

A.D.F.

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 000 euros

Siège social : 12 avenue Debrousse

69005 Lyon

495 311 524 R.C.S. Lyon

RAPPORT DU GERANT SUR LA GESTION DU GROUPE

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Il est établi par le gérant, conformément aux prescriptions légales, le présent rapport de gestion sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, afin de rendre compte de la situation et l'activité de l'ensemble consolidé, les résultats de cette activité, les événements survenus, la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice et enfin l'évolution prévisible. Il est également fait part, dans le cadre du présent rapport, des activités de l'ensemble consolidé du groupe en matière de recherche et développement.

... / ...

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU DROIT DES SOCIETES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Il est rappelé que l'article L. 233-16 du Code de commerce oblige les sociétés qui contrôlent de manière exclusive ou conjointe une ou plusieurs autres entreprises ou qui exercent une influence notable sur celles-ci, dans les conditions définies par la loi, à établir et publier chaque année des comptes consolidés ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 233-17 du Code de commerce, par dérogation, les sociétés susvisées, à l'exception de celles qui émettent des valeurs mobilières admises aux négociations sur un marché réglementé ou des titres de créances négociables, sont exemptées de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe :

1°- lorsqu'elles sont elles-mêmes sous le contrôle d'une entreprise qui les inclut dans ses comptes consolidés et publiés. En ce cas, toutefois, l'exemption est subordonnée à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires ou associés de l'entreprise contrôlée représentant au moins le dixième de son capital social ne s'y opposent pas ;

2°- ou lorsque l'ensemble constitué par une société et les entreprises qu'elle contrôle ne dépasse pas pendant deux exercices successifs sur la base des derniers comptes annuels arrêtés une taille déterminée par référence à deux des trois critères suivants :

- Total bilan : 24 000 000 €
- Montant net du chiffre d'affaires : 48 000 000 €
- Nombre moyen de salariés : 250

En l'occurrence, les sociétés contrôlées par la société A.D.F. ayant dépassé depuis au moins deux exercices successifs deux des trois critères susmentionnés, la Société est tenue d'établir des comptes consolidés qui seront soumis à publication.

Bien que la société A.D.F. clôture ses comptes annuels au 30 juin, les comptes consolidés du groupe sont établis au 31 décembre, date de clôture de la quasi-totalité des filiales du groupe.

PRESENTATION DES COMPTES DU GROUPE CONSOLIDE

Les comptes du Groupe consolidé présentés comprennent les sociétés suivantes :

- **A.D.F.,**

société à responsabilité limitée au capital de 8 000 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 495 311 524 R.C.S. Lyon,
(société mère)

- **CARRE D'OR,**

société par actions simplifiée au capital de 4 797 200 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 832 110 464 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale directe)

- **1850 INVEST,**

société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 792 148 389 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **1850 PARTICIPATIONS,**

société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 802 069 104 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **ISOCIEL,**

société par actions simplifiée au capital de 25 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 483 281 705 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **METRE CARRE,**

société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 852 772 987 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **DJ IMMOBILIER,**

société à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 530 071 919 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **AT PARTICIPATIONS,**

société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 750 560 914 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **39 CITE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 833 838 915 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **ARISTIDE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 850 996 604 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **BEAUVISAGE SANTY,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 878 842 657 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **CARRE MAZARD,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 877 781 096 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **CARTERET,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 832 363 857 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SNC CHARITE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69002), 25 rue du Plat,
immatriculée sous le numéro 838 586 378 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **COLBERT,**

société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 837 669 894 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **CORBAS TAILLIS,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 882 047 814 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **DARDILLY BRUYERE,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 833 308 745 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **RACINE CARRE,**

société en nom collectif au capital de 1 250 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 844 398 115 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **DONCASTER,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 852 536 135 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **VIENNE DAMES NOBLES,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 878 890 789 R.C.S. Lyon,
(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **EUGENE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 878 468 818 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MDCO,**

société en nom collectif au capital de 13 168 820 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 838 430 916 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **FSI 2014,**

société par actions simplifiée au capital de 716 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 802 899 237 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **LYON 6 RS,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 833 670 417 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MARIETTON LYON,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 833 973 100 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **PARC B,**

société par actions simplifiée au capital de 1 001 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 837 669 894 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SAINT-DIDIER BOIS,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 878 918 275 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SOPHORA,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 878 108 513 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **TALLOIRES PLAGE,**

société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 877 983 676 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **TASSIN 8 MAI,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 830 157 277 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **CALI 2013,**

société à responsabilité limitée au capital de 6 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 512 213 091 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SARTHOUX HAUTECOMBE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 888 715 570 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MERCURE 94,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 882 662 232 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **TARARE VIADUC,**

société en nom collectif au capital de 501 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 882 675 739 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MOUILLARD 10,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 885 224 857 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **ILOT PLANCHA,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 833 670 417 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **GALLINE 83,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 887 806 685 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MONT VERDUN,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 897 805 198 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **CALUIRE PASTEUR,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 901 856 740 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **RUY LAC,**

société en nom collectif au capital de 502,50 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 909 911 224 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **FONCIERE DES SEQUOIAS (anciennement dénommée SEQUOIAS RUY),**

société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 898 461 504 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **ISSA,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 919 148 171 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **LA NARTELLE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 913 650 057 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **BEAUVISAGE,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 917 594 210 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SANTY,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 917 594 509 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **LIMONEST TILLEULS,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 912 801 362 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **PGC PROMOTION,**

société en nom collectif au capital de 18 315 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 911 038 594 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **SAINT GENIS PLATANES,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 913 726 816 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **FERNEY COLLEX,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 952 855 989 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **MERCURE,**

société civile de construction vente au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 981 351 372 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

- **NEUVILLE CARNOT,**

société en nom collectif au capital de 1 000 euros,
ayant son siège social à Lyon (69009), 51 avenue Sidoine Apollinaire,
immatriculée sous le numéro 977 450 717 R.C.S. Lyon,

(méthode de consolidation : intégration globale par pallier)

Toutes les sociétés de l'ensemble consolidé ont clôturé leur exercice le 31 décembre 2023 à l'exception des sociétés :

- AT PARTICIPATIONS : 30 septembre 2023
- SOLUMA : 30 septembre 2023
- CARTERET : 31 octobre 2023

Nous vous précisons en outre que la clôture de liquidation des sociétés listées ci-après a été prononcée avant le 31 décembre 2023 :

- VALLON
- RIVE DE SAONE
- GALLERY MONT BLANC
- JS INVEST

Le Groupe a changé son pourcentage d'intérêts des sociétés suivantes :

- DJ IMMOBILIER dont la détention est passée de 25 % à 50 %
- JB IMMOBILIAR dont la détention indirecte est passée de 12,51% à 25,01 % avant d'être apportée et absorbée par MDCO
- ARISTIDE dont la détention est passée de 35% à 55%
- TARARE VIADUC dont la détention est passée de 25 % à 50 %

Six sociétés ont fait l'objet d'une Transmission Universelle Patrimoine :

- TARARE ARTHUR
- TARARE BLANDINE
- TARARE GASPARD
- SIDOINE FAUBOURG
- CUNIER
- JB IMMOBILIAR par MDCO

Des comptes consolidés de l'ensemble intégrant dans son périmètre les sociétés présentées, il ressort :

Actif	31-déc-22	31-déc-23
Immobilisations incorporelles	1 437	1 024
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	1 046	791
Immobilisations corporelles	1 331	4 665
Immobilisations financières	2 085	1 950
Titres mis en équivalence	112	120
Actif immobilisé	4 966	7 759
Stock et encours	167 158	193 468
Clients et Comptes rattachés	47 698	81 906
Autres créances et comptes de régularisation	11 140	11 096
Valeur mobilières de placement	925	995
Disponibilités	15 841	8 528
Actif circulant	242 762	295 992
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

Passif	31-déc-22	31-déc-23
Capital social	8 000	8 000
Réserves du Groupe	3 978	5 819
Résultat du Groupe	2 140	1 517
Capitaux propres (Part du groupe)	14 119	15 336
Réserves minoritaires	35 692	36 178
Résultat intérêts minoritaires	3 161	1 571
Intérêts minoritaires	38 854	37 749
Quasi Fonds propres	52 973	53 085
Provisions pour risques et charges	568	620
Emprunts et dettes financières	127 266	134 878
Dettes fournisseurs	10 248	14 339
Autres dettes et comptes de régularisation	56 673	100 829
Dettes	194 755	250 666
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

Compte de résultat consolidé	31-déc-22	31-déc-23
k€		
CHIFFRES D'AFFAIRES	56 546	37 117
Autres produits d'exploitation	499	1 643
Achats consommés	(44 774)	(27 821)
Autres achats et Charges externes	(2 350)	(2 768)
Charges de personnel	(1 251)	(1 258)
Impôts et taxes et versements assimilés	(68)	(53)
Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions	(473)	(669)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	8 098	6 200
Dotations aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	(808)	(565)
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	7 295	5 644
Charges et produits financiers	(384)	(1 395)
Charges et produits exceptionnels	(233)	(86)
Impôts sur les résultats	(1 376)	(1 074)
Résultat net des entreprises intégrées	5 302	3 088
Résultat part des intérêts minoritaires	(3 161)	(1 571)
Résultat (Part du groupe)	2 140	1 517
<i>Résultat par action</i>	<i>2,68 €</i>	<i>1,90 €</i>

SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE CONSOLIDE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE ET MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES

La Société détient le contrôle exclusif de la société CARRE D'OR et de ses filiales qui ont pour activité principale la promotion immobilière de logements et de bureaux.

En 2023, les ventes de marchandises sont réparties à hauteur de 22 036 k€ pour l'activité de marchand de biens et à hauteur de 11 608 k€ pour l'activité de VEFA. Le chiffre d'affaires de l'activité VEFA est reconnu à l'achèvement. La vente actée de RACINE CARRE, pour un montant de 46,6 m€ doit être livré fin 2024.

La production de services correspond principalement à des honoraires de transactions réalisées par la société ISOCIEL et concernent de l'intermédiation sur des biens n'appartenant pas au Groupe.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES ET LA DATE A LAQUELLE ILS SONT ETABLIS

La société ZENCAP a renoncé au remboursement anticipé de son emprunt par avenant en date du 17 juin 2024.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'activité exercée par la filiale principale CARRE D'OR paraît plus tendue qu'autrefois, l'impact de la hausse des taux d'intérêt ayant des conséquences sur la rentabilité de chaque projet. Toutefois, la filiale CARRE D'OR va continuer de développer son activité en participant à de nouvelles opérations immobilières via des sociétés dédiées.

Signé le 31 décembre 2024,
sur la plateforme de signature certifiée DocuSign (<https://www.docusign.fr/>),
Le signataire ayant la possibilité de télécharger un exemplaire signé valant exemplaire original.

Alain DUTOIT,
Gérant de la Société

DocuSigned by:
ABFAD1C474EE4F5...

A.D.F.

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 000 euros

Siège social : 12 avenue Debrousse

69005 Lyon

495 311 524 R.C.S. Lyon

RAPPORT DES CO-COMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

AU 31 DECEMBRE 2023

Comptes certifiés conformes,
Alain DUTOIT,
Gérant de la Société

DocuSigned by:
 *Alain DUTOIT*
ABFAD1C474EE4F5...



Le Forum
5, avenue de Verdun BP 1119
26011 Valence Cedex



Immeuble Le Poincaré
2, rue de la Claire
69009 LYON

A.D.F.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A.D.F.

Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée

RCS : Lyon 495 311 524

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Associé Unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé Unique, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société A.D.F. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Opinion

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants, exposés dans les notes 1.3 et 2.1 de l'annexe, concernant respectivement :

- Les transactions internes et en particulier la non-élimination des marges internes relatives aux projets vendus en VEFA à la clôture de l'exercice ;
- Les conditions retenues pour l'application de la méthode d'intégration globale au sein du groupe.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

La note « 1.10 Détermination du chiffre d'affaires et des opérations de construction-vente » de l'annexe expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du chiffre d'affaires.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournis dans l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

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 du Gérant.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

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.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude

significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue 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, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable 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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars & SEFCO


Valence, le 20 décembre 2024

AURYS AUDIT

Lyon, le 20 décembre 2024


Matthieu VERNET

Associé

Signé par :

E1E3718B478D452...

Laurent CROPPI

Associé

Signé par :

56FD8A74FFEC472...

ADF

S.A.S.. AU CAPITAL DE 8.000.000 EUROS

Siège social : 12 AV DEBROUSSE

69005 LYON

**COMPTES CONSOLIDES
DU GROUPE AU 31 décembre 2023**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

BILAN CONSOLIDE – ACTIF

BILAN CONSOLIDE - PASSIF

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

NOTE 1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

NOTE 2 – EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

NOTE 3 – ACTIF IMMOBILISE

NOTE 4 – CAPITAUX PROPRES

NOTE 5 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

NOTE 6 – ETAT DES CREANCES ET DETTES

NOTE 7 – TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE ET DETTES FINANCIERES

NOTE 8 – CHIFFRE D’AFFAIRES

NOTE 9 – RESULTAT FINANCIER

NOTE 10 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

NOTE 11 – IMPOTS DIFFERES

NOTE 12 – AUTRES INFORMATIONS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Les montants dans le présent document sont exprimés en milliers euros sauf indication contraire.

Compte de résultat consolidé	31-déc-22	31-déc-23
k€		
CHIFFRES D'AFFAIRES	56 546	37 117
Autres produits d'exploitation	499	1 643
Achats consommés	(44 774)	(27 821)
Autres achats et Charges externes	(2 350)	(2 768)
Charges de personnel	(1 251)	(1 258)
Impôts et taxes et versements assimilés	(68)	(53)
Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions	(473)	(669)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	8 098	6 200
Dotations aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	(808)	(565)
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	7 295	5 644
Charges et produits financiers	(384)	(1 395)
Charges et produits exceptionnels	(233)	(86)
Impôts sur les résultats	(1 376)	(1 074)
Résultat net des entreprises intégrées	5 302	3 088
Résultat part des intérêts minoritaires	(3 161)	(1 571)
Résultat (Part du groupe)	2 140	1 517
<i>Résultat par action</i>	<i>2,68 €</i>	<i>1,90 €</i>

BILAN CONSOLIDE – ACTIF

Actif	31-déc-22	31-déc-23
Immobilisations incorporelles	1 437	1 024
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	<i>1 046</i>	<i>791</i>
Immobilisations corporelles	1 331	4 665
Immobilisations financières	2 085	1 950
Titres mis en équivalence	112	120
Actif immobilisé	4 966	7 759
Stock et encours	167 158	193 468
Clients et Comptes rattachés	47 698	81 906
Autres créances et comptes de régularisation	11 140	11 096
Valeur mobilières de placement	925	995
Disponibilités	15 841	8 528
Actif circulant	242 762	295 992
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

BILAN CONSOLIDE - PASSIF

Passif	31-déc-22	31-déc-23
Capital social	8 000	8 000
Réserves du Groupe	3 978	5 819
Résultat du Groupe	2 140	1 517
Capitaux propres (Part du groupe)	14 119	15 336
Réserves minoritaires	35 692	36 178
Résultat intérêts minoritaires	3 161	1 571
Intérêts minoritaires	38 854	37 749
Quasi Fonds propres	52 973	53 085
Provisions pour risques et charges	568	620
Emprunts et dettes financières	127 266	134 878
Dettes fournisseurs	10 248	14 339
Autres dettes et comptes de régularisation	56 673	100 829
Dettes	194 755	250 666
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

Tableau de flux de trésorerie	
k€	31/12/2023
RESULTAT des sociétés du GROUPE	3 088
- Amortissements et provisions	1 098
- Variation des impôts différés	14
- Plus-values de cession immobilisations	(46)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 154
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(12 705)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(8 551)
Acquisition d'immobilisations	(3 603)
Variation des immobilisations financières	196
Variations de périmètre	(254)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(3 660)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(2 661)
Dividendes versés par la mère	(300)
Augmentation de capital société mère	
Augmentation de capital intérêts minoritaires	14
Variation des comptes courants d'associés	1 020
Variation des dettes financières	6 894
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 968
Variations de trésorerie (A)	(7 244)
Trésorerie d'ouverture	16 767
Trésorerie de clôture	9 523
Variations de trésorerie (B)	(7 244)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres								
k€	Capital	Primes d'émission	Réserves	Réserve de conversion	Résultat net	Total part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 décembre 2022	8 000		3 978		2 140	14 119	38 854	52 973
Augmentation de capital							27	27
Affectation du résultat			2 140		(2 140)			
Distribution de dividendes			(300)			(300)	(2 661)	(2 961)
Résultat net					1 517	1 517	1 571	3 088
Autres opérations								
Différences de conversion								
Variation de périmètre							(42)	(42)
Au 31 décembre 2023	8 000		5 819		1 517	15 336	37 749	53 085

NOTE 1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément à la méthodologie sur les comptes consolidés définis par le Règlement ANC 2020-01. Les états financiers des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur, ont été retraités afin d'appliquer ces principes.

1.1. Périmètre et méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés du Groupe comprennent les comptes de la société mère du Groupe et de toutes ses filiales significatives détenues majoritairement ou contrôlées directement ou indirectement et les sociétés sous influence notable.

Le résultat des filiales acquises ou cédées durant l'exercice est intégré dans le résultat consolidé de la date effective de prise de contrôle jusqu'à la date effective de cession.

Les états financiers des filiales peuvent être retraités si nécessaire afin de rendre leurs méthodes comptables compatibles avec celles du Groupe.

1.1.1. Méthodes de consolidation

Toutes les sociétés dans lesquelles la société mère du Groupe ou l'une de ses sociétés sœurs ou associées exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle de ces sociétés afin d'obtenir des avantages de leurs activités, sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle est présumé exister lorsque la société mère du Groupe détient, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote d'une entité et qu'aucun autre actionnaire ou groupe d'actionnaires n'exerce un droit significatif lui permettant d'opposer un veto ou de bloquer les décisions ordinaires prises par le Groupe.

Le contrôle existe également lorsque la société mère du Groupe, détenant la moitié ou moins des droits de vote d'une entité, dispose du pouvoir sur plus de la moitié des droits de vote en vertu d'un accord avec d'autres investisseurs, du pouvoir de

diriger les politiques financière et opérationnelle de l'entité en vertu d'un texte réglementaire ou d'un contrat, du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent, ou du pouvoir de réunir la majorité des droits de vote dans les réunions du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent.

1.1.2. Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période. Ces estimations tiennent compte de données économiques susceptibles de variations dans le temps et comportent un minimum d'aléas. Elles concernent principalement la reconnaissance du revenu sur les contrats, la reconnaissance d'impôts différés actifs, les tests de dépréciation sur les actifs et les provisions courantes et non courantes.

1.1.3. Regroupement d'entreprises

Les écarts d'acquisition représentent l'excédent du coût d'un regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de participation, généralement concomitante à la date de prise de contrôle.

Si la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables est supérieure au coût d'acquisition, cette différence est comptabilisée au passif du bilan et est repris en résultat selon un rythme d'amortissement qui prend en compte les perspectives économiques futures.

À la date d'acquisition, le coût d'un regroupement d'entreprises est affecté en comptabilisant les actifs, les passifs et les passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date, à l'exception des actifs non courants classés comme détenus en vue de leur vente, qui sont comptabilisés à leur juste valeur diminuée des coûts de leur vente.

1.2. Options prises dans le cadre de la première application des nouvelles règles comptables

Le Groupe n'a pas formulé d'options sur les points suivants :

- les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ;
- les frais d'augmentation du capital, de fusion et de scission ;
- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur immobilisations incorporelles et corporelles ;
- les coûts d'emprunt liés à l'acquisition d'actifs ;
- les composants de deuxième catégorie et les provisions pour grosses révisions ;

1.3. Transactions internes

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminés.

La marge sur stock liés aux honoraires de gestion interne est ainsi éliminée.

Les intérêts de comptes courant groupe en stock sont ajustés au taux du marché dans la limite des intérêts d'emprunt comptabilisés en stock.

Ces éliminations ne concernent que les projets en cours qui n'ont pas fait l'objet d'une vente. Ainsi, les marges internes relatives aux projets de VEFA ayant fait l'objet d'une vente actée avant la date de clôture ne sont pas éliminées. En 2023, ces marges non éliminées s'élèvent à 595 k€ après impôts différés.

1.4. Intérêts minoritaires

Si les capitaux propres de fin de période d'une société consolidée sont négatifs, la part des intérêts minoritaires dans ces capitaux propres est prise en charge par le groupe, sauf si les tiers ont une obligation expresse de combler leur quote-part de pertes.

Si ces sociétés redeviennent bénéficiaires, la part du groupe dans leur résultat est prise en compte par l'actionnaire majoritaire à hauteur des pertes comptabilisées antérieurement.

1.6. Ecart d'acquisition

Lors d'une acquisition, les actifs, les passifs et les passifs éventuels de la filiale sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Tout surplus du coût d'acquisition par rapport aux justes valeurs des actifs et passifs identifiables acquis est comptabilisé en écart d'acquisition.

Toute différence négative entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs nets identifiables acquis est comptabilisée au passif du bilan et est reprise en résultat selon un rythme d'amortissement qui prend en compte les perspectives économiques futures.

Les écarts d'acquisition sont amortis de manière linéaire comprise entre la durée des opérations et 10 ans.

Ils peuvent faire l'objet de tests de dépréciation quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils peuvent s'être dépréciés. Les modalités des tests de dépréciation retenues par le Groupe sont décrites 3.1.

Les écarts d'acquisition sont amortis de manière linéaire sur une durée comprise entre 2 et 10 ans selon l'avantage économique procuré. Depuis le règlement N° 2020-01 du 09 octobre 2020 Relatif aux comptes consolidés, Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti et peut faire l'objet de tests de dépréciation quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils peuvent s'être dépréciés. De ce fait les écarts d'acquisition du groupe CARRE D'OR liés à son activité de maîtrise d'œuvre et de société de gestion sont amortis depuis l'exercice 2021 sur une durée de 10 ans, leur valeur nette comptable étant à minima égale aux avantages économiques qu'ils procurent.

1.7. Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les logiciels et droits d'usage acquis en pleine propriété ainsi que les logiciels développés pour un usage interne et dont l'influence sur les résultats futurs revêt un caractère bénéfique, durable et mesurable, sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement sur une durée allant de 1 à 3 ans.

1.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Il est calculé sur la base du prix d'acquisition, sous déduction d'une valeur résiduelle.

Les immobilisations sont amorties selon leur durée de vie attendue, comme suit :

- Matériels et outillages industriels : 5 ans
- Matériels de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 4 ans
- Mobilier de bureau : 5 ans

1.9. Location-financement

Les immobilisations significatives faisant l'objet d'un contrat de location financement ayant pour effet de transférer au groupe les avantages et les risques inhérents à la propriété sont comptabilisées à l'actif en immobilisations corporelles.

1.10. Détermination du chiffre d'affaires et des résultats des opérations de construction-vente

Les principes suivants ont été retenus :

- Calcul du chiffre d'affaires et des résultats de construction selon la méthode de l'achèvement ;
- Elimination de tous les honoraires facturés entre sociétés du groupe.

Les comptes sociaux des sociétés de construction vente ont été établis en conformité avec le plan comptable professionnel en vigueur, et sont basés sur le dégagement des résultats lors de la livraison des immeubles construits.

La méthode retenue dans les comptes consolidés est identique.

1.11. Stocks

1.11.1. Matières premières et marchandises

Les stocks de matières premières et marchandises sont valorisés à leur coût d'acquisition comprenant les taxes liées à l'acquisition, et le prorata de charges liées aux travaux futurs, ainsi que la Taxe sur la Valeur ajoutée pour les programmes où celle-ci est non récupérable.

1.11.2. Dépréciation sur stocks et encours

Les stocks et les encours sont le cas échéant dépréciés par voie de dépréciation pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice selon les règles du groupe ADF.

1.12. Créances clients et rattachées

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

Les programmes de mobilisation de créances commerciales sont maintenus dans les créances et dans l'endettement à court terme lorsque, après analyse du contrat, les risques sur les créances commerciales ne sont pas transférés en substance aux organismes de financement.

1.13. Disponibilités, équivalents de trésorerie et valeurs mobilières de placement

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, comprend la trésorerie (fonds en caisse et dépôts à vue) ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de

trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Les placements dont l'échéance initiale est à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) sont exclus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie.

1.14. Provisions pour retraites et avantages assimilés

A leur départ en retraite, les salariés du Groupe reçoivent une indemnité dont le montant varie en fonction de l'ancienneté et des autres modalités de la convention collective dont ils relèvent. Les engagements du Groupe en matière de retraite et d'indemnités de départ en retraite sont déterminés en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière.

1.15. Provisions pour risques

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui constitue un engagement hors bilan.

1.16. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels du compte de résultat consolidé incluent les éléments exceptionnels provenant des activités ordinaires et des activités extraordinaires.

Les éléments exceptionnels provenant des activités ordinaires sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.17. Résultat financier

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Le coût de l'endettement financier net est constitué des charges et des produits générés par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les résultats de couverture de taux d'intérêt et de change y afférents.

Les intérêts liés aux acquisitions de biens sont inclus dans les consommations de l'exercice

1.18. Impôts

Les impôts différés sont constatés dans le compte de résultat et au bilan pour tenir compte du décalage temporel entre les valeurs comptables et les valeurs fiscales de certains actifs et passifs.

Les impôts différés sont comptabilisés selon l'approche bilancielle de la méthode du report variable. Par ailleurs, les impôts différés sont évalués en tenant compte de l'évolution connue des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture. L'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés antérieurement constatés en compte de résultat ou en capitaux propres, est respectivement enregistré en compte de résultat ou en capitaux propres au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

Les impôts différés sont comptabilisés respectivement en compte de résultat ou en capitaux propres au cours de l'exercice, selon qu'ils se rapportent à des éléments eux-mêmes enregistrés en compte de résultat ou en capitaux propres.

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'il est probable que des bénéfices imposables seront réalisés, permettant à l'actif d'impôt différé d'être utilisé. La valeur comptable des actifs d'impôts différés est revue à chaque clôture, de sorte que celle-ci sera réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre d'utiliser l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôts différés. Inversement, une telle réduction

sera reprise dans la mesure où il devient probable que des bénéfices imposables suffisants seront disponibles.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont compensés si, et seulement si les filiales ont un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible et lorsque ceux-ci concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale et simultanément.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne font pas l'objet d'une actualisation.

NOTE 2 – EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe ADF et ses filiales au 31 décembre 2023 regroupent les comptes des sociétés dont la liste est précisée dans le tableau ci-dessous.

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode	Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
ADF	SARL	100%	100%	Société mère	SAINT DIDIER BOIS	SCCV	25%	25%	Intégration globale
FF07	SC	50%	50%	Intégration globale	SOPHORA	SNC	25%	25%	Intégration globale
ADN	SCI	70%	70%	Intégration globale	TALLOIRES PLAGE	SAS	50%	50%	Intégration globale
A22	SAS	41%	41%	Intégration globale	TASSIN 8 MAI	SCCV	20%	20%	Intégration globale
CARRE D'OR	SAS	50%	50%	Intégration globale	CALI 2013	SNC	25%	25%	Intégration globale
1850 INVEST	SAS	50%	50%	Intégration globale	SARTOUX HAUTECOMBE	SNC	25%	25%	Intégration globale
1850 PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale	MERCURE 94	SNC	25%	25%	Intégration globale
ISOCIEL	SAS	50%	50%	Intégration globale	TARARE VIADUC	SCCV	50%	50%	Intégration globale
METRE CARRE	SAS	50%	50%	Intégration globale	MOUILLARD 10	SCCV	25%	25%	Intégration globale
DJ IMMOBILIER	SAS	50%	50%	Intégration globale	ILOT PLANCHA	SCCV	25%	25%	Intégration globale
AT PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale	GALLINE 83	SCCV	50%	50%	Intégration globale
39 CITE	SNC	40%	80%	Intégration globale	MONT VERDUN	SCCV	50%	50%	Intégration globale
ARISTIDE	SNC	28%	55%	Intégration globale	CAMPUS 38	SCCV	23%	23%	Intégration globale
BEAUVISAGE SANTY	SNC	50%	100%	Intégration globale	CALUIRE PASTEUR	SNC	50%	50%	Intégration globale
CARRE MAZARD	SCCV	10%	20%	Intégration globale	RUY LAC	SCCV	0%	0%	Intégration globale
CARTERET	SNC	25%	50%	Intégration globale	FONCIERE DES SEQUOIAS	SNC	25%	25%	Intégration globale
CHARITE	SNC	25%	50%	Intégration globale	ISSA	SNC	15%	15%	Intégration globale
COLBERT	SAS	50%	100%	Intégration globale	LA NARTELLE	SNC	18%	18%	Intégration globale
CORBAS TAILLIS	SCCV	50%	100%	Intégration globale	BEAUVISAGE	SCCV	50%	50%	Intégration globale
DARDILLY BRUYERE	SCCV	25%	50%	Intégration globale	SANTY	SCCV	50%	50%	Intégration globale
RACINE CARRE	SNC	40%	80%	Intégration globale	LIMONEST TILLEULS	SCCV	50%	50%	Intégration globale
DONCASTER	SCCV	25%	50%	Intégration globale	PGC PROMOTION	SNC	3%	25%	Intégration globale
VIENNE DAMES NOBLES	SNC	50%	100%	Intégration globale	SAINTE GENIS PLATANES	SNC	50%	50%	Intégration globale
EUGENE	SNC	50%	100%	Intégration globale	FERNEY COLLEX	SNC	50%	50%	Intégration globale
MDCO	SAS	25%	50%	Intégration globale	MERCURE	SNC	27%	27%	Intégration globale
FSI 2014	SAS	3%	5%	Intégration globale	NEUVILLE CARNOT	SNC	10%	10%	Intégration globale
LYON 6RS	SNC	35%	70%	Intégration globale	A2D	SCI	20%	20%	Mise en Equivalence
MARIETTON LYON	SCCV	25%	50%	Intégration globale	VAL SOLEIL	SAS	34%	34%	Mise en Equivalence
PARC B	SAS	26%	51%	Intégration globale	SOLUMA	SARL	30%	30%	Mise en Equivalence
					LES SEQUOIAS	SAS	25%	25%	Mise en Equivalence

L'exercice 2022 était le premier exercice d'établissement des comptes consolidés du Groupe ADF. Ils intégraient le sous-pallier CARRE D'OR, détenu à 50,04% par ADF, dont les comptes consolidés sont historiquement établis au 31 décembre.

ADF clôture ses comptes le 30 juin. Les comptes consolidés présentés ont été établis sur la base d'une situation de 12 mois au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023.

Toutes les sociétés pour lesquelles CARRE D'OR est gérant ou Présidente ont fait l'objet d'une consolidation suivant la méthode de l'intégration globale.

La méthode de l'intégration globale a été privilégiée car elle permet d'avoir la vision du chiffre d'affaires réalisé par les dirigeants du Groupe CARRE D'OR avec les fonds qui leurs sont apportés par des investisseurs privés par l'intermédiaire de leur société holding. Les sociétés dont CARRE D'OR n'est pas gérant ont été exclues du périmètre.

La dilution des associés du groupe ADF entraîne une augmentation des intérêts des associés apporteurs de fonds, dit intérêts minoritaires dans le bilan.

Au cours de l'exercice plusieurs sociétés ont fait l'objet d'une liquidation :

- VALLON
- RIVE DE SAONE

- GALLERY MONT BLANC
- JS INVEST
- JOANNES

Le Groupe a changé son pourcentage d'intérêts des sociétés suivantes :

- DJ IMMOBILIER dont la détention est passée de 25,02% à 50,04%
- JB IMMOBILIAR dont la détention indirecte est passée de 12,51% à 25,01% avant d'être apportée et absorbée par MDCO
- ARISTIDE dont la détention est passée de 17,51% à 27,52%
- TARARE VIADUC dont la détention est passée de 25,02% à 50,04%
- Les SEQUOIAS à hauteur de 25%

Plusieurs sociétés ont fait l'objet d'une Transmission Universelle Patrimoine :

- TARARE ARTHUR
- TARARE BLANDINE
- TARARE GASPARD
- SIDOINE FAUBOURG
- CUNIER
- JB IMMOBILIAR par MDCO
-

Ces opérations sont sans incidences sur le résultat et les capitaux propres consolidés.

Au cours de l'exercice le Groupe a souscrit au capital de 3 nouvelles sociétés :

- MERCURE à hauteur de 26,87%
- NEUVILLE CARNOT à hauteur de 10,01%
- FERNEY COLLEX à hauteur de 50,04%

Enfin une augmentation de capital chez CAMPUS 38 a conduit à réduire la participation du Groupe dans cette société de 50,04% à 22,52%.

Les sociétés A2D, VAL SOLEIL, SOLUMA et Les SEQUOIAS, dont les détentions sont comprises entre 20% et 49% sont mises en équivalence.

Les sociétés HOTCOR, FAD, et PROTECT AURA dont le taux de participation est inférieur à 20% sont exclues du périmètre de consolidation.

Une augmentation de capital chez A22 a conduit à réduire la participation du Groupe dans cette société de 51% à 40,80%.

Au 31 décembre 2022 le périmètre était le suivant :

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
ADF	SARL	100%	100%	Société mère
FF07	SC	50%	50%	Intégration globale
ADN	SCI	70%	70%	Intégration globale
A22	SAS	51%	51%	Intégration globale
CARRE D'OR	SAS	50%	50%	Intégration globale
1850 INVEST	SAS	50%	50%	Intégration globale
1850 PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale
ISOCIEL	SAS	50%	50%	Intégration globale
METRE CARRE	SAS	50%	50%	Intégration globale
DJ IMMOBILIER	SAS	25%	25%	Intégration globale
JB IMMOBILIAR	SAS	13%	13%	Intégration globale
AT PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale
39 CITE	SNC	40%	40%	Intégration globale
41QV	SNC	17%	12%	Intégration globale
ARISTIDE	SNC	18%	18%	Intégration globale
BEAUVSAGE SANTY	SNC	50%	50%	Intégration globale
CARRE MAZARD	SOCV	10%	10%	Intégration globale
CARTERET	SNC	25%	25%	Intégration globale
CHARITE	SNC	25%	25%	Intégration globale
COLBERT	SAS	50%	50%	Intégration globale
CORBAS TAILLIS	SOCV	50%	50%	Intégration globale
CUNER	SOCV	38%	38%	Intégration globale
DARDILLY BRUYERE	SOCV	5%	25%	Intégration globale
RACINE CARRE	SNC	40%	40%	Intégration globale
DONCASTER	SOCV	25%	25%	Intégration globale
VIENNE DAMES NOBLES	SNC	50%	50%	Intégration globale
EUGENE	SNC	50%	50%	Intégration globale
MD CO	SAS	0%	25%	Intégration globale
FSI 2014	SAS	3%	3%	Intégration globale
GALLERY MONTBLANC	SOCV	25%	25%	Intégration globale
ILOT PLANCHA	SOCV	25%	25%	Intégration globale
JS INVEST	SAS	25%	25%	Intégration globale
LYON 6RS	SNC	35%	35%	Intégration globale
MARIE 80	SNC	13%	13%	Intégration globale

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
PARC B	SAS	26%	26%	Intégration globale
PM INVEST	SAS	25%	25%	Intégration globale
RIVE DE SAONE	SNC	15%	15%	Intégration globale
SANT DIDIER BOIS	SOCV	25%	25%	Intégration globale
SIDOINE FAUBOURG	SOCV	50%	50%	Intégration globale
SOPHORA	SNC	25%	25%	Intégration globale
TALLOIRES PLAGE	SAS	50%	50%	Intégration globale
TASSIN 8 MAI	SOCV	20%	20%	Intégration globale
VALLON	SOCV	25%	25%	Intégration globale
CALI 2013	SNC	25%	25%	Intégration globale
SARTOUX HAUTECOMBE	SNC	25%	25%	Intégration globale
MERCURE 94	SNC	25%	25%	Intégration globale
TARARE VIADUC	SOCV	25%	25%	Intégration globale
TARARE ARTHUR	SOCV	50%	50%	Intégration globale
TARARE GASPARD	SOCV	50%	50%	Intégration globale
TARARE BLANDINE	SOCV	50%	50%	Intégration globale
MOUILLARD 10	SOCV	25%	25%	Intégration globale
GALLINE 83	SOCV	50%	50%	Intégration globale
MONT VERDUN	SOCV	25%	25%	Intégration globale
CAMPUS 38	SOCV	50%	50%	Intégration globale
CALUIRE PASTEUR	SNC	50%	50%	Intégration globale
RUY LAC	SOCV	0%	0%	Intégration globale
SEQUIOIAS RUY	SNC	25%	25%	Intégration globale
GREEN LODGES	SOCV	35%	35%	Intégration globale
ISSA	SNC	15%	15%	Intégration globale
LA NARTELLE	SNC	18%	18%	Intégration globale
BEAUVSAGE	SOCV	50%	50%	Intégration globale
SANTY	SOCV	50%	50%	Intégration globale
LIMONEST TILLEULS	SOCV	50%	50%	Intégration globale
PGC PROMOTION	SNC	3%	25%	Intégration globale
SANT GENIS PLATANES	SNC	50%	50%	Intégration globale
A2D	SCI	20%	20%	Mise en Equivalence
VAL SOLEIL	SAS	34%	34%	Mise en Equivalence
JOANNES	SCI	25%	25%	Mise en Equivalence
SOLUMA	SARL	30%	30%	Mise en Equivalence

NOTE 3 – ACTIF IMMOBILISE

Les variations dans les immobilisations peuvent se présenter de la manière suivante :

Détail de l'actif immobilisé						
k€	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	Virement Dépréciation	31/12/2023
Ecart d'acquisition	1 046			310	(565)	791
Frais de recherche et développement	72				(15)	57
Concessions, Brevets, droits similaires	320	28			(172)	176
Immobilisations incorporelles en cours						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 437	28		310	(751)	1 024
Terrains	52	345				397
Constructions	161	2 964			(61)	3 064
Installations techniques						
Autres immobilisations corporelles	1 118	266	(13)		(167)	1 204
Immobilisations en cours						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 331	3 575	(13)		(228)	4 665
Titres de participations	256					256
Participations par mise en équivalence	112		8			120
Créances rattachées à des participations	1 276	158				1 434
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	553		(354)		61	260
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 198	158	(347)		61	2 070
TOTAL GENERAL	4 966	3 761	(359)	310	(918)	7 759

3.1. Écarts d'acquisition

L'acquisition de 100% des titres de participation de 1850 INVEST, 1850 PARTICIPATIONS et LCH en juillet 2018 a conduit à la constatation d'un écart d'acquisition de 3 750 K€. Celui-ci était initialement amorti sur 5 ans qui correspond à la durée envisagée pour le débouclage des opérations logées sur ces entités. Toutefois, compte tenu que cet écart d'acquisition n'est pas entièrement rattachable à des opérations mais également pour partie à l'activité de maîtrise d'ouvrage, il a été décidé cette année d'amortir une partie de cet écart d'acquisition sur une durée de 10 ans.

Un écart d'acquisition additionnel de 310 K€ a été comptabilisé sur 2023 et correspond aux opérations successives liées aux rachats de titres, apport de titres et fusion JB IMMOBILIAR dans MDCO

3.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières correspondent principalement à la détention d'AT PARTICIPATIONS le fonds d'investissement ELIGE CAPITAL.

NOTE 4 – CAPITAUX PROPRES

4.1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital de la société mère, d'un montant de 8 000 000 euros est composé de 800 000 actions ordinaires d'un nominal de 10 euro. Il est entièrement libéré.

Les variations sur la période se présentent de la manière suivante :

Capital social		
	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'actions au 1er janvier	700 000	800 000
Augmentation de capital	100 000	-
Autres variations		
Nombre d'actions au 31 décembre de la période	800 000	800 000

Capital social		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Capital social au 1er janvier	7 000	8 000
Augmentation de capital	1 000	
Autres variations		
Capital à la clôture de la période	8 000	8 000

4.2. Réserves et intérêts minoritaires

Les différentes composantes des capitaux propres consolidés, y compris le résultat de l'exercice varient de la manière suivante :

Variation des capitaux propres								
k€	Capital	Primes d'émission	Réserves	Réserve de conversion	Résultat net	Total part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 décembre 2022	8 000		3 978		2 140	14 119	38 854	52 973
Augmentation de capital							27	27
Affectation du résultat			2 140		(2 140)			
Distribution de dividendes			(300)			(300)	(2 661)	(2 961)
Résultat net					1 517	1 517	1 571	3 088
Autres opérations								
Différences de conversion								
Variation de périmètre							(42)	(42)
Au 31 décembre 2023	8 000		5 819		1 517	15 336	37 749	53 085

NOTE 5 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques et charges				
k€	Provision pour litiges	Provision sur sociétés MEE	Provision perte à terminaison	Total
Provisions au 31 décembre 2022	290	278		568
Variation durant la période				
Augmentation		52		52
Reprise				
Reprise (utilisation)				
Autre mouvements				
Provisions au 31 décembre 2023	290	330		620

Dans le cours normal de leurs activités, les sociétés du Groupe peuvent être impliquées dans un certain nombre de procédures arbitrales et administratives. Les charges qui peuvent résulter de ces procédures ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être soit quantifié, soit estimé dans une fourchette raisonnable.

Le montant des provisions retenu est fondé sur l'appréciation du risque au cas par cas et dépend en majeure partie de facteurs autres que le stade d'avancement des procédures, étant précisé que la survenance d'événements en cours de procédure peut toutefois entraîner une réappréciation de ce risque.

ADF ne souhaitant pas se désengager financièrement de la société VAL SOLEIL, société MEE, la partie négative des capitaux propres a été portée en provision pour risques et charges.

NOTE 6 – ETAT DES CREANCES ET DETTES

Les créances d'exploitation / hors exploitation se présentent de la manière suivante :

Créances d'exploitation			
k€	31/12/2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés	81 906	81 906	
Créances d'IS	751	751	
TVA déductible	6 143	6 143	
<i>Notaires</i>	738	738	
<i>Retenues de garantie</i>	16	16	
<i>Autres créances</i>	316	316	
Autres créances	1 070	1 070	
Impôts différés actifs	704		704
Comptes courants associés extérieurs créances	739	739	
Charges constatées d'avance	1 689	1 689	
Total	93 001	92 298	704

Les dettes d'exploitation / hors exploitation se présentent de la manière suivante :

Dettes d'exploitation			
k€	31/12/2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Fournisseurs	14 339	14 339	
<i>Personnel</i>	63	63	
<i>Organismes sociaux</i>	100	100	
<i>Dettes d'IS</i>	355	355	
<i>Dettes de TVA</i>	14 461	14 461	
<i>Autres dettes fiscales</i>	65	65	
Dettes fiscales et sociales	15 043	15 043	
<i>Syndic</i>	40	40	
<i>Notaires</i>	8	8	
<i>Autres dettes diverses</i>	53	53	
Autres dettes	102	102	
Avances sur commandes, dépôts reçus	129	129	
Produits constatés d'avance	85 556	46 669	38 887
Total	115 168	76 281	38 887

Les produits constatés d'avances concernent les Ventes en L'Etat Futur d'Achèvement réitérées et non livrées. Il s'agit donc de chiffre d'affaires futur sécurisé.

Les produits constatés d'avance correspondent aux ventes non livrées du programme RACINE CARRE (46,7 m€ livrable fin 2024) et BEAUVISAGE SANTY (38,9 m€ livrable en 2025).

NOTE 7 – TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE ET DETTES FINANCIERES

7.1. Trésorerie nette et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, comprend la trésorerie (fonds en caisse et dépôts à vue) ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Les placements dont l'échéance initiale est à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) autres que celles liées à des réglementations propres à certains pays ou secteurs d'activités (contrôle des changes, etc...) sont exclus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie.

7.2. Dettes financières

Détail des dettes financières				
k€	31/12/2022	Variation	Variation de périmètre	31/12/2023
Emprunt ZENCAP	16 000			16 000
Emprunt Equipements	784	(178)		606
Emprunts	63 272	6 052		69 324
Emprunt LCL/ADF	1 000			1 000
Emprunt KRISOLER		1 000		1 000
Comptes courants Alain Dutoit	68	156		224
Comptes courants NBF	808	32		840
Comptes courants associés minoritaires	45 334	530		45 864
Intérêts courus sur emprunts		20		20
Dettes financières totales	127 266	7 612		134 878

Un contrat de prêt a été conclu le 17 novembre 2021 entre CARRE D'OR et les fonds professionnels spécialisés ZENCAP REAL ESTATE DEBT III UMBRELLA FPS, ZENCAP DETTE IMMO EVERGREEN JUNIOR ET ZENCAP ASSET MANAGEMENT. Le montant de l'emprunt est de seize millions d'euros (16.000.000 EUR). Au 31 décembre 2021 il a été débloqué la somme de onze millions d'euros (11.000.000 EUR). Le montant résiduel de 5 millions d'euros (5.000.000 EUR) a été débloqué le 23 septembre 2022.

Les sociétés A.D.F et N.B.F en qualité d'associé se sont également portés caution solidaire de CARRE D'OR pour cet emprunt.

Dans le cadre du déménagement du Groupe dans de nouveaux locaux, CARRE D'OR a souscrit en 2021 un emprunt équipement de 1 m€, dont 241 k€ ont été débloqués au 31 décembre 2021 et le solde en 2022.

ADF a souscrit un emprunt de 1 m€ auprès du LCL en contrepartie d'un portefeuille de valeurs mobilières.

7.3. Analyse de la dette par échéances

Analyse des dettes financières par échéance				
k€	- d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans	Total
Emprunt ZENCAP		16 000		16 000
Emprunt Equipements	166	439		606
Emprunts	19 130	50 195		69 324
Emprunt LCL/ADF		1 000		1 000
Emprunt KRISOLER	1 000			1 000
Comptes courants Alain Dutoit		224		224
Comptes courants NBF		840		840
Comptes courants associés minoritaires	16 640	29 224		45 864
Intérêts courus sur emprunts	20			20
Dettes financières totales	36 956	97 922		134 878

NOTE 8 – CHIFFRE D’AFFAIRES

Chiffre d'affaires		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Ventes de marchandises VEFA et Marchand de biens	52 360	33 644
Autres ventes de marchandises	1 592	878
Loyers	1 943	1 529
Production vendue de services	617	977
Produits activités annexes	34	89
Total	56 546	37 117

En 2022, les ventes de marchandises étaient réparties à hauteur de 19 506 k€ pour l'activité de marchand de biens et à hauteur de 32 854 k€ pour l'activité de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

En 2023, les ventes de marchandises sont réparties à hauteur de 22 036 k€ pour l'activité de marchand de biens et à hauteur de 11 608 k€ pour l'activité de VEFA.

Le chiffre d'affaires de l'activité VEFA est reconnu à l'achèvement. La vente actée de RACINE CARRE, pour un montant de 46,6 m€ doit être livré fin 2024.

La production de services correspond principalement à des honoraires de transactions réalisées par la société ISOCIEL concernant de l'intermédiation sur des biens n'appartenant pas au Groupe, et des prestations de Maîtrise d'Ouvrage réalisées par CARE D'OR pour le compte de donneurs d'ordres externes au Groupe.

NOTE 9 – RESULTAT FINANCIER

Résultat financier		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Intérêts des obligations	(219)	
Intérêts Emprunt ZENCAP	(876)	(1 040)
Charges à étaler sur emprunt ZenCap	(226)	(57)
Dotations sur provisions financières		(305)
Reprises sur provisions financières	163	198
Produits de participations	828	166
Autres produits et charges financières	(54)	(356)
Total	(384)	(1 395)

Le résultat financier du Groupe est principalement composé des charges d'intérêts liées à l'emprunt ZENCAP.

Les intérêts d'emprunts et de comptes courants directement liées aux opérations immobilières sont présentées en charges d'exploitation « consommations de l'exercice » pour un montant de 5 967 k€.

NOTE 10 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Indemnité transactionnelle départ salariés	(82)	
Indemnité transactionnelle AT PARTICIPATIONS	(250)	
Amendes et pénalités		(12)
Autres charges exceptionnelles		(111)
Plus ou moins value de cession	103	18
Résultat de relation		28
Autres produits et charges exceptionnels	(4)	(10)
Total	(233)	(86)

En 2022, la restructuration juridique du Groupe, notamment avec l'entrée d'investisseurs extérieurs sur RACINE CARRE et le rachat de l'actionnaire minoritaire de METRE CARRE a conduit à comptabiliser un produit de cession de 102 k€.

En date du 13 mai 2022, AT PARTICIPATIONS a signé un accord transactionnel avec les anciens actionnaires de 1850 INVEST et 1850 PARTICIPATIONS consistant au versement d'une indemnité de 250 k€ pour compenser la non cession des titres d'ELIGE CAPITAL détenus par AT PARTICIPATIONS, celle-ci n'étant juridiquement pas possible.

Les autres charges exceptionnelles correspondent à un abandon de compte courant de 115 k€ effectué par MDCO au profit des anciens associés de JB IMMOBILIAR.

NOTE 11 – IMPOTS DIFFERES

11.1. Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt de la période peut être analysée de la manière suivante :

Charges d'impôt		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Produits (Charges) d'impôt exigible	(1 630)	(1 061)
Variation des impôts différés	254	(14)
TOTAL	(1 376)	(1 074)

11.2. Impôts différés

Les impôts différés actifs reconnus au 31 décembre 2023 peuvent être détaillés comme suit :

Variation des impôts différés			
k€	Total	Impôts différés actif	impôts différés passif
Début de période	706	706	
Produit (Charge) d'impôts	(14)	(14)	
Autres mouvements			
Variation du taux de change			
Variation de périmètre	12	12	
Fin de période	704	704	

Les actifs et passifs d'impôts différés ne font pas l'objet d'une actualisation. L'analyse par nature des impôts différés se présente de la manière suivante :

Détail des impôts différés par nature			
k€	Impôt différés 31/12/2022	Impôt différés 31/12/2023	
Créances d'impôt sur déficit	540	543	
Retraitements de consolidation	165	200	
Différences temporaires		(39)	
Total	706	704	

Le Groupe dispose de pertes fiscales pour 2171 k€. Celles-ci ont été activées au taux de 25%, leur utilisation à court terme étant probable. En 2022 le taux d'impôt sur les sociétés était également de 25%.

11.3. Preuve d'impôts

L'impôt sur les sociétés de l'année résulte de l'application du taux effectif en fin d'exercice au résultat avant impôts au 31 décembre 2023. Les impôts différés sont calculés sur la base d'un taux d'imposition de 25%. Le rapprochement entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est le suivant :

Preuve d'impôt	
k€	31/12/2023
Résultat net	1 517
Charges d'impôt	1 074
Intérêts minoritaires	1 571
Résultat des sociétés mises en équivalence	(5)
Résultat avant impôt	4 158
Produits (charges) d'impôt théorique	(1 039)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(141)
Intérêts minoritaires imposés par transparence	85
Variation pertes d'impôts non reconnues	59
Changement de taux d'IS sur pertes reportables	
Contribution additionnelle	
Quote part de frais et charges non déductibles	8
Autres différences permanentes	(45)
Produits (Charges réels d'impôt)	(1 074)

NOTE 12 – AUTRES INFORMATIONS

12.1. Personnel

L'effectif moyen du Groupe est de 17 personnes en 2023.

12.2. Transition climatique

Face à l'urgence climatique marquée par la pollution et la disparition progressive d'espèces et de ressources, aux évolutions réglementaires en matière d'environnement qui concernent de plus en plus de sociétés, au changement du regard des consommateurs exigeants, aux engagements éthiques et écoresponsables de plus en plus nombreux de la part des fabricants, la Société a engagé une démarche volontaire en matière de RSE. Notamment, en 2021, elle a communiqué sur les principaux engagements et actions qu'elle compte mettre en place au cours des prochaines années, en lien avec la décarbonation de la phase de production à l'horizon de 2030. Sa stratégie consiste principalement à réduire son impact carbone sur la construction des nouveaux programmes et de développer les projets « made in France ».

12.3. Engagements hors bilan : Engagements donnés

- 1- Un Cautionnement solidaire consenti par l'Associé A.D.F dans la limite d'un montant maximum initial de dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 EUR) pour un emprunt de 16.000.000 EUR.
- 2- Un Cautionnement solidaire consenti par l'Associé N.B.F dans la limite d'un montant maximum initial de dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 EUR)) pour un emprunt de 16.000.000 EUR..
- 3- Un Nantissement de premier rang, l'emprunt nantit au profit des Parties Financières la créance représentée par le solde créditeur définitif ou provisoire du Compte de l'Emprunteur.
- 4- Un Nantissement de premier rang de l'ensemble des créances (et de leurs accessoires) détenues ou à détenir par les Associés à l'encontre de l'emprunteur, notamment au titre de tous prêts subordonnés.
- 5- Un Nantissement de premier rang de l'ensemble des créances (et de leurs accessoires) détenues ou à détenir par l'Emprunteur à l'encontre de ses filiales, notamment au titre de tous avances en compte courant ou prêts intragroupe.
- 6- Un Nantissement de premier rang par l'Associé ADF et NBF de leur compte-titres ouvert dans les livres de l'emprunteur et sur lequel est crédité, s'agissant de l'Associé ADF, l'intégralité des actions de l'emprunteur qu'il détient, soit UN MILLION CINQ CENT MILLE ET UNE (1.500.001) actions de l'emprunteur et s'agissant de l'Associé NBF, NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (999.999) actions de l'emprunteur (étant précisé que le solde des actions de l'emprunteur détenues par l'associé NBF, soit CINQ CENT MILLE (500.000) actions de l'emprunteur, fait l'objet d'un nantissement de compte titres au profit de BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES en garantie de deux prêts d'un montant total en principal d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000 EUR) en date du 7 octobre 2020 (Nantissement Banque Populaire).
- 7- Une promesse de nantissement par l'associé NBF des titres nantis en vertu du Nantissement Banque Populaire en cas de mainlevée ou de caducité du Nantissement Banque Populaire ou du complet remboursement des prêts garantis par le Nantissement Banque Populaire.
- 8- Un Nantissement de premier rang par l'Emprunteur de l'intégralité des parts sociales de Beauvisage Santy, de Docks Lyon, de Lyon 6RS, d'Eugène et de Mercure 94 qu'il détient.
- 9- Nantissement de compte titres financiers n°240005N intitulé ADF-CTF ouvert chez le prêteur (LCL).
- 10- Engagements reçus de NBF

12.5. Evènement postérieurs à la clôture

Un accord a été obtenu en juin 2024 de ZENCAP qui prévoit la renonciation à tout remboursement anticipé de l'emprunt malgré le non-respect du montant plancher des capitaux propres au 31/12/2023 qui a été abaissé dans cet accord à un niveau inférieur.

A.D.F.

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 000 euros

Siège social : 12 avenue Debrousse

69005 Lyon

495 311 524 R.C.S. Lyon

COMPTES CONSOLIDES

AU 31 DECEMBRE 2023

Comptes certifiés conformes,
Alain DUTOIT,
Gérant de la Société

DocuSigned by:
 Alain DUTOIT
ABFAD1C474EE4F5...

BILAN CONSOLIDE – ACTIF

Actif	31-déc-22	31-déc-23
Immobilisations incorporelles	1 437	1 024
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	<i>1 046</i>	<i>791</i>
Immobilisations corporelles	1 331	4 665
Immobilisations financières	2 085	1 950
Titres mis en équivalence	112	120
Actif immobilisé	4 966	7 759
Stock et encours	167 158	193 468
Clients et Comptes rattachés	47 698	81 906
Autres créances et comptes de régularisation	11 140	11 096
Valeur mobilières de placement	925	995
Disponibilités	15 841	8 528
Actif circulant	242 762	295 992
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

BILAN CONSOLIDE - PASSIF

Passif	31-déc-22	31-déc-23
Capital social	8 000	8 000
Réserves du Groupe	3 978	5 819
Résultat du Groupe	2 140	1 517
Capitaux propres (Part du groupe)	14 119	15 336
Réserves minoritaires	35 692	36 178
Résultat intérêts minoritaires	3 161	1 571
Intérêts minoritaires	38 854	37 749
Quasi Fonds propres	52 973	53 085
Provisions pour risques et charges	568	620
Emprunts et dettes financières	127 266	134 878
Dettes fournisseurs	10 248	14 339
Autres dettes et comptes de régularisation	56 673	100 829
Dettes	194 755	250 666
TOTAL GENERAL	247 728	303 751

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Les montants dans le présent document sont exprimés en milliers euros sauf indication contraire.

Compte de résultat consolidé	31-déc-22	31-déc-23
k€		
CHIFFRES D'AFFAIRES	56 546	37 117
Autres produits d'exploitation	499	1 643
Achats consommés	(44 774)	(27 821)
Autres achats et Charges externes	(2 350)	(2 768)
Charges de personnel	(1 251)	(1 258)
Impôts et taxes et versements assimilés	(68)	(53)
Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions	(473)	(669)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	8 098	6 200
Dotations aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	(808)	(565)
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements et provisions des écarts d'acquisition	7 295	5 644
Charges et produits financiers	(384)	(1 395)
Charges et produits exceptionnels	(233)	(86)
Impôts sur les résultats	(1 376)	(1 074)
Résultat net des entreprises intégrées	5 302	3 088
Résultat part des intérêts minoritaires	(3 161)	(1 571)
Résultat (Part du groupe)	2 140	1 517
<i>Résultat par action</i>	<i>2,68 €</i>	<i>1,90 €</i>

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

Tableau de flux de trésorerie	
k€	31/12/2023
RESULTAT des sociétés du GROUPE	3 088
- Amortissements et provisions	1 098
- Variation des impôts différés	14
- Plus-values de cession immobilisations	(46)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	4 154
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(12 705)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(8 551)
Acquisition d'immobilisations	(3 603)
Variation des immobilisations financières	196
Variations de périmètre	(254)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(3 660)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(2 661)
Dividendes versés par la mère	(300)
Augmentation de capital société mère	
Augmentation de capital intérêts minoritaires	14
Variation des comptes courants d'associés	1 020
Variation des dettes financières	6 894
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 968
Variations de trésorerie (A)	(7 244)
Trésorerie d'ouverture	16 767
Trésorerie de clôture	9 523
Variations de trésorerie (B)	(7 244)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres								
k€	Capital	Primes d'émission	Réserves	Réserve de conversion	Résultat net	Total part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 décembre 2022	8 000		3 978		2 140	14 119	38 854	52 973
Augmentation de capital							27	27
Affectation du résultat			2 140		(2 140)			
Distribution de dividendes			(300)			(300)	(2 661)	(2 961)
Résultat net					1 517	1 517	1 571	3 088
Autres opérations								
Différences de conversion								
Variation de périmètre							(42)	(42)
Au 31 décembre 2023	8 000		5 819		1 517	15 336	37 749	53 085

NOTE 1 – REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément à la méthodologie sur les comptes consolidés définis par le Règlement ANC 2020-01. Les états financiers des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur, ont été retraités afin d'appliquer ces principes.

1.1. Périmètre et méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés du Groupe comprennent les comptes de la société mère du Groupe et de toutes ses filiales significatives détenues majoritairement ou contrôlées directement ou indirectement et les sociétés sous influence notable.

Le résultat des filiales acquises ou cédées durant l'exercice est intégré dans le résultat consolidé de la date effective de prise de contrôle jusqu'à la date effective de cession.

Les états financiers des filiales peuvent être retraités si nécessaire afin de rendre leurs méthodes comptables compatibles avec celles du Groupe.

1.1.1. Méthodes de consolidation

Toutes les sociétés dans lesquelles la société mère du Groupe ou l'une de ses sociétés sœurs ou associées exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle de ces sociétés afin d'obtenir des avantages de leurs activités, sont consolidées par intégration globale.

Le contrôle est présumé exister lorsque la société mère du Groupe détient, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote d'une entité et qu'aucun autre actionnaire ou groupe d'actionnaires n'exerce un droit significatif lui permettant d'opposer un veto ou de bloquer les décisions ordinaires prises par le Groupe.

Le contrôle existe également lorsque la société mère du Groupe, détenant la moitié ou moins des droits de vote d'une entité, dispose du pouvoir sur plus de la moitié des droits de vote en vertu d'un accord avec d'autres investisseurs, du pouvoir de

diriger les politiques financière et opérationnelle de l'entité en vertu d'un texte réglementaire ou d'un contrat, du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent, ou du pouvoir de réunir la majorité des droits de vote dans les réunions du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent.

1.1.2. Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période. Ces estimations tiennent compte de données économiques susceptibles de variations dans le temps et comportent un minimum d'aléas. Elles concernent principalement la reconnaissance du revenu sur les contrats, la reconnaissance d'impôts différés actifs, les tests de dépréciation sur les actifs et les provisions courantes et non courantes.

1.1.3. Regroupement d'entreprises

Les écarts d'acquisition représentent l'excédent du coût d'un regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de participation, généralement concomitante à la date de prise de contrôle.

Si la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables est supérieure au coût d'acquisition, cette différence est comptabilisée au passif du bilan et est repris en résultat selon un rythme d'amortissement qui prend en compte les perspectives économiques futures.

À la date d'acquisition, le coût d'un regroupement d'entreprises est affecté en comptabilisant les actifs, les passifs et les passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date, à l'exception des actifs non courants classés comme détenus en vue de leur vente, qui sont comptabilisés à leur juste valeur diminuée des coûts de leur vente.

1.2. Options prises dans le cadre de la première application des nouvelles règles comptables

Le Groupe n'a pas formulé d'options sur les points suivants :

- les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ;
- les frais d'augmentation du capital, de fusion et de scission ;
- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur immobilisations incorporelles et corporelles ;
- les coûts d'emprunt liés à l'acquisition d'actifs ;
- les composants de deuxième catégorie et les provisions pour grosses révisions ;

1.3. Transactions internes

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminés.

La marge sur stock liés aux honoraires de gestion interne est ainsi éliminée.

Les intérêts de comptes courant groupe en stock sont ajustés au taux du marché dans la limite des intérêts d'emprunt comptabilisés en stock.

Ces éliminations ne concernent que les projets en cours qui n'ont pas fait l'objet d'une vente. Ainsi, les marges internes relatives aux projets de VEFA ayant fait l'objet d'une vente actée avant la date de clôture ne sont pas éliminées. En 2023, ces marges non éliminées s'élèvent à 595 k€ après impôts différés.

1.4. Intérêts minoritaires

Si les capitaux propres de fin de période d'une société consolidée sont négatifs, la part des intérêts minoritaires dans ces capitaux propres est prise en charge par le groupe, sauf si les tiers ont une obligation expresse de combler leur quote-part de pertes.

Si ces sociétés redeviennent bénéficiaires, la part du groupe dans leur résultat est prise en compte par l'actionnaire majoritaire à hauteur des pertes comptabilisées antérieurement.

1.6. Ecart d'acquisition

Lors d'une acquisition, les actifs, les passifs et les passifs éventuels de la filiale sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Tout surplus du coût d'acquisition par rapport aux justes valeurs des actifs et passifs identifiables acquis est comptabilisé en écart d'acquisition.

Toute différence négative entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs nets identifiables acquis est comptabilisée au passif du bilan et est reprise en résultat selon un rythme d'amortissement qui prend en compte les perspectives économiques futures.

Les écarts d'acquisition sont amortis de manière linéaire comprise entre la durée des opérations et 10 ans.

Ils peuvent faire l'objet de tests de dépréciation quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils peuvent s'être dépréciés. Les modalités des tests de dépréciation retenues par le Groupe sont décrites 3.1.

Les écarts d'acquisition sont amortis de manière linéaire sur une durée comprise entre 2 et 10 ans selon l'avantage économique procuré. Depuis le règlement N° 2020-01 du 09 octobre 2020 Relatif aux comptes consolidés, Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti et peut faire l'objet de tests de dépréciation quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils peuvent s'être dépréciés. De ce fait les écarts d'acquisition du groupe CARRE D'OR liés à son activité de maîtrise d'œuvre et de société de gestion sont amortis depuis l'exercice 2021 sur une durée de 10 ans, leur valeur nette comptable étant à minima égale aux avantages économiques qu'ils procurent.

1.7. Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Les logiciels et droits d'usage acquis en pleine propriété ainsi que les logiciels développés pour un usage interne et dont l'influence sur les résultats futurs revêt un caractère bénéfique, durable et mesurable, sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement sur une durée allant de 1 à 3 ans.

1.8. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Il est calculé sur la base du prix d'acquisition, sous déduction d'une valeur résiduelle.

Les immobilisations sont amorties selon leur durée de vie attendue, comme suit :

- Matériels et outillages industriels : 5 ans
- Matériels de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 4 ans
- Mobilier de bureau : 5 ans

1.9. Location-financement

Les immobilisations significatives faisant l'objet d'un contrat de location financement ayant pour effet de transférer au groupe les avantages et les risques inhérents à la propriété sont comptabilisées à l'actif en immobilisations corporelles.

1.10. Détermination du chiffre d'affaires et des résultats des opérations de construction-vente

Les principes suivants ont été retenus :

- Calcul du chiffre d'affaires et des résultats de construction selon la méthode de l'achèvement ;
- Elimination de tous les honoraires facturés entre sociétés du groupe.

Les comptes sociaux des sociétés de construction vente ont été établis en conformité avec le plan comptable professionnel en vigueur, et sont basés sur le dégagement des résultats lors de la livraison des immeubles construits.

La méthode retenue dans les comptes consolidés est identique.

1.11. Stocks

1.11.1. Matières premières et marchandises

Les stocks de matières premières et marchandises sont valorisés à leur coût d'acquisition comprenant les taxes liées à l'acquisition, et le prorata de charges liées aux travaux futurs, ainsi que la Taxe sur la Valeur ajoutée pour les programmes où celle-ci est non récupérable.

1.11.2. Dépréciation sur stocks et encours

Les stocks et les encours sont le cas échéant dépréciés par voie de dépréciation pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice selon les règles du groupe ADF.

1.12. Créances clients et rattachées

Les créances clients sont enregistrées à leur valeur nominale, qui correspond à leur juste valeur.

Les créances considérées comme douteuses font l'objet de provisions pour dépréciation déterminées en fonction de leur risque de non-recouvrement.

Les programmes de mobilisation de créances commerciales sont maintenus dans les créances et dans l'endettement à court terme lorsque, après analyse du contrat, les risques sur les créances commerciales ne sont pas transférés en substance aux organismes de financement.

1.13. Disponibilités, équivalents de trésorerie et valeurs mobilières de placement

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, comprend la trésorerie (fonds en caisse et dépôts à vue) ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de

trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Les placements dont l'échéance initiale est à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) sont exclus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie.

1.14. Provisions pour retraites et avantages assimilés

A leur départ en retraite, les salariés du Groupe reçoivent une indemnité dont le montant varie en fonction de l'ancienneté et des autres modalités de la convention collective dont ils relèvent. Les engagements du Groupe en matière de retraite et d'indemnités de départ en retraite sont déterminés en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière.

1.15. Provisions pour risques

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui constitue un engagement hors bilan.

1.16. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels du compte de résultat consolidé incluent les éléments exceptionnels provenant des activités ordinaires et des activités extraordinaires.

Les éléments exceptionnels provenant des activités ordinaires sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.17. Résultat financier

L'endettement financier net est constitué de l'ensemble des emprunts et dettes financières courants et non courants, diminué de la trésorerie et équivalents de trésorerie. Le coût de l'endettement financier net est constitué des charges et des produits générés par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les résultats de couverture de taux d'intérêt et de change y afférents.

Les intérêts liés aux acquisitions de biens sont inclus dans les consommations de l'exercice

1.18. Impôts

Les impôts différés sont constatés dans le compte de résultat et au bilan pour tenir compte du décalage temporel entre les valeurs comptables et les valeurs fiscales de certains actifs et passifs.

Les impôts différés sont comptabilisés selon l'approche bilancielle de la méthode du report variable. Par ailleurs, les impôts différés sont évalués en tenant compte de l'évolution connue des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture. L'effet des éventuelles variations du taux d'imposition sur les impôts différés antérieurement constatés en compte de résultat ou en capitaux propres, est respectivement enregistré en compte de résultat ou en capitaux propres au cours de l'exercice où ces changements de taux deviennent effectifs.

Les impôts différés sont comptabilisés respectivement en compte de résultat ou en capitaux propres au cours de l'exercice, selon qu'ils se rapportent à des éléments eux-mêmes enregistrés en compte de résultat ou en capitaux propres.

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'il est probable que des bénéfices imposables seront réalisés, permettant à l'actif d'impôt différé d'être utilisé. La valeur comptable des actifs d'impôts différés est revue à chaque clôture, de sorte que celle-ci sera réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre d'utiliser l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôts différés. Inversement, une telle réduction

sera reprise dans la mesure où il devient probable que des bénéfices imposables suffisants seront disponibles.

Les actifs et passifs d'impôt différés sont compensés si, et seulement si les filiales ont un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôt exigible et lorsque ceux-ci concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale et simultanément.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne font pas l'objet d'une actualisation.

NOTE 2 – EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1. Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe ADF et ses filiales au 31 décembre 2023 regroupent les comptes des sociétés dont la liste est précisée dans le tableau ci-dessous.

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode	Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
ADF	SARL	100%	100%	Société mère	SAINTE DIDIER BOIS	SCCV	25%	25%	Intégration globale
FF07	SC	50%	50%	Intégration globale	SOPHORA	SNC	25%	25%	Intégration globale
ADN	SCI	70%	70%	Intégration globale	TALLOIRES PLAGE	SAS	50%	50%	Intégration globale
A22	SAS	41%	41%	Intégration globale	TASSIN 8 MAI	SCCV	20%	20%	Intégration globale
CARRE D'OR	SAS	50%	50%	Intégration globale	CALI 2013	SNC	25%	25%	Intégration globale
1850 INVEST	SAS	50%	50%	Intégration globale	SARTOUX HAUTECOMBE	SNC	25%	25%	Intégration globale
1850 PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale	MERCURE 94	SNC	25%	25%	Intégration globale
ISOCIEL	SAS	50%	50%	Intégration globale	TARARE VIADUC	SCCV	50%	50%	Intégration globale
METRE CARRE	SAS	50%	50%	Intégration globale	MOUILLARD 10	SCCV	25%	25%	Intégration globale
DJ IMMOBILIER	SAS	50%	50%	Intégration globale	ILOT PLANCHA	SCCV	25%	25%	Intégration globale
AT PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale	GALLINE 83	SCCV	50%	50%	Intégration globale
39 CITE	SNC	40%	80%	Intégration globale	MONT VERDUN	SCCV	50%	50%	Intégration globale
ARISTIDE	SNC	28%	55%	Intégration globale	CAMPUS 38	SCCV	23%	23%	Intégration globale
BEAUVISAGE SANTY	SNC	50%	100%	Intégration globale	CALUIRE PASTEUR	SNC	50%	50%	Intégration globale
CARRE MAZARD	SCCV	10%	20%	Intégration globale	RUY LAC	SCCV	0%	0%	Intégration globale
CARTERET	SNC	25%	50%	Intégration globale	FONCIERE DES SEQUOIAS	SNC	25%	25%	Intégration globale
CHARITE	SNC	25%	50%	Intégration globale	ISSA	SNC	15%	15%	Intégration globale
COLBERT	SAS	50%	100%	Intégration globale	LA NARTELLE	SNC	18%	18%	Intégration globale
CORBAS TAILLIS	SCCV	50%	100%	Intégration globale	BEAUVISAGE	SCCV	50%	50%	Intégration globale
DARDILLY BRUYERE	SCCV	25%	50%	Intégration globale	SANTY	SCCV	50%	50%	Intégration globale
RACINE CARRE	SNC	40%	80%	Intégration globale	LIMONEST TILLEULS	SCCV	50%	50%	Intégration globale
DONCASTER	SCCV	25%	50%	Intégration globale	PGC PROMOTION	SNC	3%	25%	Intégration globale
VIENNE DAMES NOBLES	SNC	50%	100%	Intégration globale	SAINTE GENIS PLATANES	SNC	50%	50%	Intégration globale
EUGENE	SNC	50%	100%	Intégration globale	FERNEY COLLEX	SNC	50%	50%	Intégration globale
MDCO	SAS	25%	50%	Intégration globale	MERCURE	SNC	27%	27%	Intégration globale
FSI 2014	SAS	3%	5%	Intégration globale	NEUVILLE CARNOT	SNC	10%	10%	Intégration globale
LYON 6RS	SNC	35%	70%	Intégration globale	A2D	SCI	20%	20%	Mise en Equivalence
MARIETTON LYON	SCCV	25%	50%	Intégration globale	VAL SOLEIL	SAS	34%	34%	Mise en Equivalence
PARC B	SAS	26%	51%	Intégration globale	SOLUMA	SARL	30%	30%	Mise en Equivalence
					LES SEQUOIAS	SAS	25%	25%	Mise en Equivalence

L'exercice 2022 était le premier exercice d'établissement des comptes consolidés du Groupe ADF. Ils intégraient le sous-pallier CARRE D'OR, détenu à 50,04% par ADF, dont les comptes consolidés sont historiquement établis au 31 décembre.

ADF clôture ses comptes le 30 juin. Les comptes consolidés présentés ont été établis sur la base d'une situation de 12 mois au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023.

Toutes les sociétés pour lesquelles CARRE D'OR est gérant ou Présidente ont fait l'objet d'une consolidation suivant la méthode de l'intégration globale.

La méthode de l'intégration globale a été privilégiée car elle permet d'avoir la vision du chiffre d'affaires réalisé par les dirigeants du Groupe CARRE D'OR avec les fonds qui leurs sont apportés par des investisseurs privés par l'intermédiaire de leur société holding. Les sociétés dont CARRE D'OR n'est pas gérant ont été exclues du périmètre.

La dilution des associés du groupe ADF entraîne une augmentation des intérêts des associés apporteurs de fonds, dit intérêts minoritaires dans le bilan.

Au cours de l'exercice plusieurs sociétés ont fait l'objet d'une liquidation :

- VALLON
- RIVE DE SAONE

- GALLERY MONT BLANC
- JS INVEST
- JOANNES

Le Groupe a changé son pourcentage d'intérêts des sociétés suivantes :

- DJ IMMOBILIER dont la détention est passée de 25,02% à 50,04%
- JB IMMOBILIAR dont la détention indirecte est passée de 12,51% à 25,01% avant d'être apportée et absorbée par MDCO
- ARISTIDE dont la détention est passée de 17,51% à 27,52%
- TARARE VIADUC dont la détention est passée de 25,02% à 50,04%
- Les SEQUOIAS à hauteur de 25%

Plusieurs sociétés ont fait l'objet d'une Transmission Universelle Patrimoine :

- TARARE ARTHUR
- TARARE BLANDINE
- TARARE GASPARD
- SIDOINE FAUBOURG
- CUNIER
- JB IMMOBILIAR par MDCO
-

Ces opérations sont sans incidences sur le résultat et les capitaux propres consolidés.

Au cours de l'exercice le Groupe a souscrit au capital de 3 nouvelles sociétés :

- MERCURE à hauteur de 26,87%
- NEUVILLE CARNOT à hauteur de 10,01%
- FERNEY COLLEX à hauteur de 50,04%

Enfin une augmentation de capital chez CAMPUS 38 a conduit à réduire la participation du Groupe dans cette société de 50,04% à 22,52%.

Les sociétés A2D, VAL SOLEIL, SOLUMA et Les SEQUOIAS, dont les détentions sont comprises entre 20% et 49% sont mises en équivalence.

Les sociétés HOTCOR, FAD, et PROTECT AURA dont le taux de participation est inférieur à 20% sont exclues du périmètre de consolidation.

Une augmentation de capital chez A22 a conduit à réduire la participation du Groupe dans cette société de 51% à 40,80%.

Au 31 décembre 2022 le périmètre était le suivant :

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
ADF	SARL	100%	100%	Société mère
FF07	SC	50%	50%	Intégration globale
ADN	SCI	70%	70%	Intégration globale
A22	SAS	51%	51%	Intégration globale
CARRE D'OR	SAS	50%	50%	Intégration globale
1850 INVEST	SAS	50%	50%	Intégration globale
1850 PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale
ISOCIEL	SAS	50%	50%	Intégration globale
METRE CARRE	SAS	50%	50%	Intégration globale
DJ IMMOBILIER	SAS	25%	25%	Intégration globale
JB IMMOBILIAR	SAS	13%	13%	Intégration globale
AT PARTICIPATIONS	SAS	50%	50%	Intégration globale
39 CITE	SNC	40%	40%	Intégration globale
41QV	SNC	17%	12%	Intégration globale
ARISTIDE	SNC	18%	18%	Intégration globale
BEAUVSAGE SANTY	SNC	50%	50%	Intégration globale
CARRE MAZARD	SOCV	10%	10%	Intégration globale
CARTERET	SNC	25%	25%	Intégration globale
CHARITE	SNC	25%	25%	Intégration globale
COLBERT	SAS	50%	50%	Intégration globale
CORBAS TAILLIS	SOCV	50%	50%	Intégration globale
CUNER	SOCV	38%	38%	Intégration globale
DARDILLY BRUYERE	SOCV	5%	25%	Intégration globale
RACINE CARRE	SNC	40%	40%	Intégration globale
DONCASTER	SOCV	25%	25%	Intégration globale
VIENNE DAMES NOBLES	SNC	50%	50%	Intégration globale
EUGENE	SNC	50%	50%	Intégration globale
MD CO	SAS	0%	25%	Intégration globale
FSI 2014	SAS	3%	3%	Intégration globale
GALLERY MONTBLANC	SOCV	25%	25%	Intégration globale
ILOT PLANCHA	SOCV	25%	25%	Intégration globale
JS INVEST	SAS	25%	25%	Intégration globale
LYON 6RS	SNC	35%	35%	Intégration globale
MARIE 80	SNC	13%	13%	Intégration globale

Société	Forme	QP intérêt	QP Résultats	Méthode
PARC B	SAS	26%	26%	Intégration globale
PM INVEST	SAS	25%	25%	Intégration globale
RIVE DE SAONE	SNC	15%	15%	Intégration globale
SANT DIDIER BOIS	SOCV	25%	25%	Intégration globale
SIDOINE FAUBOURG	SOCV	50%	50%	Intégration globale
SOPHORA	SNC	25%	25%	Intégration globale
TALLOIRES PLAGE	SAS	50%	50%	Intégration globale
TASSIN 8 MAI	SOCV	20%	20%	Intégration globale
VALLON	SOCV	25%	25%	Intégration globale
CALI 2013	SNC	25%	25%	Intégration globale
SARTOUX HAUTECOMBE	SNC	25%	25%	Intégration globale
MERCURE 94	SNC	25%	25%	Intégration globale
TARARE VIADUC	SOCV	25%	25%	Intégration globale
TARARE ARTHUR	SOCV	50%	50%	Intégration globale
TARARE GASPARD	SOCV	50%	50%	Intégration globale
TARARE BLANDINE	SOCV	50%	50%	Intégration globale
MOUILLARD 10	SOCV	25%	25%	Intégration globale
GALLINE 83	SOCV	50%	50%	Intégration globale
MONT VERDUN	SOCV	25%	25%	Intégration globale
CAMPUS 38	SOCV	50%	50%	Intégration globale
CALUIRE PASTEUR	SNC	50%	50%	Intégration globale
RUY LAC	SOCV	0%	0%	Intégration globale
SEQUIOIAS RUY	SNC	25%	25%	Intégration globale
GREEN LODGES	SOCV	35%	35%	Intégration globale
ISSA	SNC	15%	15%	Intégration globale
LA NARTELLE	SNC	18%	18%	Intégration globale
BEAUVSAGE	SOCV	50%	50%	Intégration globale
SANTY	SOCV	50%	50%	Intégration globale
LIMONEST TILLEULS	SOCV	50%	50%	Intégration globale
PGC PROMOTION	SNC	3%	25%	Intégration globale
SANT GENIS PLATANES	SNC	50%	50%	Intégration globale
A2D	SCI	20%	20%	Mise en Equivalence
VAL SOLEIL	SAS	34%	34%	Mise en Equivalence
JOANNES	SCI	25%	25%	Mise en Equivalence
SOLUMA	SARL	30%	30%	Mise en Equivalence

NOTE 3 – ACTIF IMMOBILISE

Les variations dans les immobilisations peuvent se présenter de la manière suivante :

Détail de l'actif immobilisé						
k€	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	Virement Dépréciation	31/12/2023
Ecart d'acquisition	1 046			310	(565)	791
Frais de recherche et développement	72				(15)	57
Concessions, Brevets, droits similaires	320	28			(172)	176
Immobilisations incorporelles en cours						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 437	28		310	(751)	1 024
Terrains	52	345				397
Constructions	161	2 964			(61)	3 064
Installations techniques						
Autres immobilisations corporelles	1 118	266	(13)		(167)	1 204
Immobilisations en cours						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 331	3 575	(13)		(228)	4 665
Titres de participations	256					256
Participations par mise en équivalence	112		8			120
Créances rattachées à des participations	1 276	158				1 434
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	553		(354)		61	260
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 198	158	(347)		61	2 070
TOTAL GENERAL	4 966	3 761	(359)	310	(918)	7 759

3.1. Écarts d'acquisition

L'acquisition de 100% des titres de participation de 1850 INVEST, 1850 PARTICIPATIONS et LCH en juillet 2018 a conduit à la constatation d'un écart d'acquisition de 3 750 K€. Celui-ci était initialement amorti sur 5 ans qui correspond à la durée envisagée pour le débouclage des opérations logées sur ces entités. Toutefois, compte tenu que cet écart d'acquisition n'est pas entièrement rattachable à des opérations mais également pour partie à l'activité de maîtrise d'ouvrage, il a été décidé cette année d'amortir une partie de cet écart d'acquisition sur une durée de 10 ans.

Un écart d'acquisition additionnel de 310 K€ a été comptabilisé sur 2023 et correspond aux opérations successives liées aux rachats de titres, apport de titres et fusion JB IMMOBILIAR dans MDCO

3.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières correspondent principalement à la détention d'AT PARTICIPATIONS le fonds d'investissement ELIGE CAPITAL.

NOTE 4 – CAPITAUX PROPRES

4.1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital de la société mère, d'un montant de 8 000 000 euros est composé de 800 000 actions ordinaires d'un nominal de 10 euro. Il est entièrement libéré.

Les variations sur la période se présentent de la manière suivante :

Capital social		
	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'actions au 1er janvier	700 000	800 000
Augmentation de capital	100 000	-
Autres variations		
Nombre d'actions au 31 décembre de la période	800 000	800 000

Capital social		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Capital social au 1er janvier	7 000	8 000
Augmentation de capital	1 000	
Autres variations		
Capital à la clôture de la période	8 000	8 000

4.2. Réserves et intérêts minoritaires

Les différentes composantes des capitaux propres consolidés, y compris le résultat de l'exercice varient de la manière suivante :

Variation des capitaux propres								
k€	Capital	Primes d'émission	Réserves	Réserve de conversion	Résultat net	Total part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total
Au 31 décembre 2022	8 000		3 978		2 140	14 119	38 854	52 973
Augmentation de capital							27	27
Affectation du résultat			2 140		(2 140)			
Distribution de dividendes			(300)			(300)	(2 661)	(2 961)
Résultat net					1 517	1 517	1 571	3 088
Autres opérations								
Différences de conversion								
Variation de périmètre							(42)	(42)
Au 31 décembre 2023	8 000		5 819		1 517	15 336	37 749	53 085

NOTE 5 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques et charges				
k€	Provision pour litiges	Provision sur sociétés MEE	Provision perte à terminaison	Total
Provisions au 31 décembre 2022	290	278		568
Variation durant la période				
Augmentation		52		52
Reprise				
Reprise (utilisation)				
Autre mouvements				
Provisions au 31 décembre 2023	290	330		620

Dans le cours normal de leurs activités, les sociétés du Groupe peuvent être impliquées dans un certain nombre de procédures arbitrales et administratives. Les charges qui peuvent résulter de ces procédures ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être soit quantifié, soit estimé dans une fourchette raisonnable.

Le montant des provisions retenu est fondé sur l'appréciation du risque au cas par cas et dépend en majeure partie de facteurs autres que le stade d'avancement des procédures, étant précisé que la survenance d'événements en cours de procédure peut toutefois entraîner une réappréciation de ce risque.

ADF ne souhaitant pas se désengager financièrement de la société VAL SOLEIL, société MEE, la partie négative des capitaux propres a été portée en provision pour risques et charges.

NOTE 6 – ETAT DES CREANCES ET DETTES

Les créances d'exploitation / hors exploitation se présentent de la manière suivante :

Créances d'exploitation			
k€	31/12/2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Clients et comptes rattachés	81 906	81 906	
Créances d'IS	751	751	
TVA déductible	6 143	6 143	
<i>Notaires</i>	738	738	
<i>Retenues de garantie</i>	16	16	
<i>Autres créances</i>	316	316	
Autres créances	1 070	1 070	
Impôts différés actifs	704		704
Comptes courants associés extérieurs créances	739	739	
Charges constatées d'avance	1 689	1 689	
Total	93 001	92 298	704

Les dettes d'exploitation / hors exploitation se présentent de la manière suivante :

Dettes d'exploitation			
k€	31/12/2023	A moins d'un an	A plus d'un an
Fournisseurs	14 339	14 339	
<i>Personnel</i>	63	63	
<i>Organismes sociaux</i>	100	100	
<i>Dettes d'IS</i>	355	355	
<i>Dettes de TVA</i>	14 461	14 461	
<i>Autres dettes fiscales</i>	65	65	
Dettes fiscales et sociales	15 043	15 043	
<i>Syndic</i>	40	40	
<i>Notaires</i>	8	8	
<i>Autres dettes diverses</i>	53	53	
Autres dettes	102	102	
Avances sur commandes, dépôts reçus	129	129	
Produits constatés d'avance	85 556	46 669	38 887
Total	115 168	76 281	38 887

Les produits constatés d'avances concernent les Ventes en L'Etat Futur d'Achèvement réitérées et non livrées. Il s'agit donc de chiffre d'affaires futur sécurisé.

Les produits constatés d'avance correspondent aux ventes non livrées du programme RACINE CARRE (46,7 m€ livrable fin 2024) et BEAUVISAGE SANTY (38,9 m€ livrable en 2025).

NOTE 7 – TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE ET DETTES FINANCIERES

7.1. Trésorerie nette et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, comprend la trésorerie (fonds en caisse et dépôts à vue) ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Les placements dont l'échéance initiale est à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) autres que celles liées à des réglementations propres à certains pays ou secteurs d'activités (contrôle des changes, etc...) sont exclus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie du tableau des flux de trésorerie.

7.2. Dettes financières

Détail des dettes financières				
k€	31/12/2022	Variation	Variation de périmètre	31/12/2023
Emprunt ZENCAP	16 000			16 000
Emprunt Equipements	784	(178)		606
Emprunts	63 272	6 052		69 324
Emprunt LCL/ADF	1 000			1 000
Emprunt KRISOLER		1 000		1 000
Comptes courants Alain Dutoit	68	156		224
Comptes courants NBF	808	32		840
Comptes courants associés minoritaires	45 334	530		45 864
Intérêts courus sur emprunts		20		20
Dettes financières totales	127 266	7 612		134 878

Un contrat de prêt a été conclu le 17 novembre 2021 entre CARRE D'OR et les fonds professionnels spécialisés ZENCAP REAL ESTATE DEBT III UMBRELLA FPS, ZENCAP DETTE IMMO EVERGREEN JUNIOR ET ZENCAP ASSET MANAGEMENT. Le montant de l'emprunt est de seize millions d'euros (16.000.000 EUR). Au 31 décembre 2021 il a été débloqué la somme de onze millions d'euros (11.000.000 EUR). Le montant résiduel de 5 millions d'euros (5.000.000 EUR) a été débloqué le 23 septembre 2022.

Les sociétés A.D.F et N.B.F en qualité d'associé se sont également portés caution solidaire de CARRE D'OR pour cet emprunt.

Dans le cadre du déménagement du Groupe dans de nouveaux locaux, CARRE D'OR a souscrit en 2021 un emprunt équipement de 1 m€, dont 241 k€ ont été débloqués au 31 décembre 2021 et le solde en 2022.

ADF a souscrit un emprunt de 1 m€ auprès du LCL en contrepartie d'un portefeuille de valeurs mobilières.

7.3. Analyse de la dette par échéances

Analyse des dettes financières par échéance				
k€	- d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans	Total
Emprunt ZENCAP		16 000		16 000
Emprunt Equipements	166	439		606
Emprunts	19 130	50 195		69 324
Emprunt LCL/ADF		1 000		1 000
Emprunt KRISOLER	1 000			1 000
Comptes courants Alain Dutoit		224		224
Comptes courants NBF		840		840
Comptes courants associés minoritaires	16 640	29 224		45 864
Intérêts courus sur emprunts	20			20
Dettes financières totales	36 956	97 922		134 878

NOTE 8 – CHIFFRE D’AFFAIRES

Chiffre d'affaires		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Ventes de marchandises VEFA et Marchand de biens	52 360	33 644
Autres ventes de marchandises	1 592	878
Loyers	1 943	1 529
Production vendue de services	617	977
Produits activités annexes	34	89
Total	56 546	37 117

En 2022, les ventes de marchandises étaient réparties à hauteur de 19 506 k€ pour l'activité de marchand de biens et à hauteur de 32 854 k€ pour l'activité de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

En 2023, les ventes de marchandises sont réparties à hauteur de 22 036 k€ pour l'activité de marchand de biens et à hauteur de 11 608 k€ pour l'activité de VEFA.

Le chiffre d'affaires de l'activité VEFA est reconnu à l'achèvement. La vente actée de RACINE CARRE, pour un montant de 46,6 m€ doit être livré fin 2024.

La production de services correspond principalement à des honoraires de transactions réalisées par la société ISOCIEL concernant de l'intermédiation sur des biens n'appartenant pas au Groupe, et des prestations de Maîtrise d'Ouvrage réalisées par CARE D'OR pour le compte de donneurs d'ordres externes au Groupe.

NOTE 9 – RESULTAT FINANCIER

Résultat financier		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Intérêts des obligations	(219)	
Intérêts Emprunt ZENCAP	(876)	(1 040)
Charges à étaler sur emprunt ZenCap	(226)	(57)
Dotations sur provisions financières		(305)
Reprises sur provisions financières	163	198
Produits de participations	828	166
Autres produits et charges financières	(54)	(356)
Total	(384)	(1 395)

Le résultat financier du Groupe est principalement composé des charges d'intérêts liées à l'emprunt ZENCAP.

Les intérêts d'emprunts et de comptes courants directement liées aux opérations immobilières sont présentées en charges d'exploitation « consommations de l'exercice » pour un montant de 5 967 k€.

NOTE 10 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Indemnité transactionnelle départ salariés	(82)	
Indemnité transactionnelle AT PARTICIPATIONS	(250)	
Amendes et pénalités		(12)
Autres charges exceptionnelles		(111)
Plus ou moins value de cession	103	18
Résultat de relation		28
Autres produits et charges exceptionnels	(4)	(10)
Total	(233)	(86)

En 2022, la restructuration juridique du Groupe, notamment avec l'entrée d'investisseurs extérieurs sur RACINE CARRE et le rachat de l'actionnaire minoritaire de METRE CARRE a conduit à comptabiliser un produit de cession de 102 k€.

En date du 13 mai 2022, AT PARTICIPATIONS a signé un accord transactionnel avec les anciens actionnaires de 1850 INVEST et 1850 PARTICIPATIONS consistant au versement d'une indemnité de 250 k€ pour compenser la non cession des titres d'ELIGE CAPITAL détenus par AT PARTICIPATIONS, celle-ci n'étant juridiquement pas possible.

Les autres charges exceptionnelles correspondent à un abandon de compte courant de 115 k€ effectué par MDCO au profit des anciens associés de JB IMMOBILIAR.

NOTE 11 – IMPOTS DIFFERES**11.1. Analyse de la charge d'impôt**

La charge d'impôt de la période peut être analysée de la manière suivante :

Charges d'impôt		
k€	31/12/2022	31/12/2023
Produits (Charges) d'impôt exigible	(1 630)	(1 061)
Variation des impôts différés	254	(14)
TOTAL	(1 376)	(1 074)

11.2. Impôts différés

Les impôts différés actifs reconnus au 31 décembre 2023 peuvent être détaillés comme suit :

Variation des impôts différés			
k€	Total	Impôts différés actif	impôts différés passif
Début de période	706	706	
Produit (Charge) d'impôts	(14)	(14)	
Autres mouvements			
Variation du taux de change			
Variation de périmètre	12	12	
Fin de période	704	704	

Les actifs et passifs d'impôts différés ne font pas l'objet d'une actualisation. L'analyse par nature des impôts différés se présente de la manière suivante :

Détail des impôts différés par nature			
k€	Impôt différés 31/12/2022	Impôt différés 31/12/2023	
Créances d'impôt sur déficit	540	543	
Retraitements de consolidation	165	200	
Différences temporaires		(39)	
Total	706	704	

Le Groupe dispose de pertes fiscales pour 2171 k€. Celles-ci ont été activées au taux de 25%, leur utilisation à court terme étant probable. En 2022 le taux d'impôt sur les sociétés était également de 25%.

11.3. Preuve d'impôts

L'impôt sur les sociétés de l'année résulte de l'application du taux effectif en fin d'exercice au résultat avant impôts au 31 décembre 2023. Les impôts différés sont calculés sur la base d'un taux d'imposition de 25%. Le rapprochement entre l'impôt théorique calculé sur la base du taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est le suivant :

Preuve d'impôt	
k€	31/12/2023
Résultat net	1 517
Charges d'impôt	1 074
Intérêts minoritaires	1 571
Résultat des sociétés mises en équivalence	(5)
Résultat avant impôt	4 158
Produits (charges) d'impôt théorique	(1 039)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(141)
Intérêts minoritaires imposés par transparence	85
Variation pertes d'impôts non reconnues	59
Changement de taux d'IS sur pertes reportables	
Contribution additionnelle	
Quote part de frais et charges non déductibles	8
Autres différences permanentes	(45)
Produits (Charges réels d'impôt)	(1 074)

NOTE 12 – AUTRES INFORMATIONS

12.1. Personnel

L'effectif moyen du Groupe est de 17 personnes en 2023.

12.2. Transition climatique

Face à l'urgence climatique marquée par la pollution et la disparition progressive d'espèces et de ressources, aux évolutions réglementaires en matière d'environnement qui concernent de plus en plus de sociétés, au changement du regard des consommateurs exigeants, aux engagements éthiques et écoresponsables de plus en plus nombreux de la part des fabricants, la Société a engagé une démarche volontaire en matière de RSE. Notamment, en 2021, elle a communiqué sur les principaux engagements et actions qu'elle compte mettre en place au cours des prochaines années, en lien avec la décarbonation de la phase de production à l'horizon de 2030. Sa stratégie consiste principalement à réduire son impact carbone sur la construction des nouveaux programmes et de développer les projets « made in France ».

12.3. Engagements hors bilan : Engagements donnés

- 1- Un Cautionnement solidaire consenti par l'Associé A.D.F dans la limite d'un montant maximum initial de dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 EUR) pour un emprunt de 16.000.000 EUR.
- 2- Un Cautionnement solidaire consenti par l'Associé N.B.F dans la limite d'un montant maximum initial de dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 EUR)) pour un emprunt de 16.000.000 EUR..
- 3- Un Nantissement de premier rang, l'emprunt nantit au profit des Parties Financières la créance représentée par le solde créditeur définitif ou provisoire du Compte de l'Emprunteur.
- 4- Un Nantissement de premier rang de l'ensemble des créances (et de leurs accessoires) détenues ou à détenir par les Associés à l'encontre de l'emprunteur, notamment au titre de tous prêts subordonnés.
- 5- Un Nantissement de premier rang de l'ensemble des créances (et de leurs accessoires) détenues ou à détenir par l'Emprunteur à l'encontre de ses filiales, notamment au titre de tous avances en compte courant ou prêts intragroupe.
- 6- Un Nantissement de premier rang par l'Associé ADF et NBF de leur compte-titres ouvert dans les livres de l'emprunteur et sur lequel est crédité, s'agissant de l'Associé ADF, l'intégralité des actions de l'emprunteur qu'il détient, soit UN MILLION CINQ CENT MILLE ET UNE (1.500.001) actions de l'emprunteur et s'agissant de l'Associé NBF, NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (999.999) actions de l'emprunteur (étant précisé que le solde des actions de l'emprunteur détenues par l'associé NBF, soit CINQ CENT MILLE (500.000) actions de l'emprunteur, fait l'objet d'un nantissement de compte titres au profit de BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES en garantie de deux prêts d'un montant total en principal d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000 EUR) en date du 7 octobre 2020 (Nantissement Banque Populaire).
- 7- Une promesse de nantissement par l'associé NBF des titres nantis en vertu du Nantissement Banque Populaire en cas de mainlevée ou de caducité du Nantissement Banque Populaire ou du complet remboursement des prêts garantis par le Nantissement Banque Populaire.
- 8- Un Nantissement de premier rang par l'Emprunteur de l'intégralité des parts sociales de Beauvisage Santy, de Docks Lyon, de Lyon 6RS, d'Eugène et de Mercure 94 qu'il détient.
- 9- Nantissement de compte titres financiers n°240005N intitulé ADF-CTF ouvert chez le prêteur (LCL).
- 10- Engagements reçus de NBF

12.5. Evènement postérieurs à la clôture

Un accord a été obtenu en juin 2024 de ZENCAP qui prévoit la renonciation à tout remboursement anticipé de l'emprunt malgré le non-respect du montant plancher des capitaux propres au 31/12/2023 qui a été abaissé dans cet accord à un niveau inférieur.