

ADN PATRIMOINE
Société à responsabilité limitée
au capital de 500 000 euros
Siège social : 1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE
502 678 816 RCS TOULOUSE

RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
COMPTES CONSOLIDES ARRETES LE 30 NOVEMBRE 2023

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 2023, 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 ANC n°2020-01.

L'exercice clos au 30 novembre 2023 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30 novembre 2022.

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.

11

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 quatrièmes 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.

h

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 novembre 2023, le périmètre comprenait 67 sociétés contre 58 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés EDEN ROCK, LES JARDINS DE L'ATRIA et COTE NATURE ont été liquidées en mars 2023 sur la base des comptes clos au 30/11/2022.

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	70,00	100,00
COTE NATURE	SCCV	804 984 938 00014	1 000 €	IG	0,00	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	0,00	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	0,00	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
SNC LA GLEYSETTE	SNC	841 048 655 00010	1 000 €	IG	90,00
PARC DE L'ESCALETTE	SCCV	840 972 590 00011	1 000 €	IG	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	SNC	844 503 755 00010	1 000 €	IG	90,00
VILAMIA	SCCV	851 073 403 00012	1 000 €	IG	80,00
CASTANET 1	SCCV	852 681 410 00019	1 000 €	IG	99,00
LA SALVETAT 1	SCCV	852 662 212 00012	1 000 €	IG	99,00
LES FLAMANDES	SNC	852 732 296 00011	1 000 €	IG	80,00
SNC PINS JUSTARET	SNC	878 726 439 00010	1 000 €	IG	80,00
VILLA DES HORTICULTEURS	SCCV	852 109 479 00026	1 000 €	IG	70,00
CUGNAUX 1	SCCV	883 868 879 00015	1 000 €	IG	99,00
CUGNAUX 2	SCCV	883 868 895 00011	1 000 €	IG	99,00
SEILHI	SCCV	882 095 227 00014	1 000 €	IG	79,00
TOULOUSE SAINT SIMON	SNC	882 324 858 00019	1 000 €	IG	70,00
ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG	SCCV	892 048 109 00011	1 000 €	IG	99,00
IZON	SCCV	888 167 269 00016	1 000 €	IG	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	SCCV	901 596 809 00011	1 000 €	IG	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	SCCV	899 833 065 00019	1 000 €	IG	99,00
ADN SAINT-LOUBES 1	SNC	904 207 693 00014	1 000 €	IG	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

ADN SEYSSES 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
ADN VILLEBRUMIER 10119	SNC	951 544 816 00014	1 000 €	IG	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	SCCV	951 879 378 00010	1 000 €	IG	99,00
ADN MURET 10105	SNC	952 346 237 00011	1 000 €	IG	99,00
ADN BEAUPUY 10100	SNC	952 346 351 00010	1 000 €	IG	99,00
ADN EAUNES 10116	SCCV	953 302 163 00019	1 000 €	IG	99,00
ADN GENOS 10122	SCCV	978 759 843 00011	1 000 €	IG	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	SNC	980 387 401 00014	1 000 €	IG	99,00
ADN VILLATE 10130	SNC	980 927 651 00011	1 000 €	IG	99,00
ADN AMBARES 20020	SNC	982 447 724 00013	1 000 €	IG	99,00

* IG : intégration globale

** ME : mise en équivalence

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

Certaines sociétés jugées non significatives ont été exclues du périmètre. Il s'agit des sociétés suivantes :

- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %).

La société suivante exclue du périmètre en N-1 a été liquidée sur l'exercice :

- Domaine des Capitouls (taux de participation de 90 %).

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 2023 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.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-1).

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

9

- Pour le compte de résultat :

	2023 (en K€)	2022 (en K €)
Chiffre d'affaires	4 661	27 900
Résultat d'exploitation	- 1234	1 360
Résultat net des sociétés intégrées	-926	989
Résultat net de l'ensemble consolidé	-903	1 015
Intérêts minoritaires	-11	335
Résultat net (part du groupe)	-892	680

- Pour le bilan :

ACTIF	57 575	42 203
Dont :		
Actif immobilisé	969	398
Stocks et en-cours	34 736	20 802
Clients et comptes rattachés	11 426	12 012
Autres créances et comptes de régularisation	2 563	2 259
Disponibilités	7 881	6 732

PASSIF	57 575	42 203
Dont :		
Capitaux propres	8 616	9 845
Dettes financières	8 820	9 937
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 199	3 632
Autres dettes et comptes de régularisation	35 455	18 032

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 PINSAGUEL 10121, société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 951 879 378 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 13/04/2023,
- 99 % au capital de la société ADN BEAUPUY 10100, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 952 346 351 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 25/04/2023,
- 99 % au capital de la société ADN EAUNES 10116, société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 953 302 163 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 09/05/2023,

7

- 99 % au capital de la société ADN GENOS 10122, société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 978 759 843 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 09/05/2023,
- 99 % au capital de la société ADN AMBARES 20020, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 982 447 724 RCS BORDEAUX, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 09/05/2023,
- 99 % au capital de la société ADN MONTAIGUT 10125, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 980 387 401 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 10/05/2023,
- 99 % au capital de la société ADN VILLATE 10130, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 980 927 651 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 17/10/2023,

La société ADN PATRIMOINE a cédé les participations suivantes :

- 30 % du capital de la société GRANDE BRETAGNE, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 823 217 096 RCS TOULOUSE, par acte de cession de parts, en date du 14/09/2023, au bénéfice de la société JEAN FRANCOIS REALISATION,
- 30 % du capital de la société LA SALVETAT 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 852 662 212 RCS TOULOUSE, par acte de cession de parts, en date du 17/11/2023, au bénéfice de la société JEAN FRANCOIS REALISATION.

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 31/03/2024, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2023 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Ainsi, au 30 novembre 2023, la société ADN PATRIMOINE a réalisé un chiffre d'affaires total de 1 049 182 euros. Ce chiffre d'affaires ne comprend pas les opérations intra-groupe, qui font l'objet d'un retraitement. Le résultat est déficitaire à hauteur de 476 064 euros.

Les objectifs poursuivis sont de continuer l'activité malgré les difficultés économiques rencontrées.

7

4.2.2. La société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE

La société clôture ses comptes au 31/03/2024, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2023 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/10/2022 au 30/11/2023.

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 192 190 euros, et le résultat est un bénéfice de 66 108 euros.

4.2.3. La société LOCAGILA (anciennement ADN PATRIMOINE GESTION)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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 120 759 euros et la Société a enregistré un bénéfice de 8 912 euros. On notera qu'un nouveau portefeuille de mandats a été racheté au mois d'octobre 2023.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 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 commissions sur vente : 5 833 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 2023, l'activité de la Société a été la suivante : la totalité des lots ayant été vendus et livrés au cours des exercices précédents (2020 et 2021), la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires mais du fait du traitement comptable du dénouement de certains comptes fournisseurs, la société a quand même réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 4 054 euros.

7

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.2. La société VIA TOLOSANA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a pas dégagé de chiffre d'affaires car la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours d'exercices précédents. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de - 3 766 euros.

En date du 13 novembre 2023 la société a reçu une assignation devant le tribunal judiciaire à la suite d'un litige avec un voisin pour des troubles de jouissance lié à la réverbération sur fenêtres des enduits blanc du bâtiment. La procédure semble abusive à ce jour.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : apurer les litiges en cours. Par ailleurs, l'ensemble de l'opération immobilière portée par la société ayant été livrée, celle-ci ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.3. La société BELLE PAULE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2023, il a été établi une situation au 30 novembre 2023.

L'activité de la Société a été la suivante : la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et a enregistré une perte de - 4 304 euros.

Depuis le 30 septembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 mars 2024, les associés ont procédé à la clôture de la liquidation de la société.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.4. La société GRANDE BRETAGNE (LA PLANE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : Une promesse unilatérale de vente relative à l'achat d'un terrain, devant accueillir l'opération immobilière portée par la société, a été signée. La réitération par acte authentique n'a pas encore eu lieu. La société

7

n'a ainsi pas réalisé de chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de 3 215 euros à la clôture de l'exercice social.

On notera par ailleurs qu'en date du 14/09/2023, la société ADN PATRIMOINE a cédé 30 % des parts de la Société à la société JEAN FRANCOIS REALISATION.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : finaliser l'acquisition du terrain en mars 2024, afin de pouvoir démarrer les travaux de construction. Une vente en bloc d'une partie de l'opération à un bailleur social est ensuite envisagée.

4.4.5. La société MONGES ILOT I (BUKOLIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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.

Du fait du traitement comptable et du dénouement de certains comptes fournisseurs, la société a quand même réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 35 812 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été intégralement livrée, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.6. La société LE CLOS ISABELA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires car la totalité des lots ont été vendus et livrés au cours des exercices précédents (2019 et 2020).

Du fait du traitement comptable et du dénouement de certains comptes fournisseurs, la société a quand même réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 41 500 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été intégralement livrée, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

7

4.4.7. La société LES BALCONS DE LA ROSERAIE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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 déficitaire à hauteur de -1 293 euros. Il subsiste certains points à apurer pour lancer la liquidation.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.8. La société L'EPI CENTRE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2023, il a été établi une situation au 30 novembre 2023.

L'activité de la société a été la suivante : La société a vendu le lot numéro 2 lui permettant donc de générer un chiffre d'affaires de 106 112 euros et d'enregistrer un bénéfice de 12 670 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 sont les suivants : poursuivre les opérations de vente et de livraison du dernier lot.

4.4.9. La société LES VIOLINES

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2023, il a été établi une situation au 30 novembre 2023.

L'activité de la société a été la suivante : la Société a eu un chiffre d'affaires de 894 euros et a enregistré un bénéfice de 48 684 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2023 : dénouer les créances clients et finaliser les rétrocessions ASL afin d'envisager la liquidation de la société.

4.4.10. La société HARMONY VILLAGE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la Société a généré 486 848 euros de chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est un bénéfice de 77 046 euros. Elle a en effet vendu 2 lots, un troisième ayant fait l'objet d'une réservation.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : poursuivre la

commercialisation des trois derniers lots de l'opération immobilière.

4.4.11. La société VILLA BARBAROSSA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2022, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires, l'opération ayant été intégralement livrée au titre d'exercices précédents. A la clôture de l'exercice social, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de – 4 018 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : la rétrocession du chemin communal et des parties communes doit être faite en faveur de l'ASL avant d'envisager la dissolution de la structure. L'opération immobilière portée par la Société ayant été intégralement livrée, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.12. La société OXYTANIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société a vendu son dernier lot en stock ce qui lui permet de dégager un chiffre d'affaires de 217 315 euros mais à défaut de dégagement d'une marge suffisante, la société a réalisé un résultat net comptable déficitaire à hauteur de – 15 480 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été intégralement livrée, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.13. La société LAS BROCOS (COSY VILLAS)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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 déficit de – 2 434 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.14. La société LE CLOS DES CHENES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : le programme

immobilier porté par la société a été livré au cours de l'exercice (03/2023). La vente de la totalité des lots était par ailleurs déjà actée au titre de l'exercice N-1. Ainsi, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 858 125 euros, et a pu dégager un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 52 855 euros à la clôture de l'exercice.

Néanmoins, la Société a dû faire face à deux sinistres au cours de l'exercice (grêle et vol de matériel électrique), pour lequel les assurances ont été appelées, et connaît également des revendications de clients au titre de malfaçons et problèmes de finitions.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : suivre le dénouement des sinistres et l'évolution des revendications des clients, afin de pouvoir constater une clôture définitive du projet immobilier.

4.4.15. La société ROUTE DE PIBRAC (ANATALIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Son résultat net comptable est un déficit de – 3 667 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.16. La société AVENUE DE CUGNAUX (CLOS CELESTE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a pas dégagé de chiffre d'affaires car la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours d'exercices précédents. Du fait de la comptabilisation de l'apurement de soldes fournisseurs, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de – 18 444 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été intégralement livrée, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

1

4.4.17. La société VIOLETTE ILOT 1A (TWIN)

Cette société clôture ses comptes sociaux au 31 décembre 2023 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 46 966 euros au 30 novembre 2023.

L'activité de la Société a été la suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : le programme est entièrement commercialisé et livré, la Société subsiste pour les besoins de la gestion des garanties légales. Ainsi la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 et elle a dégagé un résultat net bénéficiaire de 46 966 euros.

Aucun événement important postérieur au 30 novembre 2023 n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : les derniers lots ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires

4.4.18. La société CLOS HARMONY

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et a enregistré une perte de - 117 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : les derniers lots ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de - 573 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aucun événement n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : suivre l'apurement des soldes fournisseurs pour prévoir la dissolution de la société.

4.4.20. La société LA GLEYSETTE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : la procédure avec le propriétaire du terrain objet du programme immobilier étant toujours en cours, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de



-2 498 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, le jugement de première instance concernant le litige en cours avec le propriétaire du terrain objet du programme immobilier est intervenu le 10 janvier 2024. La société ADN PATRIMOINE (co-contractant initial de la promesse de cession) a été condamnée à verser 38 k€ euros de pénalités au titre de l'indemnité d'immobilisation non versée initialement.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : suivre l'évolution du litige en cours.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au cours de l'exercice, la totalité des lots ayant été vendus et livrés au cours d'exercices précédents.

Du fait du traitement comptable du dénouement de certains comptes fournisseurs, la société a quand même réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 13 464 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été livrée en totalité, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la Société n'ayant toujours pas vendu le lot restant, elle n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et elle a enregistré une perte de – 13 247 euros

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : parvenir à la livraison du lot restant en stock et rétrocession des voiries à l'ASL.

4.4.23. La société VILAMIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société a dégagé un chiffre d'affaires d'un euro, la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours d'exercices précédents. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de – 5 069 euros.



Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'ensemble de l'opération immobilière portée par la société ayant été livrée, celle-ci ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.24. La société CASTANET 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, n'a dégagé aucun chiffre d'affaires car la société a acquis un terrain au cours des exercices antérieurs mais l'opération n'a pas encore démarré du fait de problématiques budgétaires et économiques rencontrées, non anticipés sur le projet. De ce fait, on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de 38 410 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : une étude de l'opération pourrait amener le projet à évoluer différemment des prévisions initiales.

4.4.25. La société LA SALVETAT 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : une promesse unilatérale de vente relative à l'achat d'un terrain, devant accueillir l'opération immobilière portée par la société, a été signée. La réitération par acte authentique n'a pas encore eu lieu. La société n'a ainsi pas réalisé de chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de 19 710 euros à la clôture de l'exercice social.

On notera par ailleurs qu'en date du 17/11/2023, la société ADN PATRIMOINE a cédé 30 % des parts de la Société à la société JEAN FRANCOIS REALISATION.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : finaliser l'acquisition du terrain en mars 2024, afin de pouvoir démarrer les travaux de construction en avril 2024. Une vente en bloc à un bailleur social est ensuite envisagée.

4.4.26. La société LES FLAMANDES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : les derniers lots ayant été livrés durant l'exercice précédent, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 8 654 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 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 PINS JUSTARET (DOMAINE DE L'ESPERANCE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, 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, la société n'a pour l'instant dégagé aucun chiffre d'affaires et enregistre une perte de – 95 127 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : Commercialisation du dernier lot encore disponible et finaliser la livraison du programme.

4.4.28. La société VILLAS DES HORTICULTEURS

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la Société a vendu et livré son dernier lot immobilier. En conséquence, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 234 691 euros. Néanmoins, du fait de la comptabilisation d'une variation de stock des produits finis à hauteur de 238 268 euros (supérieure au chiffre d'affaires), les comptes de la Société laissent apparaître un résultat net comptable déficitaire de - 24 928 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : le programme immobilier porté par la Société ayant été intégralement vendu et livré, la société ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.29. La société CUGNAUX 1 (AMOUR TROMPE 1)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la société a été la suivante : la société a fait l'acquisition de deux parcelles le 16/02/2023 et le 09/03/2023. Le permis de construire relatif au projet est en cours d'instruction. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de - 50 577 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

11

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : mener toute action en vue d'obtenir le permis de construire afférent à l'opération, afin de pouvoir en démarrer la construction. Le démarrage des travaux est théoriquement prévu en 12/2024 et la livraison de l'opération en 06/2026.

4.4.30. La société CUGNAUX 2 (AMOUR TROMPE 2)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : Après des difficultés importantes rencontrées pour obtenir la délivrance d'un permis de construire et la purge des recours formés à son encontre, l'opération telle que projetée initialement a été abandonnée, et sera regroupée avec une autre opération immobilière portée par une autre structure. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Toutefois, les frais avancés pour l'opération ayant été refacturés à la société ADN PATRIMOINE, on constate à la clôture de l'exercice un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 2 632 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : l'opération immobilière initialement portée par la société ayant été abandonnée, la structure devrait prochainement évoluer pour porter un nouveau projet.

4.4.31. La société SEILH 1 (L'ORNATE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 60 586 euros.

Il convient de noter que l'opération comprenant 48 lots (16 lots en collectif et 32 villas) est totalement actée au 30/11/2023.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : poursuivre la construction du programme. La livraison de l'opération, initialement prévue en 12/2023, est repoussée et prévue en septembre 2024.

4.4.32. La société SNC TOULOUSE SAINT SIMON (ARBOREA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la société a été la suivante : la société a généré un chiffre d'affaires de 328 365 euros Le résultat net comptable s'avère bénéficiaire à hauteur de 7 317 euros

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement

9

important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice social ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : poursuivre l'opération et commercialiser les lots restants.

4.4.33. La société ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : la société a acheté un terrain au mois de septembre 2023. Les travaux ont démarré pendant l'exercice. Huit lots ont été vendus, dont quatre lots privés et quatre villas en social. En conséquence, la société n'a pas dégagé de chiffre d'affaires, et on peut constater un résultat net comptable déficitaire à hauteur de - 8 189 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, on notera la vente de cinq lots supplémentaires.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : boucler la commercialisation de l'opération en procédant à la vente des quatre dernières villas en stock (l'une d'entre elles étant toutefois déjà réservée), et poursuivre la construction du programme. La livraison ne devrait pas intervenir avant le mois de mars 2025.

4.4.34. La société IZON

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société a décidé d'abandonner le projet et a demandé à la mairie l'annulation du permis de construire. En effet, il a été identifié un problème de rentabilité sur l'opération globale. Elle n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 92 743 euros.

On notera que les sociétés ont pris la décision de transformer la société en société en nom collectif en date du 8 février 2023.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023, sont les suivants : suivre la demande d'annulation du permis de construire et les dégrèvements à obtenir.

4.4.35. La société ADN ROUTE D'ALBI

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : le projet de promotion immobilière tel que prévu dans sa forme initiale a été abandonné, du fait des difficultés techniques imprévues et importantes rencontrées. La société étudie une modélisation différente dudit projet. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de - 79 806 euros à la clôture de l'exercice.

7

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : arriver à trouver un débouché différent, permettant à la société de réaliser son objet initial.

4.4.36. La société ADN TALENCE BENEDIGUE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : les travaux de construction relatifs à cette opération n'ont pas encore pu être engagés du fait de difficultés techniques et commerciales rencontrées. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de – 22951 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : Poursuivre les négociations commerciales en cours afin de permettre de mener l'opération jusqu'à son terme.

4.4.37. La société SNC ADN SAINT-LOUBES 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, la société a acheté un terrain et a acté la vente de 10 lots (social) et 5 lots (privé). Elle n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 18 636 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023, sont les suivants : finaliser la commercialisation des 3 lots privés restants en stock, ainsi que celle de la maison et du macro lot.

4.4.38. La société ADN CORNEBARRIEU 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : les travaux de construction de l'opération immobilière portée par la société n'ont pas encore démarré. En effet, l'un des deux permis de construire accordés à la structure fait l'objet de recours. Le terrain n'a donc pas encore été acheté. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de – 8 917 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : le projet est reconsidéré

9

dans son ensemble pour permettre la réalisation de l'opération malgré les recours formulés à l'encontre des permis de construire délivrés.

4.4.39. La société ADN SAINT-JORY 3

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : la société a acheté un terrain à bâtir en mars 2023 et a démarré la construction de son programme immobilier en mai 2023. Vingt villas ont été commercialisées au cours de l'exercice (sur vingt-six villas construites au total). Le programme n'ayant pas encore été livré, la société n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires, et par conséquent le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 30 351 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, un lot supplémentaire a été vendu en décembre 2023.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : poursuite du projet porté par la Société et commercialisation des cinq lots restants (dont trois font déjà l'objet de réservations). La livraison est prévue pour décembre 2024.

4.4.40. La société SNC ADN IZON 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la société a été la suivante : elle a achevé les travaux donc la société n'a encore pas dégagé de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de -176 031 euros. Le macrolot social ainsi que les 5 lots à bâtir sont en en-cours de production. Une dépréciation du stock de produit finis concernant la maison a été constatée sur cet exercice. Une perte a terminaison concernant la maison et les lots de terrains à bâtir a également été constatée sur cet exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, on notera la vente d'un terrain à bâtir.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023, sont les suivants : Finaliser la commercialisation de l'opération.

4.4.41. La société SNC ADN GIMEUX 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la société a été la suivante : la société ayant rencontré des problèmes techniques sur l'opération et des problèmes de commercialisation a demandé l'annulation du permis de construire. La société n'a donc pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de 4 180 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

n

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.42. La société SNC ADN SAINT-JORY 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la société a été la suivante : la société a vendu 4 lots lui permettant de générer un chiffre d'affaires de 673 459 euros et enregistre un bénéfice de 156 500 euros. On notera la vente sur l'exercice de quatre appartements sur six, mais d'aucun terrain à bâtir.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023, sont les suivants : finaliser la commercialisation des lots restants en stock.

4.4.43. La société ADN BLAGNAC I

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social, la société ayant été constituée le 08/03/2022. L'activité n'a pas encore démarré, l'opération immobilière portée par la société étant encore en cours d'étude. En conséquence, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et on constate un résultat net comptable déficitaire de - 3 640 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : mener à bien la phase d'étude de l'opération et obtenir toutes les autorisations nécessaires afin de démarrer la construction du programme immobilier.

4.4.44. La société ADN GRATENTOUR I

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social, la société ayant été constituée le 31/03/2022. Au cours de l'exercice, la société a obtenu la délivrance du permis de construire relatif au programme immobilier porté. Toutefois, celui-ci est toujours en cours d'étude avant son lancement. La société a ainsi réalisé un chiffre d'affaires nul, et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de - 6 240 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : mener à bien la phase

d'étude de l'opération afin de démarrer la construction du programme immobilier.

4.4.45. La société ADN PLAISANCE 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 08/03/2022. Au cours de cet exercice, la société a généré un chiffre d'affaires de 22 100 euros, et a réalisé un résultat déficitaire de - 2 548 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : L'opération de construction devant initialement être portée par la structure a été abandonnée, au profit d'une opération de vente de terrains à bâtir, ce nouveau projet ayant été transféré à la société ADN PATRIMOINE, associée.

4.4.46. La société ADN SAINT-LOUBES 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 08/09/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de - 2 208 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.47. La société ADN CURSAN 20023

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 27/07/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de - 2 803 euros.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : pouvoir procéder à la

7

clôture de liquidation de la société.

4.4.48. La société ADN FONTENILLES 10114

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 17/11/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de – 2 198 euros. L'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarré et est en cours d'étude avant le lancement.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : suivre l'obtention du permis de construire.

4.4.49. La société ADN PAREMPUYRE 20017

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 10/10/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de – 2 417 euros. L'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarré et est en cours d'étude avant le lancement.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : suivre l'avancement de l'achat du terrain.

4.4.50. La société ADN EAUNES 10112

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 27/07/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de – 12 831 euros. L'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarré et est en cours d'étude avant le lancement.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : suivre l'avancement de l'achat du terrain.

9

4.4.51. La société ADN SEYSSES 10110

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 15/11/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de – 1 700 euros. L'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarré et est en cours d'étude avant le lancement.

Depuis le 30 novembre 2023, date de la clôture de l'exercice, on notera le dépôt d'une demande de permis de construire en décembre 2023, suite au refus de la première demande.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2023 sont les suivants : suivre l'avancement de l'obtention du permis de construire et l'achat du terrain.

4.4.52. La société ADN SAINT ALBAN 10113

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante : il s'agit du premier exercice social de la société, celle-ci ayant été constituée le 17/11/2022. Au cours de cet exercice, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et a réalisé un résultat déficitaire de – 1 732 euros. L'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarré et est en cours d'étude avant le lancement.

Depuis le 30 novembre 2023, 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 2023 sont les suivants : suivre l'avancement de l'obtention du permis de construire et l'achat du terrain.

4.4.53. La société VILLEBRUMIER 10119

Cette société a été constituée le 22 mars 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 3 099 euros. L'opération immobilière qui devait être portée par la société a finalement été abandonnée en raison de problèmes commerciaux.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler. La liquidation de la structure, ou son recyclage sur une autre opération immobilière sont les deux hypothèses envisagées.

4.4.54. La société PINSAGUEL 10124

Cette société a été constituée le 13 avril 2023.

7

Au 31 décembre 2023, 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 3 099 euros. L'opération immobilière qui devait être portée par la société a finalement été abandonnée en raison de problèmes commerciaux.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler. La liquidation de la structure, ou son recyclage sur une autre opération immobilière sont les deux hypothèses envisagées.

4.4.55. La société MURET 10105

Cette société a été constituée le 24 février 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 1 143 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.56. La société BEAUPUY 10100

Cette société a été constituée le 25 avril 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 1 077 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.57. La société EAUNES 10116

Cette société a été constituée le 9 mai 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 1 069 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.58. La société GENOS 10122

Cette société a été constituée le 9 mai 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 1 032 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.59. La société MONTAIGUT 10125

Cette société a été constituée le 10 mai 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 1 068 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.60. La société VILLATE 10130

Cette société a été constituée le 17 octobre 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 793 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

4.4.61. La société AMBARES 20020

Cette société a été constituée le 9 mai 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 – 532 euros.

Depuis le 31 décembre 2023, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

5. SITUATION DU GROUPE

5.1. Evénements significatifs survenus au cours de l'exercice

Le groupe a été fortement impacté par la crise rencontrée sur le secteur de la promotion immobilière qui résulte des éléments conjugués suivants :

n

- Fin des lois de défiscalisation impactant les acquéreurs investisseurs pour le locatif,
- Hausse des taux d'intérêts impactant à la fois les acquéreurs (diminution de leur capacité d'endettement) et l'activité de promotion (hausse des coûts liés au financement des opérations),
- Hausse du prix des matières premières et des coûts de construction impactant les taux de marge sur opération.

De ce fait, le secteur a été confronté à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

On constate ainsi sur l'exercice une diminution très significative du chiffre d'affaires de 83.3 % (-23 240K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (- 1 920K€).

Le stock relatif aux opérations immobilières a augmenté de manière significative : la valeur nette du stock s'élève à 34 736 K€ contre 20802 K€ en N-1 soit + 13 934 K€.

La société a néanmoins réussi à trouver des débouchés commerciaux via la vente en bloc sur une partie de ce stock : les PCA s'élèvent au 30/11/2023 à 32 547 K€.

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

Au cours de l'exercice, la société a pris des mesures de restructuration interne (réduction de la masse salariale et des frais généraux) dont les effets seront réellement perçus sur l'exercice 2024.

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

Du fait du contexte particulier de crise du secteur immobilier, la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une amélioration du chiffre d'affaires est à prévoir sur l'exercice 2024 avec la livraison de 3 opérations (PINS JUSTARET avec 90 logements, SEILH 1 avec 48 logements et SAINT LOUBES avec 18 logements). La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement.

Les capitaux propres solides du groupe ainsi que les effets liés à la restructuration interne (redimensionnement des moyens par rapport à l'activité) devraient permettre de limiter les effets néfastes de cette crise.

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.

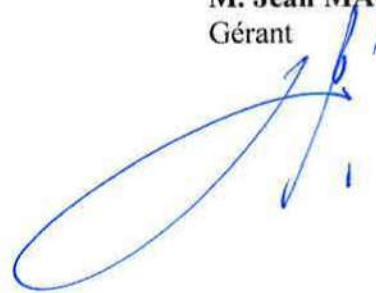
7

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 2024

M. Jean MACAUD,
Gérant

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small flourish.

GROUPE ADN PATRIMOINE

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 30 NOVEMBRE 2023**



Certifié conforme

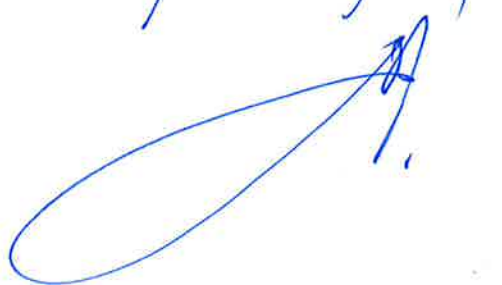


Table des matières

ETATS FINANCIERS	2
Bilan consolidé (K euros)	3
Compte de résultat consolidé (K euros)	4
Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)	5
Variations des capitaux propres (en K euros)	6
ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES	7
Présentation du groupe, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes	8
Règles et méthodes comptables	15
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN	19
Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill)	20
Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles	20
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	22
Annexe 6.1 Actif circulant	23
Annexe 6.2 Antériorité des créances clients	24
Annexe 7. Trésorerie nette	24
Annexe 8. Provisions	25
Annexe 9. Dettes financières	25
Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation	26
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	27
Annexe 11. Chiffre d'affaires	28
Annexe 12. Autres produits d'exploitation	28
Annexe 13. Achats consommés	28
Annexe 14. Autres charges d'exploitation	29
Annexe 15. Impôts et taxes	29
Annexe 16. Charges de personnel	29
Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	30
Annexe 18. Produits financiers	30
Annexe 20. Produits exceptionnels	30
La preuve d'impôts se décompose comme suit :	32
AUTRES INFORMATIONS	33
Effectifs	34
Engagements hors-bilan	35
Rémunérations des commissaires aux comptes	35
Rémunération des dirigeants	35

ETATS FINANCIERS

(Données chiffrées en K euros)

Bilan consolidé (K euros)

Bilan actif consolidé (en K€)	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	301	(14)	2	287	6
<i>Dont écart d'acquisition</i>			1		
Immobilisations corporelles	560	(71)	2	488	367
Immobilisations financières	170		3	170	20
Titres mis en équivalence	24		3	24	6
Actif immobilisé	1 054	(85)		969	398
Stocks et en-cours	34 910		(174) 4	34 736	20 802
Stocks M, fournitures et aut. Approvisionnements					
En-cours foncier	11 582			11 582	10 182
En-cours de biens	19 558			19 558	7 876
Produits intermédiaires finis	3 770		(174)	3 770	2 756
Dépréciation s/ stocks				(174)	(12)
Clients et comptes rattachés	11 436		(9) 6	11 426	12 012
Autres créances et comptes de régularisation (4)	2 587		(24) 5 - 6	2 563	2 259
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	7 881			7 881	6 732
Actif circulant	56 813		(208)	56 606	41 805
Total Actif	57 867	(85)	(208)	57 575	42 203
Bilan passif consolidé (en K€)	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Capital (1)				500	500
Primes liées au capital (1)				137	137
Réserves et résultat consolidés (2)				8 019	8 911
Autres (3)					
Capitaux propres (Part du groupe)				8 657	9 549
Intérêts minoritaires				(41)	296
Total des capitaux propres				8 616	9 845
Autres fonds propres					
Ecart d'acquisition passif					
Provisions				484	483
Dettes financières			9	8 820	9 937
Fournisseurs et comptes rattachés			10	4 199	3 632
Autres dettes et comptes de régularisation (5)			10	35 455	18 306
Dettes				48 475	31 875
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition					
Total Passif				57 575	42 203

Compte de résultat consolidé (K euros)

Compte de résultat (en K€)		2023	2022
Chiffre d'affaires	11	4 661	27 900
Autres produits d'exploitation	12	321	158
Achats consommés	13	(3 705)	(24 364)
Charges de personnel (1)	16	(1 349)	(1 406)
Autres charges d'exploitation	14	(810)	(861)
Impôts et taxes	15	(35)	(42)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(341)	(26)
Opérations en commun		25	(6)
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition		(1 234)	1 354
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition		(1 234)	1 354
Produits et charges financières	18-19	(72)	(90)
Produits et charges exceptionnelles	20-21	60	(66)
Impôts sur les résultats	22	319	(209)
Résultat net des entreprises intégrées		(926)	989
Résultat net des activités abandonnées			
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		23	26
Résultat net de l'ensemble consolidé		(903)	1 015
Intérêts minoritaires			
		(11)	335
Résultat net (part du groupe)		(892)	680
Résultat par action (euros)		(1 261,98)	961,53
Résultat dilué par actions (euros)		(1 261,98)	961,53

(1) Y compris la participation des salariés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

Libellé	2023.11	2022.11
Résultat net total des entités consolidées	(903)	1 016
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	32	116
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	45	10
(-) Reprises aux dépréciations financières	(15)	
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	1	107
Variation de l'impôt différé	(321)	(53)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	23	23
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(23)	(26)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	1	1
Marge brute d'autofinancement	(1 192)	1 077
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	4 478	(10 728)
Variation nette des stocks	(13 934)	7 558
Variation nette des clients et comptes rattachés	586	(7 202)
Variation nette des autres postes d'actifs	(217)	291
Variation des rubriques de liaison	0	
Variation nette des fournisseurs et comptes rattachés	568	(12 15)
Variation nette des autres postes du passif	17 475	(10 160)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	3 286	(9 651)
Acquisitions d'immobilisations	(750)	(240)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(282)	(18)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(173)	(354)
Acquisitions d'immobilisations financières		(0)
Acquisitions autres immobilisations financières	(150)	(17)
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	(146)	149
Cessions d'immobilisations	2	0
Cessions d'immobilisations corporelles	1	
Cessions d'immobilisations financières	1	0
Incidence des variations de périmètre	(14)	(36)
(-) Trésorerie/endettement sortant / sortie de périmètre	(14)	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(763)	(275)
Émissions d'emprunts	510	197
Remboursements d'emprunts	(1013)	(6)
Dividendes versés des filiales	(352)	(310)
Dividendes reçus Violette Ilot 1A	5	57
Augmentations / réductions de capital	0	0
Variation nette des concours bancaires	6	(1)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	(843)	(63)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	1 680	(9 989)
Trésorerie : ouverture	671	10 776
Trésorerie : ouverture	671	10 776
Trésorerie : clôture	2 351	787

A noter, la trésorerie relative aux fonds mandants (activité gestion locative LOCAGILA) n'a pas été intégrée dans le TFT de l'exercice (impact de correction sur la trésorerie d'ouverture de 116k€ et de 207k€ à la clôture).

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 minoritaire s
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
Affect QP négatives des filles								17
Variations de périmètre								0
Variation du taux d'intérêt			(0)				(0)	(2)
Sortie de périmètre								2
2022	500	137	8 231			680	9 549	296
Affectation du résultat N-1			680			(680)		
Distribution/ brut versé								(352)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(892)	(892)	(11)
Autres augmentations, diminutions			0				0	
Correction à-nouveaux			0				0	
Reclassement			(0)				(0)	
Affect QP négatives des filles								33
Variation du taux d'intérêt								(8)
Sortie de périmètre			(0)				(0)	2
Autre			(0)			(0)		
2023	500	137	8 911			(892)	8 657	(41)

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

1.1 - Informations générales

Il s'agit des quatrièmes 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'arrêt 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.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-1).

1.3 Faits marquants de l'exercice

Le groupe a été fortement impacté par la crise rencontrée sur le secteur de la promotion immobilière qui résulte des éléments conjugués suivants :

- Fin des lois de défiscalisation impactant les acquéreurs investisseurs pour le locatif,
- Hausse des taux d'intérêts impactant à la fois les acquéreurs (diminution de leur capacité d'endettement) et l'activité de promotion (hausse des coûts liés au financement des opérations),
- Hausse du prix des matières premières et des coûts de construction impactant les taux de marge sur opération.

De ce fait, le secteur a été confronté à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

On constate ainsi sur l'exercice une diminution très significative du chiffre d'affaires de 83.3 % (-23 240K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (- 1 920K€).

Le groupe a livré au total 21 lots contre 154 sur l'exercice précédent. Le CA moyen par lot et la marge sur les opérations livrées se sont améliorées (impact d'une part importante de social en N-1 et du mix terrains à bâtir/promotion).

Le stock relatif aux opérations immobilières a augmenté de manière significative : la valeur nette du stock s'élève à 34 736 K€ contre 20802 K€ en N-1 soit + 13 934 K€.

La société a néanmoins réussi à trouver des débouchés commerciaux via la vente en bloc sur une partie de ce stock : les PCA s'élèvent au 30/11/2023 à 32 547 K€.

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

Au cours de l'exercice, la société a pris des mesures de restructuration interne (réduction de la masse salariale et des frais généraux) dont les effets seront réellement perçus sur l'exercice 2024.

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

NA.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Du fait du contexte particulier de crise du secteur immobilier, la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une amélioration du CA est à prévoir sur l'exercice 2024 avec la livraison de 3 opérations (Pins Justaret avec 90 logements, Seilh 1 avec 48 logements et Saint Loubes avec 18 logements). La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement.

Les capitaux propres solides du groupe ainsi que les effets liés à la restructuration interne (redimensionnement des moyens par rapport à l'activité) devraient permettre de limiter les effets néfastes de cette crise.

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 30/11/23 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/22.

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 2023, le périmètre comprenait 64 sociétés contre 58 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés EDEN ROCK, LES JARDINS DE L'ATRIA et COTE NATURE ont été liquidées en mars 2023 sur la base des comptes clos au 30/11/2022.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)	Variation
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00	
EDEN ROCK	IG		65,00	-65,00
LOCAGILA	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	
JARDINS DE L'ATRIA	IG		70,00	-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	
GRANDE BRETAGNE	IG	70,00	100,00	-30,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00	
BELLE PAULE	IG	70,00	70,00	
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00	
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	69,00	99,00	-30,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00	
SEILH1	IG	79,00	79,00	
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	99,00
ADN ST JORY 3	IG	79,00	79,00
ADN IZON 2	IG	99,00	99,00
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 2	IG	99,00	99,00
ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	99,00
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	99,00
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	99,00
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	99,00
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	99,00
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	99,00
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	99,00
ADN ST ALBAN 10113	IG	99,00	99,00
ADN SEYSSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN AMBARES 20020	IG	99,00	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 ont été exclues du périmètre. Il s'agit des sociétés suivantes :

- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %).

La société suivante exclue du périmètre en N-1 a été liquidée sur l'exercice :

- Domaine des Capitouls (taux de participation de 90 %).

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	7 à 15 ans
- 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 -194 K€ et impacte le résultat net de -60 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 30/11/23.

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 2 %,
- Le taux d'actualisation de 3,7%,
- Le taux de charges sociales de 40 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2023 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 20 K euros (charges comprises).

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 1 - Ecarts d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2022	2023	Augmentati on (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	14	14					
Fonds commercial	5	287	282				
Immobilisations incorporelles	19	301	282				
Autres immobilisations corporelles	102	560	173	(30)			314
Immobilisations corporelles en cours	296						(296)
Avances et acomptes s/imm. corp.	18						(18)
Immobilisations corporelles	416	560	173	(30)			(0)
Total	436	861	454	(30)			(0)

Dont immobilisations en crédit-bail :

Les immobilisations incorporelles concernent principalement l'acquisition d'un nouveau portefeuille de gestion sur la filiale LOCAGILA.

Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(13)	(14)	(0)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(13)	(14)	(0)				
Autres immobilisations corporelles	(50)	(71)	(44)	23			
Amortissements des immobilisations corporelles	(50)	(71)	(44)	23			
Amortissements sur actif immobilisé	(63)	(85)	(44)	23			

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2022	2023	Augmentati on	Diminutio n	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversio n	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	16	1		(18)				3
Dépôts et cautionnements versés	19	19	0					
Autres créances immobilisées		150	150					
Immobilisations financières	34	170	150	(18)				3
Titres mis en équivalence	6	24			18			
Actifs financiers	40	193	150	(18)	18			3

Libellé	2023	< 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	2					17
Autres créances immobilisées	150		150				
Total	169	2	150				17

Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversio n	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 reprise de 14.7 K€ sur les titres de la SCCV Domaine des Capitouls (hors périmètre), société liquidée.

Annexe 4. Stocks et en-cours

Libellé	2023			2022		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	31 141		31 141	18 058		18 058
Produits intermédiaires finis	3 770	(174)	3 595	2 756	(12)	2 744
Stocks et en-cours	34 911	(174)	34 736	20 814	(12)	20 802

Au 30/11/2023, les en-cours de biens se décomposent de la manière suivante :

- 11 583 k€ pour le foncier,
- 19 558 k€ pour les encours de biens.

Annexe 5. Impôt différé

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	221 077		58 585	1 884 268		471 067	412 482
Décalages temporaires 4IDF05	221 077		58 585	1 884 268		471 067	412 482
Ecritures d'élimination	122 897		32 568	200 997		50 249	17 682
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	122 897		32 568	200 997		50 249	17 682
Autres écritures de fiscalité			(295 877)			(405 023)	(109 146)
Liasse							
Total (Bases et Effets)			(204 724)			116 293	321 018

Annexe 6.1 Actif circulant

Libellé	2023			2022		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1an	11 436	(9)	11 426	12 022	(9)	12 012
Clients et comptes rattachés	11 436	(9)	11 426	12 022	(9)	12 012
Avances et acomptes versés sur commandes	113		113	77		77
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1an	5		5			
Impôts différés - actif	116		116	69		69
Créances fiscales hors IS part < 1an	1647		1647	1409		1409
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an				0		0
Comptes courants part < 1an	212		212	312	(0)	311
Autres créances part < 1an	488	(24)	464	397	(24)	373
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	(0)		(0)			
Compte de liaison actif	(0)		(0)	(0)		(0)
Charges constatées d'avance part < 1an	5		5	18		18
Autres créances et comptes de régularisation	2 587	(24)	2 563	2 283	(24)	2 259
Clients et autres créances	14 022	(33)	13 989	14 305	(34)	14 271

Libellé	2023	< 1 an	1 an << 2 ans	2 ans << 3 ans	3 ans << 4 ans	4 ans << 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1an	11 436	11 436					
Clients et comptes rattachés	11 436	11 436					
Avances et acomptes versés sur commandes	113	113					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1an	5	5					
Impôts différés - actif	116	116					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1647	1647					
Comptes courants - part < 1an	212	212					
Autres créances part < 1an	488	488					
Charges constatées d'avance part < 1an	5	5					
Autres créances et comptes de régularisation	2 587	2 587					
Actif circulant	14 022	14 022					

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2023	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 < 1an	11 436	11 318					118
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(9)						(9)
Total créances hors groupe	11 427	11 318					109

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2022	2023
Trésorerie active nette	6 732	7 881
Disponibilités	6 731	7 881
Intérêts courus non échus s/ dispo.	0	
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 944	6 323
Trésorerie à court terme	787	2 558
Trésorerie passive assimilée à une dette	1	7
Concours bancaires (dettes)	1	7
Trésorerie à long terme	(1)	(7)
Trésorerie nette	786	2 551

Annexe 8. Provisions

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1an	437	325	33	(144)			
Provisions pour pertes sur contrats < 1an		119	119				
Autres provisions pour risques < 1an	5	20	15				
Provisions pour pensions et retraites > 1an	41	20		(20)			
Provisions	483	484	166	(165)			

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2022	2023	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	3 991	3 489	510	(1012)			
Intérêts courus sur emprunts	1	1	1	(1)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 944	5 323					(621)
Concours bancaires (dettes)	1	7					6
Dettes financières	9 937	8 820	511	(1 013)			(615)

Libellé	2023	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1an	3 489	1 089	1 100	1 111	133	55		
Intérêts courus sur emprunts	1	1						
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	5 323						
Concours bancaires (dettes)	7	7						
Dettes financières	8 820	6 420	1 100	1 111	133	55		

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2022	2023
Dettes fournisseurs part < 1an	3 632	4 199
Dettes fournisseurs	3 632	4 199
Avances acomptes reçus sur commandes	16	207
Dettes sociales part < 1an	183	121
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	2 597	1 774
Impôts différés passif	274	
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	297	142
Comptes courants groupe part < 1an	858	654
Dettes s/ acquis d'actifs part < 1an	149	3
Autres dettes part < 1an	16	7
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	2	
Produits constatés d'avance part < 1an	13 714	32 547
Autres dettes et comptes de régularisation	18 306	35 455
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	21 938	39 655

Libellé	2023	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1an	4 199	4 199					
Dettes fournisseurs	4 199	4 199					
Avances acomptes reçus sur commandes	207	207					
Dettes sociales part < 1an	121	121					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1 774	1 774					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	142	142					
Comptes courants groupe part < 1an	654	654					
Dettes s/ acquis d'actifs part < 1an	3	3					
Autres dettes part < 1an	7	7					
Produits constatés d'avance part < 1an	32 547	32 547					
Autres dettes et comptes de régularisation	35 455	35 455					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	39 655	39 655					

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2023	2022
Production vendue de biens	4 447	27 547
Production vendue de services	127	112
Produits des activités annexes	87	242
Chiffre d'affaires	4 661	27 900

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2023	2022
Subventions d'exploitation	16	10
Rep./Prov. engagements de retraite	20	
Rep./Dépr. sur actif circulant	0	2
Transferts de charges d'exploitation	39	33
Autres produits	245	113
Autres produits d'exploitation	321	158

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2023	2022
Achats d'études et prestations de services	(498)	(1 685)
Autres achats	(13 225)	(8 702)
Achats non stockés de matières et fournitures	(34)	(34)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(4 045)	(6 384)
Var. stocks mp, fourniture & autres appro.	1 387	4 956
Var. stocks encours construction	11 695	(11 223)
Var. stocks Produits finis	1 014	(1 291)
Achats consommés	(3 705)	(24 364)

Annexe 14. Autres charges d'exploitation

Libellé	2023	2022
Sous-traitance	(4)	(7)
Locations immobilières et charges locatives	(266)	(213)
Locations mobilières et charges locatives	(28)	(41)
Entretien et réparations	(46)	(24)
Primes d'assurances	(12)	(36)
Autres services extérieurs	(3)	(6)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(265)	(206)
Publicité, publications, relations publiques	(81)	(209)
Déplacements, missions et réceptions	(20)	(41)
Frais postaux et frais de télécommunications	(22)	(22)
Frais bancaires	(39)	(41)
Autres charges externes	(2)	(2)
Autres charges	(20)	(13)
Autres charges d'exploitation	(810)	(861)

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2023	2022
Impôts et taxes sur rémunérations	(11)	(11)
Autres impôts et taxes	(23)	(31)
Impôts et taxes	(35)	(42)

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2023	2022
Rémunérations du personnel	(988)	(1 029)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(362)	(377)
Charges de personnel	(1 349)	(1 406)

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2023	2022
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(44)	(9)
Dot. aux provisions d'exploitation	(13)	(5)
Dot./Prov. engagements de retraite		(2)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(13)	(9)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(34)	(26)

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2023	2022
Dividendes des autres participations	0	1
Reprise sur dépréciation titres - groupe	15	
Autres produits financiers	1	3
Produits financiers	16	4

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2023	2022
Charges d'intérêts	(87)	(93)
Dot. aux provisions à caractère financier		11
Dot. dépr. sur actifs financiers		(11)
Charges financières	(88)	(94)

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2023	2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	63	67
Produits excep. s/ exercices antérieurs		11
Produits de cession de titres (conso.)	1	
Produits de cession de titres	1	0
Autres produits exceptionnels	6	2
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel	144	
Produits exceptionnels	215	80

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2023	2022
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(101)	(2)
VNC des titres conso cédés	(15)	(3)
VNC des immo. incorp. cédées		(18)
VNC des immo. corp. cédées	(7)	
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel	(33)	(100)
Dotations pour dépréciations exceptionnelles		(24)
Charges exceptionnelles	(155)	(146)

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2023	2022
Impôt sur les bénéfices	(2)	(262)
Impôts différés	321	53
Charges d'impôts	319	(209)

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS	-1222
IS	320
Résultat net	-902
IS Théorique	-306
Effet Taux (15 %)	-1
Effet changement de taux ID (26,5 à 25)	-13
CI	0
Contribution additionnelle	0
QP Minus dans les résultats des filiales transparentes	34
QP Résultat des sociétés non conso & ME	-10
QP Minus dans les ID sur Hono Co	-26
QP PAT non déd chez minos	1
Autres	2
Ecart	0

AUTRES INFORMATIONS

Effectifs

Libellé	2023	2022
Cadres	8	8
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	10	10,61
Ouvriers		
Effectif moyen interne	18	18,61
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	18	18,61

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 931 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 23 K€.
- 3 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières : aucunes garanties auprès de la banque CIC au 30/11/2023.

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/23 s'élèvent à 38 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.

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 CONSOLIDÉS

Exercice clos le 30 novembre 2023

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 2023

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément 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 16 septembre 2024

A stylized signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke, enclosed within an oval shape.

Cabinet PALAT
Lionel PALAT

A stylized signature in blue ink, featuring a long horizontal stroke and a vertical stroke, with a small loop at the top.

BAKERTILLY STREGO
Jean-Marc BINSON

Bilan consolidé (K euros)

Bilan actif consolidé (en K€)	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	301	(14)	2	287	6
<i>Dont écart d'acquisition</i>			1		
Immobilisations corporelles	560	(71)	2	488	367
Immobilisations financières	170		3	170	20
Titres mis en équivalence	24		3	24	6
Actif immobilisé	1 054	(85)		969	398
Stocks et en-cours	34 910		(174) 4	34 736	20 802
Stocks M, fournitures et aut. Approvisionnements					
En-cours foncier	11 582			11 582	10 182
En-cours de biens	19 558			19 558	7 876
Produits intermédiaires finis	3 770		(174)	3 770	2 756
Dépréciation s/ stocks				(174)	(12)
Clients et comptes rattachés	11 436		(9) 6	11 426	12 012
Autres créances et comptes de régularisation (4)	2 587		(24) 5 - 6	2 563	2 259
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	7 881			7 881	6 732
Actif circulant	56 813		(208)	56 606	41 805
Total Actif	57 867	(85)	(208)	57 575	42 203
Bilan passif consolidé (en K€)	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Capital (1)				500	500
Primes liées au capital (1)				137	137
Réserves et résultat consolidés (2)				8 019	8 911
Autres (3)					
Capitaux propres (Part du groupe)				8 657	9 549
Intérêts minoritaires				(41)	296
Total des capitaux propres				8 616	9 845
Autres fonds propres					
Ecart d'acquisition passif					
Provisions				484	483
Dettes financières			9	8 820	9 937
Fournisseurs et comptes rattachés			10	4 199	3 632
Autres dettes et comptes de régularisation (5)			10	35 455	18 306
					274
Dettes				48 475	31 875
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition					
Total Passif				57 575	42 203

Compte de résultat consolidé (K euros)

Compte de résultat (en K€)		2023	2022
Chiffre d'affaires	11	4 661	27 900
Autres produits d'exploitation	12	321	158
Achats consommés	13	(3 705)	(24 364)
Charges de personnel (1)	16	(1 349)	(1 406)
Autres charges d'exploitation	14	(810)	(861)
Impôts et taxes	15	(35)	(42)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(341)	(26)
Opérations en commun		25	(6)
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition		(1 234)	1 354
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition		(1 234)	1 354
Produits et charges financières	18-19	(72)	(90)
Produits et charges exceptionnelles	20-21	60	(66)
Impôts sur les résultats	22	319	(209)
Résultat net des entreprises intégrées		(926)	989
Résultat net des activités abandonnées			
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		23	26
Résultat net de l'ensemble consolidé		(903)	1 015
Intérêts minoritaires		(11)	335
Résultat net (part du groupe)		(892)	680
Résultat par action (euros)		(1 261,98)	961,53
Résultat dilué par actions (euros)		(1 261,98)	961,53

(1) Y compris la participation des salariés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

Libellé	2023.11	2022.11
Résultat net total des entités consolidées	(903)	1 016
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	32	116
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	45	10
(-) Reprises aux dépréciations financières	(15)	
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	1	107
Variation de l'impôt différé	(321)	(53)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	23	23
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(23)	(26)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	1	1
Marge brute d'auto financement	(1 192)	1 077
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	4 478	(10 728)
Variation nette des stocks	(13 934)	7 558
Variation nette des clients et comptes rattachés	586	(7 202)
Variation nette des autres postes d'actifs	(217)	291
Variation des rubriques de liaison	0	
Variation nette des fournisseurs et comptes rattachés	568	(1215)
Variation nette des autres postes du passif	17 475	(10 160)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	3 286	(9 651)
Acquisitions d'immobilisations	(750)	(240)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(282)	(18)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(173)	(354)
Acquisitions d'immobilisations financières		(0)
Acquisitions autres immobilisations financières	(150)	(17)
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	(146)	149
Cessions d'immobilisations	2	0
Cessions d'immobilisations corporelles	1	
Cessions d'immobilisations financières	1	0
Incidence des variations de périmètre	(14)	(36)
(-) Trésorerie/endettement sortant / sortie de périmètre	(14)	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(763)	(275)
Émissions d'emprunts	510	197
Remboursements d'emprunts	(1013)	(6)
Dividendes versés des filiales	(352)	(310)
Dividendes reçus Violette Ilot 1A	5	57
Augmentations / réductions de capital	0	0
Variation nette des concours bancaires	6	(1)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	(843)	(63)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	1 680	(9 989)
Trésorerie : ouverture	671	10 776
Trésorerie : ouverture	671	10 776
Trésorerie : clôture	2 351	787

A noter, la trésorerie relative aux fonds mandants (activité gestion locative LOCAGILA) n'a pas été intégrée dans le TFT de l'exercice (impact de correction sur la trésorerie d'ouverture de 116k€ et de 207k€ à la clôture).

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 minoritaire s
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
Affect QP négatives des filles								17
Variations de périmètre								0
Variation du taux d'intérêt			(0)				(0)	(2)
Sortie de périmètre								2
2022	500	137	8 231			680	9 549	296
Affectation du résultat N-1			680			(680)		
Distribution/ brut versé								(352)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(892)	(892)	(11)
Autres augmentations, diminutions		▼	0				0	
Correction à-nouveaux			0				0	
Reclassement			(0)				(0)	
Affect QP négatives des filles								33
Variation du taux d'intérêt								(8)
Sortie de périmètre			(0)				(0)	2
Autre		▼	(0)			(0)		
2023	500	137	8 911			(892)	8 657	(41)

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

1.1 - Informations générales

Il s'agit des quatrièmes 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.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-1).

1.3 Faits marquants de l'exercice

Le groupe a été fortement impacté par la crise rencontrée sur le secteur de la promotion immobilière qui résulte des éléments conjugués suivants :

- Fin des lois de défiscalisation impactant les acquéreurs investisseurs pour le locatif,
- Hausse des taux d'intérêts impactant à la fois les acquéreurs (diminution de leur capacité d'endettement) et l'activité de promotion (hausse des coûts liés au financement des opérations),
- Hausse du prix des matières premières et des coûts de construction impactant les taux de marge sur opération.

De ce fait, le secteur a été confronté à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

On constate ainsi sur l'exercice une diminution très significative du chiffre d'affaires de 83.3 % (-23 240K€) et du résultat par rapport à l'exercice précédent (- 1 920K€).

Le groupe a livré au total 21 lots contre 154 sur l'exercice précédent. Le CA moyen par lot et la marge sur les opérations livrées se sont améliorées (impact d'une part importante de social en N-1 et du mix terrains à bâtir/promotion).

Le stock relatif aux opérations immobilières a augmenté de manière significative : la valeur nette du stock s'élève à 34 736 K€ contre 20802 K€ en N-1 soit + 13 934 K€.

La société a néanmoins réussi à trouver des débouchés commerciaux via la vente en bloc sur une partie de ce stock : les PCA s'élèvent au 30/11/2023 à 32 547 K€.

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

Au cours de l'exercice, la société a pris des mesures de restructuration interne (réduction de la masse salariale et des frais généraux) dont les effets seront réellement perçus sur l'exercice 2024.

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

NA.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Du fait du contexte particulier de crise du secteur immobilier, la production de certaines opérations a été décalée dans le temps. Une amélioration du CA est à prévoir sur l'exercice 2024 avec la livraison de 3 opérations (Pins Justaret avec 90 logements, Seilh 1 avec 48 logements et Saint Loubes avec 18 logements). La société déploie toutes les mesures nécessaires pour relancer ces opérations et en assurer le financement.

Les capitaux propres solides du groupe ainsi que les effets liés à la restructuration interne (redimensionnement des moyens par rapport à l'activité) devraient permettre de limiter les effets néfastes de cette crise.

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 30/11/23 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/22.

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 2023, le périmètre comprenait 64 sociétés contre 58 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que les sociétés EDEN ROCK, LES JARDINS DE L'ATRIA et COTE NATURE ont été liquidées en mars 2023 sur la base des comptes clos au 30/11/2022.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)	Variation
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00	
EDEN ROCK	IG		65,00	-65,00
LOCAGILA	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	
JARDINS DE L'ATRIA	IG		70,00	-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	
GRANDE BRETAGNE	IG	70,00	100,00	-30,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00	
BELLE PAULE	IG	70,00	70,00	
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00	
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	69,00	99,00	-30,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00	
SEILH1	IG	79,00	79,00	
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	99,00
ADN ST JORY 3	IG	79,00	79,00
ADN IZON 2	IG	99,00	99,00
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 2	IG	99,00	99,00
ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	99,00
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	99,00
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	99,00
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	99,00
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	99,00
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	99,00
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	99,00
ADN ST ALBAN 10113	IG	99,00	99,00
ADN SEYSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN AMBARES 20020	IG	99,00	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 ont été exclues du périmètre. Il s'agit des sociétés suivantes :

- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %).

La société suivante exclue du périmètre en N-1 a été liquidée sur l'exercice :

- Domaine des Capitouls (taux de participation de 90 %).

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	7 à 15 ans
- 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 -194 K€ et impacte le résultat net de -60 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 30/11/23.

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 2 %,
- Le taux d'actualisation de 3,7%,
- Le taux de charges sociales de 40 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2023 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 20 K euros (charges comprises).

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 1 - Ecarts d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2022	2023	Augmentati on (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Cessions, brevets et droits similaires	14	14					
Fonds commercial	5	287	282				
Immobilisations incorporelles	19	301	282				
Autres immobilisations corporelles	102	560	173	(30)			314
Immobilisations corporelles en cours	296						(296)
Avances et acomptes s/ immo. corp.	13						(18)
Immobilisations corporelles	416	560	173	(30)			(0)
Total	436	861	454	(30)			(0)

Dont immobilisations en crédit-bail :

Les immobilisations incorporelles concernent principalement l'acquisition d'un nouveau portefeuille de gestion sur la filiale LOCAGILA.

Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Cessions, brevets et droits similaires	(13)	(14)	(0)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(13)	(14)	(0)				
Autres immobilisations corporelles	(50)	(71)	(44)	23			
Amortissements des immobilisations corporelles	(50)	(71)	(44)	23			
Amortissements sur actif immobilisé	(63)	(85)	(45)	23			

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2022	2023	Augmentati on	Diminutio n	Variation de la situation nette M EE	Ecart de conversio n	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	16	1		(18)				3
Dépôts et cautionnements versés	19	19	0					
Autres créances immobilisées		150	150					
Immobilisations financières	34	170	150	(18)				3
Titres mis en équivalence	6	24			18			
Actifs financiers	40	193	150	(18)	18			3

Libellé	2023	< 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	2					17
Autres créances immobilisées	150		150				
Total	169	2	150				17

Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversio n	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 reprise de 14.7 K€ sur les titres de la SCCV Domaine des Capitouls (hors périmètre), société liquidée.

Annexe 4. Stocks et en-cours

Libellé	2023			2022		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	31 141		31 141	18 058		18 058
Produits intermédiaires finis	3 770	(174)	3 595	2 756	(12)	2 744
Stocks et en-cours	34 911	(174)	34 736	20 814	(12)	20 802

Au 30/11/2023, les en-cours de biens se décomposent de la manière suivante :

- 11 583 k€ pour le foncier,
- 19 558 k€ pour les encours de biens.

Annexe 5. Impôt différé

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	221 077		58 585	1 884 268		471 067	412 482
Décalages temporaires 4IDF05	221 077		58 585	1 884 268		471 067	412 482
Ecritures d'élimination	122 897		32 568	200 997		50 249	17 682
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	122 897		32 568	200 997		50 249	17 682
Autres écritures de fiscalité			(295 877)			(405 023)	(109 146)
Liasse							
Total (Bases et Effets)			(204 724)			116 293	321 018

Annexe 6.1 Actif circulant

Libellé	2023			2022		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1an	11436	(9)	11 426	12 022	(9)	12 012
Clients et comptes rattachés	11 436	(9)	11 426	12 022	(9)	12 012
Avances et acomptes versés sur commandes	113		113	77		77
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1an	5		5			
Impôts différés - actif	116		116	69		69
Créances fiscales hors IS part < 1an	1647		1647	1409		1409
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an				0		0
Comptes courants part < 1an	212		212	312	(0)	311
Autres créances part < 1an	488	(24)	464	397	(24)	373
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	(0)		(0)			
Compte de liaison actif	(0)		(0)	(0)		(0)
Charges constatées d'avance part < 1an	5		5	18		18
Autres créances et comptes de régularisation	2 587	(24)	2 563	2 283	(24)	2 259
Clients et autres créances	14 022	(33)	13 989	14 305	(34)	14 271

Libellé	2023	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1an	11436	11436					
Clients et comptes rattachés	11 436	11 436					
Avances et acomptes versés sur commandes	113	113					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1an	5	5					
Impôts différés - actif	116	116					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1647	1647					
Comptes courants - part < 1an	212	212					
Autres créances part < 1an	488	488					
Charges constatées d'avance part < 1an	5	5					
Autres créances et comptes de régularisation	2 587	2 587					
Actif circulant	14 022	14 022					

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2023	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 < 1an	11 436	11 318					118
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(9)						(9)
Total créances hors groupe	11 427	11 318					109

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2022	2023
Trésorerie active nette	6 732	7 881
Disponibilités	6 731	7 881
Intérêts courus non échus s/ dispo.	0	
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 944	5 323
Trésorerie à court terme	787	2 558
Trésorerie passive assimilée à une dette	1	7
Concours bancaires (dettes)	1	7
Trésorerie à long terme	(1)	(7)
Trésorerie nette	786	2 551

Annexe 8. Provisions

Libellé	2022	2023	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1an	437	325	33	(144)			
Provisions pour pertes sur contrats < 1an		119	119				
Autres provisions pour risques < 1an	5	20	15				
Provisions pour pensions et retraites > 1an	41	20		(20)			
Provisions	483	484	166	(165)			

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2022	2023	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	3 991	3 489	510	(1012)			
Intérêts courus sur emprunts	1	1	1	(1)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 944	5 323					(621)
Concours bancaires (dettes)	1	7					6
Dettes financières	9 937	8 820	511	(1 013)			(615)

Libellé	2023	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1an	3 489	1089	1100	1111	133	55		
Intérêts courus sur emprunts	1	1						
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	5 323						
Concours bancaires (dettes)	7	7						
Dettes financières	8 820	6 420	1 100	1 111	133	55		

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2022	2023
Dettes fournisseurs part < 1an	3 632	4 199
Dettes fournisseurs	3 632	4 199
Avances acomptes reçus sur commandes	116	207
Dettes sociales part < 1an	183	121
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	2 597	1 774
Impôts différés passif	274	
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	297	142
Comptes courants groupe part < 1an	858	654
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	149	3
Autres dettes part < 1an	116	7
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	2	
Produits constatés d'avance part < 1an	13 714	32 547
Autres dettes et comptes de régularisation	18 306	35 455
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	21 938	39 655

Libellé	2023	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1an	4 199	4 199					
Dettes fournisseurs	4 199	4 199					
Avances acomptes reçus sur commandes	207	207					
Dettes sociales part < 1an	121	121					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1 774	1 774					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	142	142					
Comptes courants groupe part < 1an	654	654					
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	3	3					
Autres dettes part < 1an	7	7					
Produits constatés d'avance part < 1an	32 547	32 547					
Autres dettes et comptes de régularisation	35 455	35 455					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	39 655	39 655					

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2023	2022
Production vendue de biens	4 447	27 547
Production vendue de services	127	112
Produits des activités annexes	87	242
Chiffre d'affaires	4 661	27 900

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2023	2022
Subventions d'exploitation	16	10
Rep./Prov. engagements de retraite	20	
Rep./Dépr. sur actif circulant	0	2
Transferts de charges d'exploitation	39	33
Autres produits	245	113
Autres produits d'exploitation	321	158

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2023	2022
Achats d'études et prestations de services	(498)	(1 685)
Autres achats	(13 225)	(8 702)
Achats non stockés de matières et fournitures	(34)	(34)
Achat m.p., fournît. & aut. appro.	(4 045)	(6 384)
Var. stocks mp, fournît. & autres appro.	1 387	4 956
Var. stocks encours construction	11 695	(11 223)
Var. stocks Produits finis	1 014	(1 291)
Achats consommés	(3 705)	(24 364)

Annexe 14. Autres charges d'exploitation

Libellé	2023	2022
Sous-traitance	(4)	(7)
Locations immobilières et charges locatives	(266)	(213)
Locations mobilières et charges locatives	(28)	(41)
Entretien et réparations	(46)	(24)
Primes d'assurances	(12)	(36)
Autres services extérieurs	(3)	(6)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(265)	(206)
Publicité, publications, relations publiques	(81)	(209)
Déplacements, missions et réceptions	(20)	(41)
Frais postaux et frais de télécommunications	(22)	(22)
Frais bancaires	(39)	(41)
Autres charges externes	(2)	(2)
Autres charges	(20)	(13)
Autres charges d'exploitation	(810)	(861)

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2023	2022
Impôts et taxes sur rémunérations	(11)	(11)
Autres impôts et taxes	(23)	(31)
Impôts et taxes	(35)	(42)

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2023	2022
Rémunérations du personnel	(988)	(1 029)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(362)	(377)
Charges de personnel	(1 349)	(1 406)

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2023	2022
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(44)	(9)
Dot. aux provisions d'exploitation	(13)	(5)
Dot./Prov. engagements de retraite		(2)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(163)	(9)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(341)	(26)

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2023	2022
Dividendes des autres participations	0	1
Reprise sur dépréciation titres - groupe	15	
Autres produits financiers	1	3
Produits financiers	16	4

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2023	2022
Charges d'intérêts	(87)	(93)
Dot. aux provisions à caractère financier		11
Dot. dépr. sur actifs financiers		(11)
Charges financières	(88)	(94)

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2023	2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	63	67
Produits excep. s/ exercices antérieurs		11
Produits de cession de titres (conso.)	1	
Produits de cession de titres	1	0
Autres produits exceptionnels	6	2
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel	144	
Produits exceptionnels	215	80

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2023	2022
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(101)	(2)
VNC des titres conso cédés	(15)	(3)
VNC des immo. incorp. cédées		(18)
VNC des immo. corp. cédées	(7)	
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel	(33)	(100)
Dotations pour dépréciations exceptionnelles		(24)
Charges exceptionnelles	(155)	(146)

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2023	2022
Impôt sur les bénéfices	(2)	(262)
Impôts différés	321	53
Charges d'impôts	319	(209)

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS	-1222
IS	320
Résultat net	-902
IS Théorique	-306
Effet Taux (15 %)	-1
Effet changement de taux ID (26,5 à 25)	-13
CI	0
Contribution additionnelle	0
QP Minus dans les résultats des filiales transparentes	34
QP Résultat des sociétés non conso & ME	-10
QP Minus dans les ID sur Hono Co	-26
QP PAT non déd chez minos	1
Autres	2
Ecart	0

AUTRES INFORMATIONS

Effectifs

Libellé	2023	2022
Cadres	8	8
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	10	10,61
Ouvriers		
Effectif moyen interne	18	18,61
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	18	18,61

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 931 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 23 K€.
- 3 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières : aucunes garanties auprès de la banque CIC au 30/11/2023.

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/23 s'élèvent à 38 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.