultat net comptable de l'exercice ressort déficitaire à hauteur de 18 866 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération de promotion immobilière portée par la Société étant intégralement actée et livrée, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire significatif.

4.4.7. La société L'EDEN ROCK

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 2 084 euros.

Au 30 novembre 2022, le liquidateur a établi le bilan de liquidation faisant ressortir un solde négatif de -1 084 euros.

La clôture de liquidation a été constatée par les associés en date du 30 mars 2023, entraînant la radiation de la société au RCS de TOULOUSE.

4.4.8. La société LE CLOS ISABELA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires. En effet, la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours de l'exercice précédent. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère

)

déficitaire à hauteur de 11 119 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été intégralement livrée en 2021, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.9. La société LES JARDINS DE L'ATRIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 3 039 euros.

Au 30 novembre 2022, le liquidateur a établi le bilan de liquidation faisant ressortir un solde négatif de -2 039 euros.

La clôture de liquidation a été constatée par les associés en date du 30 mars 2023, entraînant la radiation de la société au RCS de TOULOUSE.

4.4.10. La société LES BALCONS DE LA ROSERAIE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, car le programme été totalement acté et livré sur l'exercice clos le 30/11/2017. Son résultat net comptable s'avère bénéficiaire de 10 312 euros. Il subsiste certains points à apurer pour lancer la liquidation.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.11. La société L'EPI CENTRE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2022, il a été établi une situation au 30 novembre 2022. L'activité de la société a été la suivante : la Société a eu chiffre d'affaires de 2 917 euros et a enregistré une perte de - 8129 euros.

Au cours de l'exercice écoulé, des régularisations de travaux et pénalités de marchés ont été constatés.

Depuis le 30 novembre 2022, il est à noter qu'il reste deux lots non actés.

Les objectifs pour la Société sont de poursuivre les opérations de vente et de livraisons des lots.

4.4.12. La société LES VIOLINES

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2022, il a été établi une situation au 30 novembre 2022.

L'activité de la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et a enregistré un bénéfice de 1 632 euros.

Depuis la date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 30 mars 2022, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour la suite sont de terminer les opérations du programme immobilier.

4.4.13. La société HARMONY VILLAGE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société a généré 11 119 euros de chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est un déficit de 14 792 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : poursuivre l'opération immobilière.

4.4.14. La société VILLA BARBAROSSA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires. En effet, les derniers lots de l'opération immobilière portée par la société ont été actés et livrés au cours de l'exercice 2021. A la clôture de l'exercice social, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 2 161 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : la rétrocession du chemin communal et des parties communes doit être faite en faveur de l'ASL. L'opération immobilière portée par la Société ayant été intégralement livrée, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.15. La société OXYTANIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'opération a été actée en totalité et la livraison est intervenue au cours de l'exercice permettant à la société de réaliser un chiffre d'affaires de 2 565 197. Le résultat net comptable à la clôture de l'exercice s'avère bénéficiaire à hauteur de 69 943 euros.

1

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : il conviendrait de vendre le dernier lot restant.

4.4.16. La société LAS BROCOS (COSY VILLAS)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires car le dernier terrain en stock avait été vendu en avril 2021. Son résultat net comptable est un bénéfice de 5 806 euros.

Depuis la date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 30 mars 2022, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.17. La société LE CLOS DES CHENES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : la totalité des lots a été vendus mais l'opération n'étant pas livrée, le chiffre d'affaires de l'exercice est nul, et à l'issue de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 6 158 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, l'opération a été livrée.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : poursuivre l'opération.

4.4.18. La société ROUTE DE PIBRAC (ANATALIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a dégagé un chiffre d'affaires de 104 589 euros, et a généré un bénéfice de 21 944 euros, le dernier lot 16 a été vendu au cours de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : le dernier lot ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires.

4.4.19. La société AVENUE DE CUGNAUX (CLOS CELESTE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société a dégagé un chiffre d'affaires de 2 563 627 euros. En effet au cours de l'exercice la totalité des lots ont livrés En conséquence, le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 81 003 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : la totalité du programme immobilier ayant été livrée, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires.

4.4.20. La société VIOLETTE ILOT 1A (TWIN)

Cette société clôture ses comptes sociaux au 31 décembre 2022 et elle est mise en équivalence dans le cadre de la consolidation.

La quote part du résultat de cette société mise en équivalence s'élève à 10 706 euros au 30 novembre 2022.

L'activité de la Société a été la suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : le programme est entièrement commercialisé et livré, la Société subsiste pour les besoins de la gestion des garanties légales. Au 31 décembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et elle a dégagé un résultat net bénéficiaire de 10 706 euros.

Aucun évènement important postérieur au 30 novembre 2022 n'est à signaler.

Les objectifs pour la suite sont de terminer les opérations du programme immobilier.

4.4.21. La société CLOS HARMONY

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et a enregistré une perte de 5 640 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : les derniers lots ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires.

4.4.22. La société COEUR DE VILLE (INES ET CONSTANCE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : la société a

11

dégagé un chiffre d'affaires de 4 855 euros et le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 36 265 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, aucun événement n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : poursuivre l'opération.

4.4.23. La société LA GLEYSETTE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : le propriétaire du terrain objet du programme immobilier refuse de le vendre, une procédure de vente forcée est toujours en cours. Ainsi le chiffre d'affaires est nul et la société a dégagé un déficit de 5 384 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, aucun événement n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : acquérir le terrain et commencer la construction du programme immobilier.

4.4.24. La société PARC DE L'ESCALETTE (ESCALIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société n'a généré aucun chiffre d'affaires, la totalité des lots ayant été actés et livrés au cours de l'exercice précédent. En conséquence le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 19 320 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.25. La société 64 ROUTE DE TOULOUSE (LE PRELUDE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et elle enregistre une perte de 14 714 euros, il reste un lot en stock.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : parvenir à la livraison du lot restant en stock.

7

4.4.26. La société VILAMIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : la société a vendu son dernier lot, et le chiffre d'affaires s'est ainsi élevé à 3 109 825 euros permettant à la société de réaliser un bénéfice de 189 854 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.27. La société CASTANET 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : en raison d'un fort dépassement de budget la société n'a pas pu commencer la construction du programme immobilier. Ainsi, la société a réalisé un chiffre d'affaires nul, et un résultat net comptable déficitaire à hauteur de 14 801 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : mener à bien l'opération de construction du programme immobilier porté par la société.

4.4.28. La société LA SALVETAT 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la Société n'a généré aucun chiffre d'affaires, l'opération de construction ayant été ralentie par différents recours portés au permis de construire. Au cours de l'exercice, la Société a fait l'acquisition d'un terrain et a également signé une promesse de vente pour un autre terrain. En conséquence, le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 10 284 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : acquisition d'un deuxième terrain avec maison, et purger les procédures en cours concernant le permis de construire afin de débiter la construction.

4.4.29. La société LES FLAMANDES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : l'activité de

7

la Société a généré un important chiffre d'affaires de 18 316 776 euros. En effet au cours de l'exercice les derniers lots ont été actés et livrés. En conséquence le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 1 519 062 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.30. La société PINS JUSTARET (DOMAINE DE L'ESPERANCE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : la société ayant obtenu le permis de construire en mai 2021 et acheté le terrain en octobre 2021, elle a pu lancer son opération au cours de l'exercice. La société n'a pour l'instant dégagé aucun chiffre d'affaires et enregistre une perte de 38 684 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : démarrer la construction et la commercialisation.

4.4.31. La société VILLAS DES HORTICULTEURS

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a généré un chiffre d'affaires de 825 127 euros, qui s'explique par la livraison de trois lots, laissant un lot à vendre sur le programme. Le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 6 066 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : vendre le dernier lot restant.

4.4.32. La société CUGNAUX 1 (AMOUR TROMPE 1)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022 l'opération de construction ayant été ralentie par différents recours portés au permis de construire. Un nouveau permis de construire a été obtenu par la société et l'acquisition d'un terrain est prévue. La société n'a généré aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 4 653 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, aucun événement significatif n'est à

m

signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : démarrer la construction et la commercialisation.

4.4.33. La société CUGNAUX 2 (AMOUR TROMPE 2)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a dégagé un chiffre d'affaires de 5 079 euros et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 4 362 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : réaliser un nouveau programme immobilier sur cette structure.

4.4.34. La société SEILH 1 (L'ORNATE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la Société a été la suivante : le terrain accueillant le projet a été acheté et le permis de construire obtenu ce qui a permis le début des travaux en juillet 2022. Le chiffre d'affaires de l'exercice est nul, et à l'issue de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de 36 147 euros.

On notera qu'au cours de l'exercice, la société CAPITOLE GESTION INVESTISSEMENT a fait l'acquisition de 20 parts sociales dans la société, à la suite de la cession de 20 parts sociales par la société ADN PATRIMOINE en date du 22/11/2022.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, il est à noter : l'opération a été livrée et 16 logements sociaux ont été actés par Toulouse métropole habitat et 7 logements sociaux ont été actés.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : vendre les 9 lots et 7 logements sociaux restant.

4.4.35. La société SNC TOULOUSE SAINT SIMON (ARBOREA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, l'activité de la société a été la suivante : le terrain a été acheté en juin 2021 pour réaliser une double opération comprenant neuf terrains à bâtir et un macrolot. L'opération a été livrée et commercialisée sur l'exercice, un lot a ainsi été vendu permettant à la société de générer un chiffre d'affaires de 163 545 euros. Le résultat net comptable s'avère bénéficiaire à hauteur de 10 917 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

1

Les objectifs pour l'exercice social ouvert le 1^{er} décembre 2022 sont les suivants : poursuivre l'opération et vendre les lots restant.

4.4.36. La société ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a obtenu le permis de construire pour une opération de 17 logements sur l'exercice précédent, mais la société n'a pas acquis de terrain sur l'exercice. La société n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 9 537 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la société a signé une promesse d'acquisition.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : l'achat du terrain.

4.4.37. La société IZON

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, le permis de construire a été obtenu mais la mairie impose la construction de logements sociaux supplémentaires. La société n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 2 216 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : la société envisage l'achat d'un terrain.

4.4.38. La société ADN ROUTE D'ALBI

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a acheté un terrain en mai 2022 mais les travaux n'ont pu commencer en raison. La société n'a donc pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 11 930 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : commencer la réalisation du programme immobilier.

4.4.39. La société ADN TALENCE BENEDIGUE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a obtenu le permis de construire et acheté le

terrain en décembre 2021, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 18 590 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : commencer la réalisation du programme immobilier.

4.4.40. La société SNC ADN SAINT-LOUBES 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société a obtenu le permis de construire pour une opération de 18 logements mais l'achat du terrain prévu en juillet 2022 a été décalé. La société n'a donc pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 7 391 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : acheter le terrain et obtenir le permis de construire afin de commencer la réalisation du programme immobilier.

4.4.41. La société ADN CORNEBARRIEU 1

Au 30 novembre 2022, la société a obtenu plusieurs permis de construire dont un fait l'objet d'un recours, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 4 020 euros.

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : Lever les obstacles juridiques et mener à bien l'opération de construction du programme immobilier porté par la société.

4.4.42. La société ADN SAINT-JORY 3

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 10 126 euros

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : finaliser l'achat d'un terrain et démarrer les travaux.

4.4.43. La société SNC ADN IZON 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 3 879 euros

Depuis le 30 novembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2022, sont les suivants : commencer la réalisation du programme immobilier.

4.4.44. La société SNC ADN GIMEUX 1

Cette société a été constituée le 14 janvier 2022.

Un arrêté fiscal au 31 décembre 2022 fait ressortir l'absence de chiffre d'affaires et un résultat net comptable est déficitaire à hauteur de -697 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la société a signé une promesse d'achat pour un terrain et a pour objectif acquérir le terrain afin de commencer la construction du programme immobilier.

4.4.45. La société SNC ADN SAINT-JORY 2

Cette société a été constituée le 30 septembre 2022.

Un arrêté fiscal au 31 décembre 2022 fait ressortir l'absence de chiffre d'affaires et un résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 3 707 euros. La société a en effet acheté un terrain en octobre 2022 pour réaliser une double opération comprenant neuf terrains à bâtir et un macrolot

Depuis le 31 décembre 2022, la société a commencé la construction du programme immobilier et certains biens ont déjà été réservés et a pour objectif de mener à bien l'opération de construction du programme immobilier porté par la société.

4.4.46. La société ADN BLAGNAC 1

Cette société a été constituée le 08 mars 2022, le permis n'a pas encore été déposé car des négociations sont encore en cours pour l'achat du terrain.

Un arrêté fiscal au 31 décembre 2022 fait ressortir l'absence de chiffre d'affaires et un résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 2 394 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et la société a pour objectifs sont l'acquisition d'un terrain afin commencer la construction du programme immobilier.

4.4.47. La société ADN GRATENTOUR 1

Cette société a été constituée le 31 mars 2022.

Le permis n'a pas encore été obtenu, ainsi au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 1 299 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et la société a pour objectif d'acquérir plusieurs terrains afin de commencer la construction du programme immobilier.

4.4.48. La société ADN PLAISANCE 1

Cette société a été constituée le 08 mars 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société a converti l'opération en revente de deux lots à bâtir, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 1 202 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et la société a pour objectifs de finaliser un nouveau projet d'acquisition.

4.4.49. La société ADN SAINT-LOUBES 2

Cette société a été constituée le 08 septembre 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société a converti l'opération en revente de deux lots à bâtir, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 927 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et la société a pour objectif de réaliser un nouveau programme immobilier sur cette structure.

4.4.50. La société ADN CURSAN 20023

Cette société a été constituée le 27 juillet 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société a acquis deux biens, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est

n

déficitaire à hauteur de 937 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et les objectifs de la société sont de mener à bien l'opération de construction du programme immobilier porté par la société.

4.4.51. La société ADN FONTENILLES 10114

Cette société a été constituée le 17 novembre 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 862 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et les objectifs de la Société sont d'acheter le terrain pour lancer la construction.

4.4.52. La société ADN PAREMPUYRE 20017

Cette société a été constituée le 10 octobre 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : une promesse a été signée pour plusieurs terrains et un permis de construire a été déposé, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 879 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et les objectifs de la Société sont d'acheter le terrain et obtenir le permis de construire afin de commencer la réalisation du programme immobilier.

4.4.53. La société ADN EAUNES 10112

Cette société a été constituée le 27 juillet 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : une promesse a été signée et un permis de construire a été obtenu, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 956 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et les objectifs de la Société sont d'acheter le terrain et obtenir le permis de construire afin de commencer la réalisation du programme immobilier.

1

4.4.54. La société ADN SEYSSES 10110

Cette société a été constituée le 15 novembre 2022.

Au 31 décembre 2022, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : une promesse a été signée, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 785 euros.

Depuis le 31 décembre 2022, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler et les objectifs de la Société sont d'acheter le terrain et obtenir le permis de construire afin de commencer la réalisation du programme immobilier.

5. SITUATION DU GROUPE

5.1. Evénements significatifs survenus au cours de l'exercice

On constate sur l'exercice une augmentation du chiffre d'affaires de 4,8 % (+ 1 278 K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (+ 97 K€).

Ce phénomène s'explique principalement par trois effets :

- La livraison de cinq principales opérations (sociétés Flamandes, Vilamia, Oxytania, Avenue de Cugnax et villas des horticulteurs générant un CA de 27 372 K€) ; En N-1, 4 principales opérations avaient généré un CA de 23 001 K€ et la société ADN avait réalisé 1 467 Ke au titre d'opérations de marchand de biens.
- La hausse du nombre de logements livrés sur l'exercice (154) contre 149 en n-1 (hausse de 3,36 %).
- Un tassement de la marge de production en dépit d'une hausse du prix de vente moyen par logement du fait de la hausse du coût des matières premières et des salaires affectés aux opérations immobilières.

5.2. Evénements important survenus depuis la clôture de l'exercice

Du fait du contexte inflationniste (hausse du prix des matières premières et des taux d'intérêt impactant à la fois le coût du financement des opérations et l'obtention des emprunts pour les acquéreurs), la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une diminution du CA est à prévoir sur l'exercice 2023. La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement

5.3. Impact de la crise en Ukraine

La situation en UKRAINE et son impact sur l'approvisionnement en fournitures des entreprises sous-traitantes ont été pris en compte tant sur le plan commercial que dans notre organisation.

L'entreprise a adapté son fonctionnement en vue de résister au mieux et de façon pérenne.

1

5.4. Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice écoulé, le groupe n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement.

A Toulouse,
Le 31 mai 2023

M. Jean MACAUD,
Gérant

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a smaller 'M' and a final flourish.

Cabinet PALAT

30, Route d'Ondes
31620 Castelnau d'Estrétefonds

BAKERTILLY STREGO

Bureau de Toulouse
10, Place Alfonse Jourdain
31000 TOULOUSE

GROUPE ADN PATRIMOINE

Société A Responsabilité Limitée
1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE

RCS Toulouse 2008 B 00594
SIRET : 502 678 816 00047
APE : 4110A

**RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 30 Novembre 2022

GROUPE ADN PATRIMOINE

Société A Responsabilité Limitée
1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE

RCS Toulouse 2008 B 00594
SIRET : 502 678 816 00047
APE : 4110A

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos 30 Novembre 2022

A l'associé unique,

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ADN PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

FONDEMENT DE L'OPINION Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

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

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 1.5 – Changements de méthodes » de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de méthode comptable résultant de la première application du règlement ANC 2020-01, applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, relatif aux comptes consolidés.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et 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 consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés

ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Gérant.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

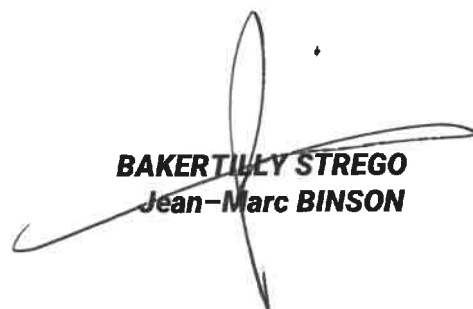
- ils identifient et évaluent les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour fonder leur 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 ;
- ils prennent 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 ;
- ils apprécient le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- ils apprécient 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 leur rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évaluent si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, ils collectent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Ils sont responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Castelnau d'Estrétefonds et Toulouse, le 14 Septembre 2023

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized initials, enclosed within a large, hand-drawn oval.

Cabinet PALAT
Lionel PALAT

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, sweeping loop, enclosed within a large, hand-drawn oval.

BAKERTILLY STREGO
Jean-Marc BINSON

GROUPE ADN PATRIMOINE

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 30 NOVEMBRE 2022**



Table des matières

États financiers	3
Compte de résultat consolidé.....	4
Bilan consolidé	5
Tableau de flux de trésorerie consolidé.....	6
Variations des capitaux propres.....	7
Présentation du groupe, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes	9
Méthodes et principes de consolidation.....	11
Principes généraux.....	11
Définition du périmètre de consolidation	11
Variation du périmètre de consolidation	13
Règles et méthodes comptables.....	14
Notes annexes sur les postes du bilan.....	18
Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill).....	19
Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles	19
Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	20
Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	20
Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers.....	21
Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers.....	21
Annexe 4. Stocks et en-cours	22
Annexe 5. Impôt différé.....	23
Annexe 6.1 Actif circulant	25
Annexe 6.2 Antériorité des créances clients.....	26
Annexe 7. Trésorerie nette	27
Annexe 8. Provisions des impôts différés.....	28
Annexe 9. Dettes financières	29
Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation	30
Notes annexes sur les postes du compte de résultat	31
Annexe 11. Chiffre d'affaires.....	32
Annexe 12. Autres produits d'exploitation	32
Annexe 13. Achats consommés.....	32
Annexe 14. Charges externes.....	33
Annexe 15. Impôts et taxes	33
Annexe 16. Charges de personnel.....	33
Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions.....	34
Annexe 18. Produits financiers	34
Annexe 19. Charges financières	34
Annexe 20. Produits exceptionnels	35
Annexe 21. Charges exceptionnelles.....	35
Annexe 22. Charges d'impôts	35
La preuve d'impôts se décompose comme suit :	36

Autres Informations.....	37
Effectifs.....	38
Engagements hors-bilan.....	39
Rémunérations des commissaires aux comptes	39
Rémunération des dirigeants	39

ETATS FINANCIERS

(Données chiffrées en K euros)

Compte de résultat consolidé (K euros)

Libellé		2022	2021
Chiffre d'affaires	11	27 900	26 622
Autres produits d'exploitation	12	158	166
Achats consommés	13	(24 364)	(23 482)
Charges de personnel (1)	16	(1 406)	(1 244)
Autres charges d'exploitation	14	(861)	(842)
Impôts et taxes	15	(42)	(35)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(26)	(29)
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition		1 360	1 156
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition		1 360	1 156
Produits et charges financières	18-19	(90)	(29)
Produits et charges exceptionnelles	20-21	(66)	(1)
Impôts sur les résultats	22	(209)	(240)
Liaisons résultats		(6)	(1)
Résultat net des entreprises intégrées		989	885
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		26	34
Résultat net de l'ensemble consolidé		1 015	920
Intérêts minoritaires		335	303
Résultat net (part du groupe)		680	617
Résultat par action (euros)		961,53	872,35
Résultat dilué par action (euros)		961,53	872,35

(1) Y compris la participation des salariés

Bilan consolidé (K euros)

Libellé		2022	2021
Actif en K euros			
Immobilisations incorporelles	2	6	6
<i>Dont écart d'acquisition</i>	1		
Immobilisations corporelles	2	367	22
Immobilisations financières	3	19	5
Titres mis en équivalence	3	6	36
Actif immobilisé		398	69
Stocks et en-cours	4	20 802	28 359
Clients et comptes rattachés	6	12 012	4 810
Autres créances et comptes de régularisation (4)	5-6	2 259	2 538
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités		6 732	14 099
Actif circulant		41 805	49 807
Total Actif		42 203	49 876
Passif en K euros			
Capital (1)		500	500
Primes (1)		137	137
Réserves et résultat consolidés (2)		8 911	8 232
Autres (3)			
Capitaux propres (Part du groupe)		9 549	8 869
Intérêts minoritaires		296	253
Provisions		483	376
Emprunts et dettes financières	9	9 937	7 125
Fournisseurs et comptes rattachés	10	3 632	4 849
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	10	18 306	28 403
Dettes		31 875	40 377
Total Passif		42 203	49 876

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net de l'exercice

(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (part du groupe)

(4) Dont impôts différés actifs

(5) Dont impôts différés passifs

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

Libellé	2022.11	2021.11
Résultat net total des entités consolidées	1 016	919
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	116	20
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	10	9
(+) Dotations aux dépréciations financières		15
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	107	(4)
Variation de l'impôt différé	(53)	237
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	23	3
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(26)	(34)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	1	
Marge brute d'autofinancement	1 077	1 145
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(10 728)	7 398
Variation nette des stocks	7 558	1 920
Variation nette des clients et comptes rattachés	(7 202)	11 889
Variation nette des autres postes d'actifs	291	676
Variation des rubriques de liaison		(0)
Variation nette des fournisseurs et comptes rattachés	(1 215)	(1 286)
Variation nette des autres postes du passif	(10 160)	(5 802)
		0
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(9 651)	8 543
Acquisitions d'immobilisations	(240)	(7)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(18)	(1)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(354)	(6)
Acquisitions d'immobilisations financières	(0)	
Acquisitions autres immobilisations financières	(17)	(0)
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	149	
Cessions d'immobilisations	0	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Incidence des variations de périmètre	(36)	(0)
(-) Acquisition de titres consolidés		(0)
(-) Trésorerie/endettement sortant / sortie de périmètre	(36)	(62)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(275)	(69)
Émissions d'emprunts	197	
Remboursements d'emprunts	(6)	
Dividendes versés des filiales (QP dividendes versés aux minos)	(310)	(151)
Dividendes reçus Violette ilot 1 A	57	
Augmentations / réductions de capital	0	0
Variation nette des concours bancaires	(1)	2
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	(63)	(149)
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(9 989)	8 324
Trésorerie : ouverture	10 776	2 452
Trésorerie : ouverture	10 776	2 452
Trésorerie : clôture	787	10 776

Variations des capitaux propres (en K euros)

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto-contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2020	500	137	7 568			47	8 252	88
Affectation du résultat N-1			47			(47)		
Distribution/ brut versé								(151)
Var. de capital en numéraire et souscrip			(0)				(0)	0
Résultat						616	616	303
Reclassement, restructuration et changement de méthode			(10)				(10)	
Variations de périmètre			10				10	13
Variation du taux d'intérêt			(0)				(0)	
Sortie de périmètre			0				0	0
Autre			(0)					
2021	500	137	7 615			616	8 869	253
Affectation du résultat N-1			616			(616)		
Distribution/ brut versé								(310)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						680	680	335
Autres augmentations, diminutions			0				0	
Correction à-nouveaux			0				0	
Reclassement								0
Changement de méthode								17
Variations de périmètre			(0)				(0)	0
Variation du taux d'intérêt			(0)				(0)	(2)
Sortie de périmètre			(0)				(0)	2
Autre						0		
2022	500	137	8 231			680	9 549	296

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES

Présentation du groupe, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes

1.1 - Informations générales

Il s'agit des troisièmes comptes consolidés établis par le groupe ADN, les seuils de consolidation ayant été franchis sur la base des comptes sociaux établis au 31/12/2019.

Il a été retenu comme date de clôture des comptes consolidés le 30 novembre, date d'arrêté des comptes de la quasi-majorité des filiales du groupe. Concernant les autres sociétés du groupe dont la société mère, ADN PATRIMOINE, pour lesquelles la date de clôture est différente, une situation ou des balances de passage ont été réalisées au 30 novembre.

1.2 - Présentation du groupe et évolution

La société mère du Groupe ADN est la société ADN PATRIMOINE. L'activité exercée par le groupe est la promotion immobilière (construction et vente de villas et immeubles collectifs, réalisation de lotissements, opération de marchands de biens). Les opérations immobilières sont réalisées au travers des différentes filiales de la société ADN PATRIMOINE (SCCV, SNC) et de la société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE implantée sur le secteur de BORDEAUX (filiale possédant également des participations dans des SCCV et SNC).

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA (ex ADN PATRIMOINE GESTION).

Les effectifs de la société ADN ATLANTIQUE ont été transférés sur la société ADN au 1^{er} décembre 2021 dans le but de restructurer le groupe et d'asseoir la force commerciale d'ADN sur la région aquitaine. Un établissement secondaire a été ouvert par ADN à Bordeaux sur l'exercice.

Également, la société ADN a transféré son siège social en novembre 2022 du 9 boulevard Lazare Carnot à Toulouse au 1, Impasse André Lartigue à Toulouse.

1.3 Faits marquants de l'exercice

On constate sur l'exercice une augmentation du chiffre d'affaires de 4,8 % (+ 1 278 K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (+ 97 K€).

Ce phénomène s'explique principalement par trois effets :

- La livraison de cinq principales opérations (sociétés Flamandes, Vilamia, Oxytania, Avenue de Cugnaux et villas des horticulteurs générant un CA de 27 372 K€) ; En N-1, 4 principales opérations avaient généré un CA de 23 001 K€ et la société ADN avait réalisé 1 467 K€ au titre d'opérations de marchand de biens.

- La hausse du nombre de logements livrés sur l'exercice (154) contre 149 en n-1 (hausse de 3,36 %).
- Un tassement de la marge de production en dépit d'une hausse du prix de vente moyen par logement du fait de la hausse du coût des matières premières et des salaires affectés aux opérations immobilières.

La société a engagé une trésorerie significative sur l'exercice afin d'assurer le financement de nouvelles opérations (acquisition de terrains et des premiers frais notamment les honoraires de construction).

1.4 – Impact de la crise en Ukraine

La situation en UKRAINE et son impact sur l'approvisionnement en fournitures des entreprises sous-traitantes ont été pris en compte tant sur le plan commercial que dans notre organisation.

L'entreprise a adapté son fonctionnement en vue de résister au mieux et de façon pérenne.

1.5 - Changements de méthodes

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 30.11.2022 ont été réalisés pour la première année selon le règlement ANC n°2020-01.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Du fait du contexte inflationniste (hausse du prix des matières premières et des taux d'intérêt impactant à la fois le coût du financement des opérations et l'obtention des emprunts pour les acquéreurs), la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une diminution du CA est à prévoir sur l'exercice 2023. La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement.

Méthodes et principes de consolidation

2.1 - Principes généraux

Les comptes consolidés du groupe sont établis suivant les principes comptables français édictés par la loi n°85.11 du 3 janvier 1985 et son décret d'application n°86.221 du 17 février 1986, ainsi que par le règlement ANC n°2020-01.

L'exercice clos au 30/11/22 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/21.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

2.2 - Définition du périmètre de consolidation

Les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose, directement ou indirectement, du contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés jugées non significatives sur les critères de chiffre d'affaires, de résultat net et de total du bilan, dont le développement prévisible est limité et dont l'activité n'est pas en synergie avec le Groupe ne sont pas consolidées.

Au 30 novembre 2022, le périmètre comprenait 58 sociétés contre 46 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés VILLA CENDRY 2, VIOLETTE ILOT 8 et PORTE DES PYRENNEES ont été liquidées en mars 2022 sur la base des comptes clos au 30/11/2021.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00
EDEN ROCK	IG	65,00	65,00
LOCAGILA (ADN PATRIMOINE GESTION)	IG	99,90	99,90
COTE NATURE	IG	90,00	90,00
VIA TOLOSANA	IG	70,00	70,00
LE CLOS ISABELA	IG	75,00	75,00
LES JARDINS DE L'ATRIA	IG	70,00	70,00
VILLA CENDRY 2	IG		70,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	IG	95,00	95,00

L'EPI CENTRE	IG	75,00	75,00
LAS BROCOS	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	IG	99,00	99,00
MONGES ILOT I	IG	70,00	70,00
LES VIOLINES	IG	70,00	70,00
VILLA BARBAROSSA	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	IG	90,00	90,00
VIOLETTE ILOT 8	IG		90,00
GRANDE BRETAGNE	IG	100,00	100,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00
BELLE PAULE	IG	70,00	70,00
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00
PORTE DES PYRENEES	IG		90,00
AVENUE DE CUGNAUX	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	IG	99,99	99,99
SNC CLOS HARMONY	IG	90,00	90,00
SNC LA GLEYSETTE	IG	100,00	100,00
SNC COEUR DE VILLE	IG	70,00	70,00
PARC DE L'ESCALETTE	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	IG	90,00	90,00
VILAMIA	IG	80,00	80,00
LES FLAMANDES	IG	80,00	80,00
CASTANET 1	IG	99,00	99,00
LA SALVETAT 1	IG	99,00	99,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00
SEILH1	IG	79,00	99,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	ME	49,00	49,00
TOULOUSE SAINT SIMON	IG	70,00	70,00
CLOS DES CHENES	IG	89,99	89,99
VILLA DES HORTICULTEURS	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	IG	99,00	99,00
NERIGEAN	IG	99,00	99,00
IZON	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	IG	99,00	99,00
SNC ADN SAINT-LOUBES 1	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	IG	99,00	
ADN ST JORY 3	IG	79,00	
ADN IZON 2	IG	99,00	
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	
ADN ST JORY 2	IG	99,00	
ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	

ADN ST ALBAN 10113

IG 99,00

ADN SEYSSSES 10110

IG 99,00

Toutes sont intégrées globalement, à l'exception de la SCI VIOLETTE ILOT 1 A qui est mise en équivalence.

2.3 - Entités non consolidées et exclues du périmètre :

Certaines sociétés jugées non significatives (la majorité étant dissoute en attente de liquidation) ont été exclues du périmètre.

Il s'agit des sociétés suivantes :

- Domaine des Capitouls (taux de participation de 90 %),
- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %).

Les sociétés suivantes exclues du périmètre en N-1 ont été liquidées sur l'exercice :

- Saint Roch (taux de participation de 90 %),
- Belvéd'air (taux de participation de 70 %),
- Villa Nova (taux de participation de 90 %),
- Jardins de Séléna (taux de participation de 50 %),

2.4- Variation du périmètre de consolidation

Quelques variations de périmètre sont intervenues au cours de l'exercice mais sans impact significatif dans les comptes consolidés, les variations de périmètres (notamment cessions à des tiers étant intervenues sur des sociétés récemment créées et dont le montant des capitaux propres est peu significatif).

Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été arrêtés par le Gérant. Ils sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont comptabilisées en application des règles issues du dernier règlement ANC n°2020-01 sur les actifs et leur dépréciation. Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenus) ou à leur coût de production.

- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur cout d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Les éléments d'actif font l'objet de plans d'amortissement déterminés selon la durée et les conditions probables d'utilisation des biens généralement admis dans la profession. La méthode d'amortissement retenue est la méthode linéaire et les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- Constructions	NA
- Installations générales	NA
- Matériel outillage	NA
- Matériel de transport	NA
- Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 à 5 ans
- Mobilier de bureau	5 à 10 ans

- Dépréciation des actifs immobilisés : Les actifs immobilisés et les autres immobilisations incorporelles, sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture. Une provision pour dépréciation est constatée dans le cas où leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

Stocks

Stock sur les opérations immobilières :

Concernant les opérations immobilières et conformément au plan comptable professionnel des "promoteurs construisant des immeubles en vue de leur vente", la méthode à l'achèvement est utilisée dans les comptes sociaux des sociétés du groupe.

Dans cette méthode, le résultat et le chiffre d'affaires provenant de l'opération ne sont acquis que lors de la livraison de l'immeuble. En cours d'exécution du contrat, les en-cours sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées ; aucun bénéfice n'est pris en compte, ni aucun chiffre d'affaires dégagé.

Si une perte à terminaison est à prévoir, une provision est constatée dans le compte "provision pour dépréciation des travaux en cours" pour la perte latente constaté sur l'exercice et un supplément de provision est constitué au compte "provision pour risque pour la perte future".

Retraitement des marges internes sur stock :

Dans le cadre des comptes consolidés, des retraitements de marge interne ont été opérés (marge sur les honoraires de gestion facturés par la société ADN PATRIMOINE et ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE à ses filiales). Ce retraitement impacte les stocks présents au bilan de – 123 K€ et impacte le résultat net de + 88 K€ (incluant l'impact du retraitement des impôts différés).

Créances clients et autres créances

Les actifs circulants sont comptabilisés à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'une perte apparaît comme probable ; la charge est considérée comme normale et courante à l'exception de dépréciations qui présentent un caractère exceptionnel du fait de leur contexte ou de leur montant.

Subventions d'investissements

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au sein des capitaux propres conformément au règlement ANC 2020-01.

Aucune subvention d'investissement n'est présente au 30/11/22.

Contrats de location financement

Selon le règlement ANC 2020-01 lorsque Les contrats de location financement dont le montant est jugé significatif sont retraités selon les modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers.

Il n'existe pas de contrat de location financement au sein du groupe.

Impôts différés

Le Groupe constate les impôts différés selon la méthode du report variable sur les différences entre valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs du bilan. Les impôts différés, comptabilisés au taux d'impôt applicable à la date d'arrêté des comptes, sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale française et des taux d'imposition en vigueur.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Un actif d'impôt différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est probable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu.

Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale.

Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe à l'encontre de la société une obligation (légale, réglementaire ou contractuelle) résultant d'événements antérieurs, lorsqu'il est probable ou certain qu'elle engendrera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Le montant constaté en provision représente la meilleure estimation du risque à la date d'établissement du bilan consolidé. Les provisions sont présentées à leur valeur nominale non actualisée.

Engagements de retraite

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

L'indemnité de départ à la retraite a été calculée selon une approche actuarielle, sur la base d'un départ volontaire du salarié, et tient compte de différents paramètres propres à chacun des salariés :

- L'âge,
- L'âge de départ à la retraite (hypothèse de 67 ans retenue),
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite,
- Le salaire brut mensuel.

Elle intègre également d'autres données spécifiques à l'entreprise :

- La convention collective : Promotion immobilière,
- Un turn over moyen défini en fonction de l'âge et l'ancienneté,
- Le taux de croissance annuel des salaires de 3 %,
- Le taux d'actualisation de 3,8%,
- Le taux de charges sociales de 39 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2022 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 41 K euros (charges comprises).

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill)

Néant.

Libellé	2021	2022	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition								
Amortissements des écarts d'acquisition								
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette								
Ecart d'acquisition passif								
Reprise d'écart d'acquisition passif								
Valeur nette								

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	14	14	1				
Fonds commercial	5	5					
Immobilisations incorporelles	19	19	18	(18)			
Autres immobilisations corporelles	64	102	39	(1)			
Immobilisations corporelles en cours		296	296				
Avances et acomptes s'immo. corp.		18	18				
Immobilisations corporelles	64	416	354	(1)			
Total	82	436	372	(18)			

Dont immobilisations en crédit-bail :

Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(13)	(13)	(1)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(13)	(13)	(1)				
Autres immobilisations corporelles	(41)	(50)	(9)	1			
Amortissements des immobilisations corporelles	(41)	(50)	(9)	1			
Amortissements sur actif immobilisé	(54)	(63)	(10)	1			

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
---------	------	------	----------	---------	---------------------	-------------------------	-------------------

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2021	2022	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	19	16	0	(6)			3	
Dépôts et cautionnements versés	1	19	17					
Immobilisations financières	20	34	17	(6)			3	
Titres mis en équivalence	35	6			(29)			
Actifs financiers	55	40	17	(6)	(29)		3	

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	19						19
Total	19						19

Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	(15)	(15)					
Dépréciations sur immobilisations financières	(15)	(15)					
Dépréciations sur actif financier	(15)	(15)					

Il a été constaté une dépréciation de 14.7 K€ sur les titres de la SCCV Domaine des Capitouls (hors périmètre).

Annexe 4. Stocks et en-cours

Libellé	2022			2021		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	18 058		18 058	26 991		26 991
Produits intermédiaires finis	2 756	(12)	2 744	1 380	(12)	1 368
Stocks et en-cours	20 814	(12)	20 802	28 371	(12)	28 359

Annexe 5. Impôt différé

Libellé	2021	2022	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Valeur nette d'impôt différé	(257)	(205)	65	(12)			(0)
Impôts différés - actif	71	69	(112)	(12)			122
Impôts différés - passif	328	274	(177)				122
Fiscalité différée (décalages temporaires)	156	59	(89)	(8)			
Impôts différés - actif	156	59	(89)	(8)			
Fiscalité différée (retraitements)	(414)	(263)	154	(4)			(0)
Fiscalité différée : compensation Actif/Passif	71	69					(2)
Impôts différés (Activation des engagements de retraite)	11	11	1	(1)			
Annulation de la fiscalité avant compensation	(224)	(100)					124
Fiscalité différée (écritures manuelles)	68	33	(31)	(4)			
Fiscalité auto. (Prov. Internes)	(10)	(2)	8	1			(0)
Fiscalité différée : compensation Actif/Passif	328	274					(55)
Autres Impôts différés	482	305	(177)				
Annulation de la fiscalité avant compensation	(482)	(305)					177
Valeur nette par catégorie	(257)	(205)	65	(12)			(0)

Synthèse de la fiscalité différée	Ouverture			Clôture			Résultat
	Base	Taux	Effet	Base	Taux	Effet	Effet
Charges non déductibles (Base ID)							
Frais financiers sur immobilisations							
Autres produits non taxés							
Ecart de conversion passif							
Déficits fiscaux	557 444		156 084	221 077		58 585	(97 499)
Décalages temporaires 4IDF05	557 444		156 084	221 077		58 585	(97 499)
Ecritures d'élimination	241 520		67 626	122 897		32 568	(35 058)
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	241 520		67 626	122 897		32 568	(35 058)
Autres écritures de fiscalité			(481 203)			(295 877)	185 326
Lasse							
Total (Bases et Effets)			(257 494)			(204 724)	52 770
Impôts différés nets						(204 724)	
Ecart							
Impôts différés			(237 378)			52 770	
Total effet au résultat						52 770	
Suppression de la quote part prop.							
Suppression de la quote part des MEE							
Ecart							(0)

Annexe 6.1 Actif circulant

Libellé	2021					
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	12 022	(9)	12 012	4 810		4 810
Clients et comptes rattachés	12 022	(9)	12 012	4 810		4 810
Avances et acomptes versés sur commandes	77		77	84		84
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an				17		17
Créances fiscales hors IS - part > 1an				0		0
Créances fiscales hors IS part < 1an	1 409		1 409	1 649		1 649
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	0		0	0		0
Comptes courants part < 1an	312	(0)	311	185	(13)	172
Autres créances part < 1an	397	(24)	373	510		510
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)				(0)		(0)
Charges constatées d'avance part < 1 an	18		18	36		36
Compte de liaison actif	(0)		(0)			
Autres créances et comptes de régularisation	2 214	(24)	2 190	2 481	(13)	2 468
Actif circulant	14 236	(34)	14 202	7 291	(13)	7 278

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<3 ans	4 ans<<3 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés part < 1 an	12 022	12 022					
Clients et comptes rattachés	12 022	12 022					
Avances et acomptes versés sur commandes	77	77					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1 409	1 409					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	0	0					
Comptes courants - part < 1an	312	312					
Autres créances part < 1an	397	397					
Compte de liaison actif	(0)						
Charges constatées d'avance part < 1 an	18	18					
Autres créances et comptes de régularisation	2 214	2 214					
Actif circulant	14 236	14 236					

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2022	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1 an	9 953	9 934					19
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1 an	(16)						(16)
Total créances hors groupe	9 937	9 934					3

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2021	2022
Trésorerie active nette	14 099	6 732
Disponibilités	14 099	6 731
Intérêts courus non échus s/ dispo.		0
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 323	5 944
Trésorerie à court terme	10 776	787
Trésorerie passive assimilée à une dette	2	1
Concours bancaires (dettes)	2	1
Trésorerie à long terme	(2)	(1)
Trésorerie nette	10 775	786

Annexe 8. Provisions des impôts différés

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an	338	437	100				
Autres provisions pour risques < 1 an (perte à terminaison)		5	5				
Provisions pour pensions et retraites > 1 an	39	41	2				
Impôts différés passif	328	274					(55)
Provisions et impôts différés	705	756	107				(55)

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	3 800	3 991	197	(7)			
Intérêts courus sur emprunts		1	1				
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 323	5 944					2 621
Concours bancaires (dettes)	2	1					(1)
Dettes financières	7 125	9 937	198	(7)			2 621

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an	3 991	1 093	2 003	895			
Intérêts courus sur emprunts	1	1					
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 944	5 944					
Concours bancaires (dettes)	1	1					
Dettes financières	9 937	7 040	2 003	895			

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2022	2021
Dettes fournisseurs part < 1 an	3 632	4 849
Dettes fournisseurs	3 632	4 849
Avances acomptes reçus sur commandes	116	104
Dettes sociales part < 1 an	183	178
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	2 597	950
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	297	71
Comptes courants groupe part < 1 an	858	1 385
Autres dettes part < 1 an	116	3
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	2	0
Produits constatés d'avance part < 1 an	13 714	25 386
Autres dettes et comptes de régularisation	18 032	28 076
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	21 665	32 925

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2022	2021
Production vendue de biens	27 547	26 261
Production vendue de services	112	111
Produits des activités annexes	242	250
Chiffre d'affaires	27 900	26 622

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2022	2021
Subventions d'exploitation	10	19
Rep./Dépr. sur actif circulant	2	51
Transferts de charges d'exploitation	33	46
Autres produits	113	49
Autres produits d'exploitation	158	166

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2022	2021
Achats d'études et prestations de services	(1 685)	(1 594)
Autres achats	(8 702)	(15 630)
Achats non stockés de matières et fournitures	(34)	(32)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(6 384)	(4 282)
Var. stocks mp, fourniture & autres appro.	4 956	1 665
Var. stocks encours construction	(11 223)	(1 650)
Var. stocks produits finis	(1 291)	(1 960)
Achats consommés	(24 364)	(23 482)

Annexe 14. Charges externes

Libellé	2022	2021
Sous-traitance	(7)	(4)
Locations immobilières et charges locatives	(213)	(147)
Locations mobilières et charges locatives	(41)	(34)
Entretien et réparations	(24)	(20)
Primes d'assurances	(36)	(37)
Autres services extérieurs	(6)	(24)
Personnel détaché et intérimaire		(4)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(206)	(236)
Publicité, publications, relations publiques	(209)	(224)
Déplacements, missions et réceptions	(41)	(49)
Frais postaux et frais de télécommunications	(22)	(23)
Frais bancaires	(41)	(34)
Autres charges externes	(2)	(2)
Autres charges	(13)	(5)
Charges externes	(861)	(842)

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2022	2021
Impôts et taxes sur rémunérations	(11)	(9)
Autres impôts et taxes	(31)	(26)
Impôts et taxes	(42)	(35)

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2022	2021
Rémunérations du personnel	(1 029)	(911)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(377)	(333)
Autres charges de personnel		
Charges de personnel	(1 406)	(1 244)

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2022	2021
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(1)	(1)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(9)	(8)
Dot./Amt. charges à répartir		
Dot. aux provisions d'exploitation	(5)	
Dot/Prov. engagements de retraite	(2)	(7)
Dotations pour dépr. Des actifs circulants	(9)	(14)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(26)	(29)

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2022	2021
Dividendes des autres participations	1	2
Autres produits financiers	3	2
Produits financiers	4	4

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2022	2021
Charges d'intérêts	(93)	(19)
Dot. aux provisions à caractère financier	11	
Dot. dépr. sur actifs financiers	(11)	(15)
Charges financières	(94)	(34)

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	67	1
Produits excep. s/ exercices antérieurs	11	
Autres produits exceptionnels	2	4
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel		11
Produits exceptionnels	80	16

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2022	2021
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(2)	(14)
VNC des titres conso cédés	(3)	
VNC des immo. incorp. cédées	(18)	
+/- value de consolidation		(3)
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel	(100)	
Dotations pour dépréciations exceptionnelles	(24)	
Charges exceptionnelles	(146)	(17)

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2022	2021
Impôt sur les bénéfices	(262)	(2)
Impôts différés	53	(237)
Charges d'impôts	(209)	(240)

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS	1225
IS	-209
Résultat net	1016
IS Théorique	325
Effet Taux (15 %)	-7
Effet changement de taux ID (28 à 26,5)	-14
CI	-13
Contribution additionnelle	0
QP Minus dans les résultats des filiales transparentes	-118
QP Résultat des sociétés non conso & ME	8
QP Minus dans les ID sur Hono Co	42
Autres	-15
Ecart	-1 ns

AUTRES INFORMATIONS

Effectifs

Libellé	2022	2021
Cadres	8	8
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	10,61	9
Ouvriers		
Effectif moyen interne	18,61	17
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	18,61	17

Engagements hors-bilan

- 1 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre de la signature de promesse de ventes liée à des projets d'opérations à venir : montant total garantie de 942 K€
- 2 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre du non-versement de la taxe d'aménagement sur des opérations immobilières faisant l'objet de recours sur permis de construire (au profit des services des impôts) : montant total garantie de 103 K€.
- 3 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières :

FILIALES et OPERATIONS CONCERNEES	BANQUE AYANT ACCORDE LE FINANCEMENT	MONTANT EN EUROS DE LA GARANTIE	ENCOURS DE FINANCEMENT AU 30/11/22
TOULOUSE ST SIMON (ARBOREA)	CIC	770 000	818 119
TALENCE BENEDIGUE (ORMENCE)	CIC	1 450 000	1 000 000
LA SALVETAT 1 (LINAÉ)	CIC	150 000	150 000
SCI ADN QG	CIC	1 035 000	1 028 999
TOTAL		3 405 000	2 997 118

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/22 s'élèvent à 32 K€. Ces honoraires couvrent les audits des comptes sociaux des sociétés du groupe soumises à l'obligation légale et l'audit des comptes consolidés.

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à identifier la situation individuelle du dirigeant.

Bilan consolidé (K euros)

Libellé		2022	2021
Actif en K euros			
Immobilisations incorporelles	2	6	6
<i>Dont écart d'acquisition</i>	1		
Immobilisations corporelles	2	367	22
Immobilisations financières	3	19	5
Titres mis en équivalence	3	6	36
Actif immobilisé		398	69

« Expertise comptable, Audit, Gestion d'entreprises, Conseil »

Stocks et en-cours	4	20 802	28 359
Clients et comptes rattachés	6	12 012	4 810
Autres créances et comptes de régularisation (4)	5-6	2 259	2 538
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités		6 732	14 099
Actif circulant		41 805	49 807
Total Actif		42 203	49 876
Passif en K euros			
Capital (1)		500	500
Primes (1)		137	137
Réserves et résultat consolidés (2)		8 911	8 232
Autres (3)			
Capitaux propres (Part du groupe)		9 549	8 869
Intérêts minoritaires		296	253
Provisions		483	376
Emprunts et dettes financières	9	9 937	7 125
Fournisseurs et comptes rattachés	10	3 632	4 849
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	10	18 306	28 403
Dettes		31 875	40 377
Total Passif		42 203	49 876

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net de l'exercice

(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (part du groupe)

(4) Dont impôts différés actifs

(5) Dont impôts différés passifs

Libellé		2022	2021
Capital souscrit non appelé			
Ecart d'acquisition	1		
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	373	29
Immobilisations financières et titres mis en équivalence	3	25	40
Actif immobilisé		398	69
Stocks et en-cours	4	20 802	28 359
Clients et comptes rattachés	6	12 012	4 810
Impôts différés	5	69	71
Autres créances et comptes de régularisation	6	2 190	2 468
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités		6 732	14 099
Actif circulant		41 805	49 807
Total Actif		42 203	49 876
Capital		500	500
Primes liées au capital		137	137
Ecart de réévaluation			

« Expertise comptable, Audit, Gestion d'entreprises, Conseil »

Réserves (part du groupe)		8 231	7 615
Résultat net (Part du groupe)		680	616
Capitaux propres (Part du groupe)		9 549	8 869
Intérêts minoritaires		296	253
Autres fonds propres			
Total des capitaux propres		9 845	9 122
Ecart d'acquisition	1		
Provisions		483	376
Impôts différés		274	328
Provisions et impôts différés	8	756	705
Dettes financières	9	9 937	7 125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10	3 632	4 849
Autres dettes et comptes de régularisation	10	18 032	28 076
Dettes		31 601	40 050
Total Passif		42 203	49 876

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Présentation du groupe, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes

1.1 - Informations générales

Il s'agit des troisièmes comptes consolidés établis par le groupe ADN, les seuils de consolidation ayant été franchis sur la base des comptes sociaux établis au 31/12/2019.

Il a été retenu comme date de clôture des comptes consolidés le 30 novembre, date d'arrêté des comptes de la quasi-majorité des filiales du groupe. Concernant les autres sociétés du groupe dont la société mère, ADN PATRIMOINE, pour lesquelles la date de clôture est différente, une situation ou des balances de passage ont été réalisées au 30 novembre.

1.2 - Présentation du groupe et évolution

La société mère du Groupe ADN est la société ADN PATRIMOINE. L'activité exercée par le groupe est la promotion immobilière (construction et vente de villas et immeubles collectifs, réalisation de lotissements, opération de marchands de biens). Les opérations immobilières sont réalisées au travers des différentes filiales de la société ADN PATRIMOINE (SCCV, SNC) et de la société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE implantée sur le secteur de BORDEAUX (filiale possédant également des participations dans des SCCV et SNC).

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA (ex ADN PATRIMOINE GESTION).

Les effectifs de la société ADN ATLANTIQUE ont été transférés sur la société ADN au 1^{er} décembre 2021 dans le but de restructurer le groupe et d'asseoir la force commerciale d'ADN sur la région aquitaine. Un établissement secondaire a été ouvert par ADN à Bordeaux sur l'exercice.

Également, la société ADN a transféré son siège social en novembre 2022 du 9 boulevard Lazare Carnot à Toulouse au 1, Impasse André Lartigue à Toulouse.

1.3 Faits marquants de l'exercice

On constate sur l'exercice une augmentation du chiffre d'affaires de 4,8 % (+ 1 278 K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (+ 97 K€).

Ce phénomène s'explique principalement par trois effets :

- La livraison de cinq principales opérations (sociétés Flamandes, Vilamia, Oxytania, Avenue de Cugnaux et villas des horticulteurs générant un CA de 27 372 K€) ; En N-1, 4 principales opérations avaient généré un CA de 23 001 K€ et la société ADN avait réalisé 1 467 K€ au titre d'opérations de marchand de biens.

- La hausse du nombre de logements livrés sur l'exercice (154) contre 149 en n-1 (hausse de 3,36 %).
- Un tassement de la marge de production en dépit d'une hausse du prix de vente moyen par logement du fait de la hausse du coût des matières premières et des salaires affectés aux opérations immobilières.

La société a engagé une trésorerie significative sur l'exercice afin d'assurer le financement de nouvelles opérations (acquisition de terrains et des premiers frais notamment les honoraires de construction).

1.4 – Impact de la crise en Ukraine

La situation en UKRAINE et son impact sur l'approvisionnement en fournitures des entreprises sous-traitantes ont été pris en compte tant sur le plan commercial que dans notre organisation.

L'entreprise a adapté son fonctionnement en vue de résister au mieux et de façon pérenne.

1.5 - Changements de méthodes

Les comptes consolidés de l'exercice clos au 30.11.2022 ont été réalisés pour la première année selon le règlement ANC n°2020-01.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Du fait du contexte inflationniste (hausse du prix des matières premières et des taux d'intérêt impactant à la fois le coût du financement des opérations et l'obtention des emprunts pour les acquéreurs), la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une diminution du CA est à prévoir sur l'exercice 2023. La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement.

Méthodes et principes de consolidation

2.1 - Principes généraux

Les comptes consolidés du groupe sont établis suivant les principes comptables français édictés par la loi n°85.11 du 3 janvier 1985 et son décret d'application n°86.221 du 17 février 1986, ainsi que par le règlement ANC n°2020-01.

L'exercice clos au 30/11/22 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/21.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

2.2 - Définition du périmètre de consolidation

Les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose, directement ou indirectement, du contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés jugées non significatives sur les critères de chiffre d'affaires, de résultat net et de total du bilan, dont le développement prévisible est limité et dont l'activité n'est pas en synergie avec le Groupe ne sont pas consolidées.

Au 30 novembre 2022, le périmètre comprenait 58 sociétés contre 46 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés VILLA CENDRY 2, VIOLETTE ILOT 8 et PORTE DES PYRENNEES ont été liquidées en mars 2022 sur la base des comptes clos au 30/11/2021.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00
EDEN ROCK	IG	65,00	65,00
LOCAGILA (ADN PATRIMOINE GESTION)	IG	99,90	99,90
COTE NATURE	IG	90,00	90,00
VIA TOLOSANA	IG	70,00	70,00
LE CLOS ISABELA	IG	75,00	75,00
LES JARDINS DE L'ATRIA	IG	70,00	70,00
VILLA CENDRY 2	IG		70,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	IG	95,00	95,00

L'EPI CENTRE	IG	75,00	75,00
LAS BROCOS	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	IG	99,00	99,00
MONGES ILOT I	IG	70,00	70,00
LES VIOLINES	IG	70,00	70,00
VILLA BARBAROSSA	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	IG	90,00	90,00
VIOLETTE ILOT 8	IG		90,00
GRANDE BRETAGNE	IG	100,00	100,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00
BELLE PAULE	IG	70,00	70,00
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00
PORTE DES PYRENEES	IG		90,00
AVENUE DE CUGNAUX	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	IG	99,99	99,99
SNC CLOS HARMONY	IG	90,00	90,00
SNC LA GLEYSETTE	IG	100,00	100,00
SNC COEUR DE VILLE	IG	70,00	70,00
PARC DE L'ESCALETTE	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	IG	90,00	90,00
VILAMIA	IG	80,00	80,00
LES FLAMANDES	IG	80,00	80,00
CASTANET 1	IG	99,00	99,00
LA SALVETAT 1	IG	99,00	99,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00
SEILH1	IG	79,00	99,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	ME	49,00	49,00
TOULOUSE SAINT SIMON	IG	70,00	70,00
CLOS DES CHENES	IG	89,99	89,99
VILLA DES HORTICULTEURS	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	IG	99,00	99,00
NERIGEAN	IG	99,00	99,00
IZON	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	IG	99,00	99,00
SNC ADN SAINT-LOUBES 1	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	IG	99,00	
ADN ST JORY 3	IG	79,00	
ADN IZON 2	IG	99,00	
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	
ADN ST JORY 2	IG	99,00	
ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	

ADN ST ALBAN 10113

IG 99,00

ADN SEYSSSES 10110

IG 99,00

Toutes sont intégrées globalement, à l'exception de la SCI VIOLETTE ILOT 1 A qui est mise en équivalence.

2.3 - Entités non consolidées et exclues du périmètre :

Certaines sociétés jugées non significatives (la majorité étant dissoute en attente de liquidation) ont été exclues du périmètre.

Il s'agit des sociétés suivantes :

- Domaine des Capitouls (taux de participation de 90 %),
- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %).

Les sociétés suivantes exclues du périmètre en N-1 ont été liquidées sur l'exercice :

- Saint Roch (taux de participation de 90 %),
- Belvéd'air (taux de participation de 70 %),
- Villa Nova (taux de participation de 90 %),
- Jardins de Séléna (taux de participation de 50 %),

2.4- Variation du périmètre de consolidation

Quelques variations de périmètre sont intervenues au cours de l'exercice mais sans impact significatif dans les comptes consolidés, les variations de périmètres (notamment cessions à des tiers étant intervenues sur des sociétés récemment créées et dont le montant des capitaux propres est peu significatif).

Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été arrêtés par le Gérant. Ils sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont comptabilisées en application des règles issues du dernier règlement ANC n°2020-01 sur les actifs et leur dépréciation. Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenus) ou à leur coût de production.

- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur cout d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens. Les éléments d'actif font l'objet de plans d'amortissement déterminés selon la durée et les conditions probables d'utilisation des biens généralement admis dans la profession. La méthode d'amortissement retenue est la méthode linéaire et les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- Constructions	NA
- Installations générales	NA
- Matériel outillage	NA
- Matériel de transport	NA
- Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 à 5 ans
- Mobilier de bureau	5 à 10 ans

- Dépréciation des actifs immobilisés : Les actifs immobilisés et les autres immobilisations incorporelles, sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture. Une provision pour dépréciation est constatée dans le cas où leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

Stocks

Stock sur les opérations immobilières :

Concernant les opérations immobilières et conformément au plan comptable professionnel des "promoteurs construisant des immeubles en vue de leur vente", la méthode à l'achèvement est utilisée dans les comptes sociaux des sociétés du groupe.

Dans cette méthode, le résultat et le chiffre d'affaires provenant de l'opération ne sont acquis que lors de la livraison de l'immeuble. En cours d'exécution du contrat, les en-cours sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées ; aucun bénéfice n'est pris en compte, ni aucun chiffre d'affaires dégagé.

Si une perte à terminaison est à prévoir, une provision est constatée dans le compte "provision pour dépréciation des travaux en cours" pour la perte latente constatée sur l'exercice et un supplément de provision est constitué au compte "provision pour risque pour la perte future".

Retraitement des marges internes sur stock :

Dans le cadre des comptes consolidés, des retraitements de marge interne ont été opérés (marge sur les honoraires de gestion facturés par la société ADN PATRIMOINE et ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE à ses filiales). Ce retraitement impacte les stocks présents au bilan de – 123 K€ et impacte le résultat net de + 88 K€ (incluant l'impact du retraitement des impôts différés).

Créances clients et autres créances

Les actifs circulants sont comptabilisés à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'une perte apparaît comme probable ; la charge est considérée comme normale et courante à l'exception de dépréciations qui présentent un caractère exceptionnel du fait de leur contexte ou de leur montant.

Subventions d'investissements

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au sein des capitaux propres conformément au règlement ANC 2020-01.

Aucune subvention d'investissement n'est présente au 30/11/22.

Contrats de location financement

Selon le règlement ANC 2020-01 lorsque Les contrats de location financement dont le montant est jugé significatif sont retraités selon les modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers.

Il n'existe pas de contrat de location financement au sein du groupe.

Impôts différés

Le Groupe constate les impôts différés selon la méthode du report variable sur les différences entre valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs du bilan. Les impôts différés, comptabilisés au taux d'impôt applicable à la date d'arrêté des comptes, sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale française et des taux d'imposition en vigueur.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Un actif d'impôt différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est probable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu.

Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale.

Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe à l'encontre de la société une obligation (légale, réglementaire ou contractuelle) résultant d'événements antérieurs, lorsqu'il est probable ou certain qu'elle engendrera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, et que le montant peut être évalué de façon fiable.

Le montant constaté en provision représente la meilleure estimation du risque à la date d'établissement du bilan consolidé. Les provisions sont présentées à leur valeur nominale non actualisée.

Engagements de retraite

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

L'indemnité de départ à la retraite a été calculée selon une approche actuarielle, sur la base d'un départ volontaire du salarié, et tient compte de différents paramètres propres à chacun des salariés :

- L'âge,
- L'âge de départ à la retraite (hypothèse de 67 ans retenue),
- L'ancienneté au moment du départ à la retraite,
- Le salaire brut mensuel.

Elle intègre également d'autres données spécifiques à l'entreprise :

- La convention collective : Promotion immobilière,
- Un turn over moyen défini en fonction de l'âge et l'ancienneté,
- Le taux de croissance annuel des salaires de 3 %,
- Le taux d'actualisation de 3,8%,
- Le taux de charges sociales de 39 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2022 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 41 K euros (charges comprises).