

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

RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
COMPTES CONSOLIDES ARRETES LE 30 NOVEMBRE 2024

Le soussigné Monsieur Jean MACAUD, gérant associé unique de la société ADN PATRIMOINE, a, en vue de la présentation des comptes consolidés clos le 30 novembre 2024, établi le présent rapport de gestion de groupe sur la situation et l'activité de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation durant l'exercice écoulé.

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

1. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

1.1. Référentiel comptable

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

L'exercice clos au 30 novembre 2024 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30 novembre 2023.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

1.2. Modalités de consolidation

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

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

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

1

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

1.3. Méthodes et règles d'évaluation

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

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

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 novembre 2024, le périmètre comprenait 63 sociétés contre 64 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que la société BELLE PAULE a été liquidée en septembre 2023 et les parts de la société CASTANET 1 ont été cédées en avril 2024.

Libellé	Forme	SIRET	Capital social	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	EURL	502 678 816 00021	500 000 €	IG	100,00	100,00
CHARLES DE FITTE	SCCV	823 227 533 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
VIA TOLOSANA	SCCV	812 053 247 00019	1 000 €	IG	70,00	70,00
GRANDE BRETAGNE	SCCV	823 217 096 00010	1 000 €	IG	70,00	70,00
MONGES ILOT I	SCCV	818 523 581 00010	1 000 €	IG	70,00	70,00
LOCAGILA (ancien ADN PATRIMOINE GESTION)	SARL	793 550 849 00012	10 000 €	IG	99,90	99,90
LE CLOS ISABELA	SCCV	812 083 079 00010	1 000 €	IG	75,00	75,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	SNC	813 902 483 00011	1 000 €	IG	95,00	95,00
L'EPI CENTRE	SNC	815 182 886 00011	1 000 €	IG	75,00	75,00
LES VIOLINES	SNC	820 882 702 00013	1 000 €	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	SCCV	818 499 113 00012	1 000 €	IG	99,00	99,00
VILLA BARBAROSSA	SCCV	820 925 543 00010	1 000 €	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	SCCV	820 925 576 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
LAS BROCOS	SNC	818 499 527 00013	1 000 €	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	SARL	829 120 971 00025	80 000 €	IG	99,99	99,99
CLOS DES CHENES	SCCV	884 601 584 00011	1 000 €	IG	89,99	89,99
SNC ROUTE DE PIBRAC	SNC	828 084 863 00012	1 000 €	IG	80,00	80,00
AVENUE DE CUGNAUX	SCCV	828 075 333 00017	1 000 €	IG	70,00	70,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	SCCV	790 326 003 00023	1 000 €	ME	49,00	49,00
SNC CLOS HARMONY	SNC	834 024 358 00014	1 000 €	IG	90,00	90,00
SNC COEUR DE VILLE	SNC	841 117 898 00012	1 000 €	IG	70,00	70,00
SNC LA GLEYSETTE	SNC	841 048 655 00010	1 000 €	IG	100,00	100,00
PARC DE L'ESCALETTE	SCCV	840 972 590 00011	1 000 €	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	SNC	844 503 755 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
VILAMIA	SCCV	851 073 403 00012	1 000 €	IG	80,00	80,00

5

LA SALVETAT 1	SCCV	852 662 212 00012	1 000 €	IG	69,00	69,00
LES FLAMANDES	SNC	852 732 296 00011	1 000 €	IG	80,00	80,00
SNC PINS JUSTARET	SNC	878 726 439 00010	1 000 €	IG	80,00	80,00
VILLA DES HORTICULTEURS	SCCV	852 109 479 00026	1 000 €	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	SCCV	883 868 879 00015	1 000 €	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	SCCV	883 868 895 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
SEILHI	SCCV	882 095 227 00014	1 000 €	IG	79,00	79,00
TOULOUSE SAINT SIMON	SNC	882 324 858 00019	1 000 €	IG	70,00	70,00
ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG	SCCV	892 048 109 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
IZON	SCCV	888 167 269 00016	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	SCCV	901 596 809 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	SCCV	899 833 065 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT-LOUBES 1	SNC	904 207 693 00014	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	SCCV	908 428 337 00020	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT-JORY 3	SCCV	908 486 780 00020	1 000 €	IG	79,00	79,00
ADN IZON 2	SNC	909 186 405 00017	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN GIMEUX 1	SNC	910 363 472 00010	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT-JORY 2	SNC	912 026 929 00022	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN BLAGNAC 1	SCCV	912 563 145 00024	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN GRATENTOUR 1	SCCV	912 572 948 00020	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN PLAISANCE 1	SCCV	912 572 948 00020	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT-LOUBES 2	SNC	920 325 362 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN CURSAN 20023	SNC	920 594 702 00010	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN FONTENILLES 10114	SNC	921 943 965 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN PAREMPUYRE 20017	SNC	921 509 394 00018	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10112	SNC	920 555 927 00028	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SEYSSES 10110	SNC	951 545 581 00013	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN SAINT ALBAN 10113	SCCV	951 545 698 00015	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	SNC	951 544 816 00014	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	SCCV	951 879 378 00010	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	SNC	952 346 237 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	SNC	952 346 351 00010	1 000 €	IG	99,00	99,00

2

ADN EAUNES 10116	SCCV	953 302 163 00019	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	SCCV	978 759 843 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	SNC	980 387 401 00014	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	SNC	980 927 651 00011	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN AMBARES 20020	SNC	982 447 724 00013	1 000 €	IG	99,00	99,00
ADN BALMA 10124	SNC	981 962 491 00016	1 000 €	IG	99,00	
ADN PINS JUSTARET 10129	SNC	934 515 461 00010	1 000 €	IG	99,00	

* IG : intégration globale

** ME : mise en équivalence

5

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

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

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

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

3. DATE DE CLÔTURE DES EXERCICES

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

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

Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2024 le Groupe ADN a poursuivi ses activités.

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

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-2).

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

7

- Pour le compte de résultat :

	2024 (en K€)	2023 (en K€)
Chiffre d'affaires	32 512	4 661
Résultat d'exploitation	- 295	- 1 234
Résultat net des sociétés intégrées	- 116	- 926
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 115	- 903
Intérêts minoritaires	41	-11
Résultat net (part du groupe)	- 156	-892

- Pour le bilan :

ACTIF	36 626	57 575
Dont :		
Actif immobilisé	759	969
Stocks et en-cours	20 074	34 736
Clients et comptes rattachés	8 079	11 426
Autres créances et comptes de régularisation	2 860	2 563
Disponibilités	4 854	7 881

PASSIF	36 626	57 575
Dont :		
Capitaux propres	8 479	8 616
Dettes financières	6 631	8 820
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 109	4 199
Autres dettes et comptes de régularisation	16 998	35 455

4.1. Acquisition et gestion de participations

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

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

- 99 % au capital de la société ADN PINS JUSTARET 10129, société en nom collectif au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 934 515 461 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 22/10/2024,
- 24 % au capital de la société 3B CONCEPT, société coopérative de production anonyme à capital variable, immatriculée sous le numéro 940 587 975 RCS ALBI, par voie de souscription au capital social lors de la constitution et en date du 03/02/2025 et lors d'un apport de 35 200 euros en date du 13/03/2025

La société ADN PATRIMOINE a cédé 99 % du capital de la société CASTANET 1, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 852 681 410 RCS TOULOUSE, par acte de cession de parts, en date du 09/04/2024, au bénéfice de la société IN'LI SUD OUEST.

7

4.2. Activité de gestion

4.2.1. La société ADN PATRIMOINE

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

La société clôture ses comptes au 31/03/2025, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2024 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/12/2023 au 30/11/2024.

Ainsi, au 30 novembre 2024, la société ADN PATRIMOINE a réalisé un chiffre d'affaires total de 1 333 516 euros. Le résultat est déficitaire à hauteur de – 138 901 euros.

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

4.2.2. La société ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE

La société clôture ses comptes au 31/03/2025, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2024 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/10/2023 au 30/11/2024.

Durant cette période, l'activité de la Société a été la suivante : la société a poursuivi la promotion des programmes immobiliers de ses filiales en région Bordelaise. Le chiffre d'affaires s'élève à 15 698 euros, et le résultat est déficitaire à hauteur de – 23 042 euros.

4.2.3. La société LOCAGILA (anciennement ADN PATRIMOINE GESTION)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société a poursuivi son activité de gestion locative. Dans le cadre de la consolidation le chiffre d'affaires s'élève à 256 937 euros et la Société a enregistré un bénéfice de 36 496 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : la poursuite de la gestion locative du parc.

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

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

- Au titre des conventions de gestion de programmes immobiliers : 892 592 euros
 - Au titre des prestations administratives : 47 980 euros
-

9

4.4. Activités de promotion immobilière

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

4.4.1. La société CHARLES DE FITTE (LE 8)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la totalité des lots ayant été vendus et livrés au cours des exercices précédents (2020 et 2021), la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires mais du fait du traitement comptable du dénouement de certains comptes fournisseurs, la société a quand même réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 3 119 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

4.4.2. La société VIA TOLOSANA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a pas dégagé de chiffre d'affaires car la totalité des lots de l'opération immobilière portée par la société a été actée et livrée au cours d'exercices précédents. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de - 751 euros.

Le litige avec le voisin constaté au cours d'exercices précédents est toujours en cours et n'a pas encore été jugé en première instance.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : apurer les litiges en cours. Par ailleurs, l'ensemble de l'opération immobilière portée par la société ayant été livrée, celle-ci ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.3. La société GRANDE BRETAGNE (LA PLANE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : L'opération immobilière a démarré ; les 38 lots prévus au projet initial ont tous été actés. La société n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 14 926 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : livrer l'opération immobilière portée par la société.

4.4.4. La société MONGES ILOT I (BUKOLIA)

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation négatif à hauteur de – 474 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.5. La société LE CLOS ISABELA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires car la totalité des lots ont été vendus et livrés au cours des exercices précédents (2019 et 2020). Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 944 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.6. La société LES BALCONS DE LA ROSERAIE

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 1 837 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.7. La société L'EPI CENTRE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2024, il a été établi une situation au 30 novembre 2024.

L'activité de la société a été la suivante : La société n'a pas vendu son dernier lot et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 10 866 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 sont les suivants : poursuivre les opérations de vente et de livraison du dernier lot.

4.4.8. La société LES VIOLINES

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2024, il a été établi une situation au 30 novembre 2024.

L'activité de la société a été la suivante : la Société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 8 230 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2024 : dénouer les derniers litiges afin d'envisager la liquidation de la société.

4.4.9. La société HARMONY VILLAGE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la Société a vendu 4 villas lui permettant de générer 864 279 euros de chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 94 973 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.10. La société VILLA BARBAROSSA

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation négatif à hauteur de - 680 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.11. La société OXYTANIA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires l'opération immobilière a été entièrement commercialisée au cours d'exercices antérieurs. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 8 113 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

9

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : prononcer la dissolution de la société.

4.4.12. La société LAS BROCOS (COSY VILLAS)

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 30 mars 2023, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 novembre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation négatif à hauteur de – 1 255 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.13. La société LE CLOS DES CHENES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le programme immobilier porté par la société ayant été livré au cours de l'exercice précédent, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. La société a cependant dégagé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 3 503 euros à la clôture de l'exercice.

Pour donner suite aux sinistres constatés durant l'exercice précédent, la société a mis en place des diligences pour nommer un expert et essayer de trouver une solution amiable pour faire prendre en charge ce cout supplémentaire aux différentes parties (le maître d'œuvre, les entreprises concernées et l'assurance dommage ouvrage). Une expertise amiable a été réalisée.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre le dénouement des sinistres et l'évolution des revendications des clients, afin de pouvoir constater une clôture définitive du projet immobilier.

4.4.14. La société ROUTE DE PIBRAC (ANATALIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 3 046 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

7

4.4.15. La société AVENUE DE CUGNAUX (CLOS CELESTE)

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 3 939 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.16. La société VIOLETTE ILOT 1A (TWIN)

Cette société clôture ses comptes sociaux au 31 décembre 2024 et elle est mise en équivalence dans le cadre de la consolidation.

La quote part du résultat de cette société mise en équivalence s'élève à 3 348 euros au 30 novembre 2024.

L'activité de la Société a été la suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : le programme est entièrement commercialisé et livré, la Société subsiste pour les besoins de la gestion des garanties légales. Ainsi la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2024 et elle a dégagé un résultat net bénéficiaire de 3 348 euros.

Aucun événement important postérieur au 30 novembre 2024 n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025 sont les suivants : les derniers lots ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires

4.4.17. La société CLOS HARMONY

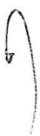
Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et a enregistré une perte de – 1 181 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de sa liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

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

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.



En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 2 339 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.19. La société LA GLEYSETTE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de - 1 223 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de sa liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au cours de l'exercice, la totalité des lots ayant été vendus et livrés au cours d'exercices précédents et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 1 049 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été livrée en totalité, celle-ci ne devrait plus dégager de profit supplémentaire. La dissolution de la société est envisagée.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la Société n'ayant toujours pas vendu le lot restant, elle n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et elle a enregistré une perte de - 8 432 euros

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : parvenir à la livraison du lot restant en stock.

4.4.22. La société VILAMIA

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 4 709 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.23. La société LA SALVETAT 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a vendu 11 lots sur les 26 lots prévus au projet initial. Le prix de vente n'ayant pas été encaissé sur l'exercice, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et on constate un résultat net comptable déficitaire à hauteur de -24 242 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a vendu en décembre 2024 les 15 lots restants prévus au projet.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : finaliser en juillet 2025 la livraison de l'opération immobilière portée par la société.

4.4.24. La société LES FLAMANDES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : les derniers lots ayant été livrés au cours d'exercices précédents, la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 004 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : l'opération immobilière portée par la société ayant été actée et livrée en totalité, la société ne devrait plus dégager de profit supplémentaire.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a vendu un lot privé lui permettant de réaliser un chiffre d'affaires d'un montant de 15 633 325 euros. Son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 332 487 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

7

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : Finaliser la livraison du programme.

4.4.26. La société VILLAS DES HORTICULTEURS

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la Société n'a réalisé aucun chiffre, la totalité des lots ayant été vendus et livrés au cours des exercices précédents. En conséquence, le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 5 894 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : le programme immobilier porté par la Société ayant été intégralement vendu et livré, la société ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.27. La société CUGNAUX 1 (AMOUR TROMPE 1)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'obtention du permis de construire relatif au projet étant en cours, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 54 117 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a trouvé des débouchés commerciaux et prévoit des ventes en bloc.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : mener toute action en vue d'obtenir le permis de construire afférent à l'opération, afin de pouvoir en démarrer la construction.

4.4.28. La société CUGNAUX 2 (AMOUR TROMPE 2)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : Au cours d'exercices antérieurs la société a rencontré des difficultés pour obtenir la délivrance d'un permis de construire et la purge des recours formés à son encontre donc l'opération telle que projetée initialement a été abandonnée. La société a décidé de recycler la structure pour lancer un nouveau projet. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 929 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, un nouveau permis de construire a été déposé en décembre 2024.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : développer le nouveau projet en cours.

7

4.4.29. La société SEILH 1 (L'ORNATE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a livré 32 lots en octobre 2024 et a donc réalisé un chiffre d'affaires de 7 935 131 euros. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 82 208 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a livré en décembre 2024 les 16 lots restants.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : poursuivre la livraison du programme immobilier.

4.4.30. La société SNC TOULOUSE SAINT SIMON (ARBOREA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la société a été la suivante : la société a généré un chiffre d'affaires de 154 723 euros et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 9 359 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice social ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : poursuivre l'opération et commercialiser les lots restants.

4.4.31. La société ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a vendu 6 villas sur l'exercice ; 3 sont encore en stock et non réservées. La société a généré un chiffre d'affaires de 205 800 euros mais du fait de charges financières importantes, son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 16 640 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, on notera la vente de cinq lots supplémentaires.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : finaliser la commercialisation de l'opération en procédant à la vente des trois dernières villas en stock et poursuivre la construction du programme. La livraison est prévue pour mars ou avril 2025.

4.4.32. La société IZON

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 22 392 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement

9

important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024, sont les suivants : suivre la demande de remboursement de la taxe d'archéologie.

4.4.33. La société ADN ROUTE D'ALBI

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le projet de promotion immobilière tel que prévu dans sa forme initiale a été abandonné, du fait des difficultés techniques imprévues et importantes rencontrées. La société étudie une modélisation différente dudit projet. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 7 755 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : arriver à trouver un débouché différent, une revente des biens en l'état est recherché permettant à la société de réaliser son objet initial.

4.4.34. La société ADN TALENCE BENEDIGUE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la demande de prorogation du permis de construire ayant été refusée en septembre 2024, la déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée. Les travaux de construction relatifs à cette opération n'ont pas encore été engagés. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 216 420 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a effectué une demande de prolongation complémentaire du crédit promotion jusqu'en septembre 2025.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : Poursuivre les négociations commerciales en cours afin de permettre de mener l'opération jusqu'à son terme.

4.4.35. La société SNC ADN SAINT-LOUBES 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a dégagé un chiffre d'affaires de 2 546 109 euros et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 64 350 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024, sont les suivants : finaliser la commercialisation du lot privé restant en stock.

7

4.4.36. La société ADN CORNEBARRIEU 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le terrain n'ayant pas encore été acheté, les travaux de construction de l'opération immobilière portée par la société n'ont pas démarrés. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 8 2 65 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, le recours sur le permis de construire ayant été gagné, la société a pu signer l'acte d'achat du terrain le 31 janvier 2025.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : développer le nouveau projet en cours et démarrer la construction. La livraison est prévue en 2026.

4.4.37. La société ADN SAINT-JORY 3

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la société a été la suivante : l'opération a été livrée le 29 octobre 2024 et la société a vendu une villa lui permettant de réaliser un chiffre d'affaires de 4 557 030 euros durant l'exercice. En conséquence, son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 97 495 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, une villa supplémentaire a été vendue en décembre 2024.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : poursuite du projet porté par la Société et commercialisation des 5 villas restantes.

4.4.38. La société SNC ADN IZON 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société a généré un chiffre d'affaires de 145 056 euros et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 66 234 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, un compromis a été signé en décembre 2024 pour la maison restant en stock.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024, sont les suivants : Finaliser la commercialisation de l'opération.

4.4.39. La société SNC ADN GIMEUX 1

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation

9

négalif à hauteur de - 83 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.40. La société SNC ADN SAINT-JORY 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 36 749 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : finaliser la commercialisation des lots restants en stock.

4.4.41. La société ADN BLAGNAC 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire n'ayant pas été obtenu, l'opération immobilière portée par la société a été abandonnée et la société n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 93 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

4.4.42. La société ADN GRATENTOUR 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le terrain ayant été acheté au cours de l'exercice, les travaux de construction de l'opération immobilière portée par la société ont démarrés. La société n'a donc pas encore réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 13 429 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a vendu les 19 lots prévus au projet initial.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : poursuivre la construction du programme. La livraison est prévue pour janvier 2026.

4.4.43. La société ADN PLAISANCE 1

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, ont prononcés la

dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation négatif à hauteur de – 1 375 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.44. La société ADN SAINT-LOUBES 2

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 3 182 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.45. La société ADN CURSAN 20023

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 26 mars 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2024 faisant ressortir un solde de liquidation positif à hauteur de 3 681 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.46. La société ADN FONTENILLES 10114

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire n'ayant pas été obtenu, l'opération immobilière portée par la société a été abandonnée et la société n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 6 047 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.47. La société ADN PAREMPUYRE 20017

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : l'opération immobilière portée par la société ayant été abandonnée, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 18 712 euros.



Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.48. La société ADN EAUNES 10112

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : l'opération immobilière portée par la société ayant été abandonnée, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 48 439 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.49. La société ADN SEYSSES 10110

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : Un nouveau permis de construire a été déposé le 19 décembre 2023 et la promesse unilatérale de vente a été prorogée jusqu'au 9 décembre 2025. Les travaux de construction relatifs à l'opération portée par la société n'ayant pas encore été engagés, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 831 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet et procéder à la vente en bloc des 22 villas.

4.4.50. La société ADN SAINT ALBAN 10113

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire ayant été refusé, l'opération immobilière portée par la société a été abandonnée et la société n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 5 637 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

u

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.51. La société VILLEBRUMIER 10119

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 4 836 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.52. La société PINSAGUEL 10124

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : l'opération immobilière portée par la société étant encore en cours d'étude, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 387 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : mener à bien la phase d'étude de l'opération et obtenir toutes les autorisations nécessaires afin de démarrer la construction du programme immobilier.

4.4.53. La société MURET 10105

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 718 euros.

Depuis le 31 décembre 2024, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : mener à bien la phase d'étude de l'opération et obtenir toutes les autorisations nécessaires afin de démarrer la construction du programme immobilier.

4.4.54. La société BEAUPUY 10100

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le terrain étant passé en non constructible, le projet a été abandonné par la société qui n'a pas réalisé de chiffre

9

d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 436 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.55. La société EAUNES 10116

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire a été obtenu et est purgé mais l'opération immobilière portée par la société n'a pas encore démarrée donc la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire de – 2 423 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet et procéder à la vente en bloc des 22 logements (14 villas et 8 collectifs). La livraison est prévue pour septembre 2027.

4.4.56. La société GENOS 10122

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire a été obtenu en mai 2024 mais une demande de transfert en novembre 2024 a été faite donc il est en cours de purge. L'opération immobilière portée par la société n'ayant pas encore démarrée, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 7 025 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la société a lancé la commercialisation du projet sur le début de l'année 2025.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet. La livraison quant à elle est prévue le 15 décembre 2025.

4.4.57. La société MONTAIGUT 10125

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société est en attente d'un financement pour lancer la commercialisation donc la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 681 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement

important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet.

4.4.58. La société VILLATE 10130

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : la société n'a dégagé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 316 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet.

4.4.59. La société AMBARES 20020

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le projet a été commercialisé mais la société n'a pas encore dégagé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 212 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : suivre l'évolution du projet.

4.4.60. La société ADN BALMA 10124

Cette société a été constituée le 5 décembre 2023.

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2024, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire n'ayant pas été obtenu, l'opération immobilière portée par la société a été abandonnée et la société n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 6 514 euros.

Depuis le 30 novembre 2024, date de la clôture de l'exercice, aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de la liquidation amiable.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2024 sont les suivants : liquider la société au cours de l'année.

7

4.4.61. La société PINS JUSTARET 10129

Cette société a été constituée le 5 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société n'a pas généré de chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 071 euros.

Depuis le 31 décembre 2024, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

5. SITUATION DU GROUPE

5.1. Evènements significatifs survenus au cours de l'exercice

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

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

De ce fait, le secteur est confronté depuis 2 ans à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

Le groupe a réagi à cette situation en réorientant ces opérations immobilières sur la vente en bloc auprès de bailleurs sociaux notamment et en prenant des mesures de restructurations internes (réduction de la masse salariale et des frais généraux). Ceci se traduit dans les comptes consolidés 2024 par :

-
- Une augmentation très significative du chiffre d'affaires de +27 851 k€ mais une diminution de la marge de production du fait des prix et marges plus réduites avec les clients acteurs du secteur social (le groupe a livré au total 166 lots contre 21 sur l'exercice précédent),
 - Une diminution du stock relatif aux opérations immobilières : la valeur nette du stock s'élève à 20 074 K€ contre 34 736 K€ en N-1 soit -14 662 K€.
 - Une amélioration du résultat net de l'ensemble consolidé de +788ke, celui-ci passant de -903k€ en 2023 à -114k€ pour 2024.

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

Le groupe espère que la relative diminution des taux d'intérêts, la réinstauration du prêt à taux zéro à compter d'avril 2025 et le lancement du dispositif LLI va conduire à relancer l'acquisition en privé. En parallèle, les efforts se poursuivent pour écouler les stocks via la vente en bloc.

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

5.3. Impact de la crise en Ukraine

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

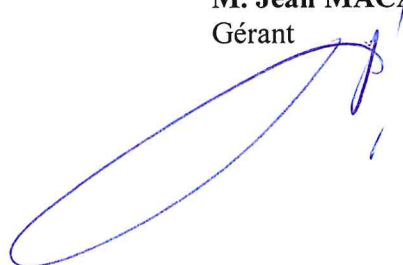
L'entreprise a adapté son fonctionnement en vue de résister au mieux et de façon pérenne.

5.4. Activités en matière de recherche et de développement

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

A TOULOUSE,
Le 31 mai 2025

M. Jean MACAUD,
Gérant



GROUPE ADN PATRIMOINE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 30 novembre 2024



certifié conforme


Table des matières

ETATS FINANCIERS	2
Bilan consolidé (K euros)	3
Compte de résultat consolidé (K euros)	4
Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)	5
Variations des capitaux propres (en K euros)	6
ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES	7
Présentation du groupe, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes	8
Règles et méthodes comptables	13
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN	17
Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill)	18
Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles	18
Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	18
Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	18
Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers	19
Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers	19
Annexe 4. Stocks et en-cours	20
Annexe 5. Impôt différé	20
Annexe 6.1 Actif circulant	21
Annexe 6.2 Antériorité des créances clients	22
Annexe 7. Trésorerie nette	22
Annexe 8. Provisions	23
Annexe 9. Dettes financières	23
Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation	24
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	25
Annexe 11. Chiffre d'affaires	26
Annexe 12. Autres produits d'exploitation	26
Annexe 13. Achats consommés	26
Annexe 14. Autres charges d'exploitation	27
Annexe 15. Impôts et taxes	27
Annexe 16. Charges de personnel	27
Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	28
Annexe 18. Produits financiers	28
Annexe 20. Produits exceptionnels	28
La preuve d'impôts se décompose comme suit :	30
AUTRES INFORMATIONS	31
Effectifs	32
Engagements hors-bilan	33
Rémunérations des commissaires aux comptes	33
Rémunération des dirigeants	33

ETATS FINANCIERS

(Données chiffrées en K euros)

Bilan consolidé (K euros)

	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	336	(14)		322	287
<i>Dont écart d'acquisition</i>					
Immobilisations corporelles	520	(101)		419	488
Immobilisations financières	16			16	170
Titres mis en équivalence	2			2	24
Actif immobilisé	874	(115)		759	969
Stocks et en-cours	7 912		(450)	20 074	34 736
Clients et comptes rattachés	8 091		(12)	8 079	11 426
Autres créances et comptes de régularisation	2 867		(7)	2 860	2 563
<i>dont impôts différés actif</i>	<i>51</i>			<i>51</i>	<i>16</i>
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 854			4 854	7 881
Actif circulant	23 724		(469)	35 867	56 606
Total Actif	24 598	(115)	(469)	36 626	57 575
Capital				500	500
Primes liées au capital				137	137
Réserves et résultat consolidé				7 861	8 019
Capitaux propres (Part du groupe)				8 498	8 656
Intérêts minoritaires				(20)	(41)
Total des capitaux propres				8 479	8 616
Autres fonds propres					
Ecart d'acquisition passif					
Provisions pour risques et charges				409	484
Provisions et impôts différés				409	484
Dettes financières				6 631	8 820
Fournisseurs et comptes rattachés				4 109	4 199
Autres dettes et comptes de régularisation				16 998	35 455
Dettes				27 738	48 475
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition					
Total Passif				36 626	57 575

Compte de résultat consolidé (K euros)

	2024	2023
Chiffre d'affaires	32 512	4 661
Autres produits d'exploitation	332	321
Achats consommés	(30 852)	(3 705)
Charges de personnel (1)	(859)	(1 349)
Charges externes	(707)	(810)
Impôts et taxes	(39)	(35)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(680)	(341)
Opérations en commun	(1)	24
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition	(295)	(1 235)
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition		
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition	(295)	(1 235)
Résultat financier	(67)	(72)
Résultat exceptionnel	250	60
Impôts sur les résultats	(5)	319
Résultat net des entreprises intégrées	(116)	(927)
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	2	23
Résultat net de l'ensemble consolidé	(115)	(904)
Intérêts minoritaires	41	(11)
Résultat net (part du groupe)	(156)	(893)
(1) dont participation des salariés		

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

	2024.11	2023.11
Résultat net total des entités consolidées	(114)	(903)
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	(35)	32
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	40	45
(-) Reprises aux dépréciations financières		(15)
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	(75)	1
Variation de l'impôt différé	65	(321)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	(41)	23
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(2)	(23)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		1
Marge brute d'autofinancement	(127)	(1 192)
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(868)	4 478
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(995)	3 286
Acquisitions d'immobilisations	(36)	(750)
Cessions d'immobilisations	4	2
Réduction des autres immobilisations financières	154	
Incidence des variations de périmètre	0	(14)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	122	(763)
Émissions d'emprunts		510
Remboursements d'emprunts	(1090)	(1013)
Dividendes versés des filiales	(24)	(352)
Dividendes reçus	23	5
Augmentations / réductions de capital	0	0
Variation nette des concours bancaires	(1)	6
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	(1 092)	(844)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(1 965)	1 679
Trésorerie : ouverture	2 351	671
Trésorerie : ouverture	2 351	671
Trésorerie : clôture	386	2 351

A noter, la trésorerie relative aux fonds mandants (activité gestion locative LOCAGILA) n'a pas été intégrée dans le TFT de l'exercice (impact de correction sur la trésorerie d'ouverture de 207k€ et de 244k€ à la clôture).

Variations des capitaux propres (en K euros)

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaire s
2022	500	137	8 231			680	9 549	296
Affectation du résultat N-1			680			(680)		
Distribution/ brut versé								(352)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(892)	(892)	(11)
Autres augmentations, diminutions			0				0	
Correction à-nouveaux			0				0	
Affectation QP ngatives filles								33
Reclassement			(0)				(0)	
Variations de périmètre								(6)
Variation du taux d'intérêt								(8)
Sortie de périmètre								2
Autre								(0)
2023	500	137	8 911			(892)	8 657	(41)
Affectation du résultat N-1			(892)			892	(0)	
Distribution/ brut versé							(2)	(22)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(156)	(156)	41
Changement de méthode								0
Variations de périmètre			0					2
Sortie de périmètre			0					2
Autre			0			0		0
2024	500	137	8 019			(156)	8 499	(20)

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

1.1 - Informations générales

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

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

1.2 - Présentation du groupe et évolution

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

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-2).

1.3 Faits marquants de l'exercice

Le groupe continue d'être impacté par la crise rencontrée sur le secteur de la promotion immobilière qui a résulté des éléments conjugués suivants :

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

De ce fait, le secteur est confronté depuis 2 ans à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

Le groupe a réagi à cette situation en réorientant ces opérations immobilières sur la vente en bloc auprès de bailleurs sociaux notamment et en prenant des mesures de restructurations internes

(réduction de la masse salariale et des frais généraux). Ceci se traduit dans les comptes consolidés 2024 par :

- Une augmentation très significative du chiffre d'affaires de +27 851 k€ mais une diminution de la marge de production du fait des prix et marges plus réduites avec les clients acteurs du secteur social (le groupe a livré au total 166 lots contre 21 sur l'exercice précédent),
- Une diminution du stock relatif aux opérations immobilières : la valeur nette du stock s'élève à 20 074 K€ contre 34 736 K€ en N-1 soit -14 662 K€.
- Une amélioration du résultat net de l'ensemble consolidé de +788ke, celui-ci passant de -903k€ en 2023 à -114k€ pour 2024.

1.4 – Impact de la crise en Ukraine

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

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

1.5 - Changements de méthodes

NA.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Le groupe espère que la relative diminution des taux d'intérêts, la réinstauration du prêt à taux zéro à compter d'avril 2025 et le lancement du dispositif LLI va conduire à relancer l'acquisition en privé. En parallèle, les efforts se poursuivent pour écouler les stocks via la vente en bloc.

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

Méthodes et principes de consolidation

2.1 - Principes généraux

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

L'exercice clos au 30/11/24 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/23.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

2.2 - Définition du périmètre de consolidation

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

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

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

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

Au 30 novembre 2024, le périmètre comprenait 63 sociétés contre 64 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que la société BELLE PAULE a été liquidée en septembre 2023 et les parts de la société CASTANET 1 ont été cédées en avril 2024.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00
LOCAGILA (ADN PATRIMOINE GESTION)	IG	99,90	99,90
VIA TOLOSANA	IG	70,00	70,00
LE CLOS ISABELA	IG	75,00	75,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	IG	95,00	95,00
L'EPI CENTRE	IG	75,00	75,00
LAS BROCOS	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	IG	99,00	99,00
MONGES ILOT I	IG	70,00	70,00
LES VIOLINES	IG	70,00	70,00
VILLA BARBAROSSA	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	IG	90,00	90,00
GRANDE BRETAGNE	IG	70,00	70,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00
AVENUE DE CUGNAUX	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	IG	99,99	99,99
SNC CLOS HARMONY	IG	90,00	90,00
SNC LA GLEYSETTE	IG	100,00	100,00
SNC COEUR DE VILLE	IG	70,00	70,00
PARC DE L'ESCALETTE	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	IG	90,00	90,00
VILAMIA	IG	80,00	80,00
LES FLAMANDES	IG	80,00	80,00
LA SALVETAT 1	IG	69,00	69,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00
SEILH1	IG	79,00	79,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	ME	49,00	49,00
TOULOUSE SAINT SIMON	IG	70,00	70,00
CLOS DES CHENES	IG	89,99	89,99
VILLA DES HORTICULTEURS	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	IG	99,00	99,00
NERIGEAN	IG	99,00	99,00
IZON	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	IG	99,00	99,00
SNC ADN SAINT-LOUBES 1	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 3	IG	79,00	79,00
ADN IZON 2	IG	99,00	99,00
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 2	IG	99,00	99,00

ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	99,00
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	99,00
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	99,00
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	99,00
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	99,00
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	99,00
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	99,00
ADN ST ALBAN 10113	IG	99,00	99,00
ADN SEYSSSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN BALMA 10124	IG	99,00	100,00
ADN AMBARES 20020	IG	99,00	99,00
SNC PINS JUSTARET 10129	IG	99,00	100,00

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

2.3 - Entités non consolidées et exclues du périmètre :

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

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

2.4- Variation du périmètre de consolidation

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

Règles et méthodes comptables

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

- Constructions	NA
- Installations générales	7 à 15 ans
- Matériel outillage	NA
- Matériel de transport	NA
- Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 à 5 ans
- Mobilier de bureau	5 à 10 ans

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

Immobilisations financières

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

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

Stocks

Stock sur les opérations immobilières :

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

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

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

Retraitement des marges internes sur stock :

Dans le cadre des comptes consolidés, des retraitements de marge interne ont été opérés (marge sur les honoraires de gestion facturés par la société ADN PATRIMOINE et ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE à ses filiales). Ce retraitement impacte les stocks présents au bilan de -74 K€ et impacte le résultat net de -55 K€ (incluant l'impact du retraitement des impôts différés).

Créances clients et autres créances

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

Subventions d'investissements

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

Aucune subvention d'investissement n'est présente au 30/11/24.

Contrats de location financement

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

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

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

Impôts différés

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

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

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

Provisions pour risques et charges

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

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

Les sociétés Adn et Locagila sont en litige avec un ancien salarié qui remet en cause le caractère économique de son licenciement. La phase de conciliation est intervenue en mars 2025. A ce stade de la procédure et à la vue des arguments contestables de ses demandes, la direction du groupe n'a pas souhaité provisionner le risque éventuel dans les comptes consolidés.

Engagements de retraite

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

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

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

- L'âge,
- L'âge de départ à la retraite (hypothèse de 67 ans retenue),

- L'ancienneté au moment du départ à la retraite,
- Le salaire brut mensuel.

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

- La convention collective : Promotion immobilière,
- Un turn over moyen défini en fonction de l'âge et l'ancienneté,
- Le taux de croissance annuel des salaires de 2 %,
- Le taux d'actualisation de 3,38%,
- Le taux de charges sociales de 40.31 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite (charges comprises) acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2024 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 24 K euros dont 2k€ pour LOCAGILA et 22k€ pour ADN PATRIMOINE.

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2023	2024	Augmentati on (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	14	14					
Fonds commercial	287	322	35				
Immobilisations incorporelles	301	336	35				
Autres immobilisations corporelles	560	520		(43)			3
Immobilisations corporelles	560	520		(43)			3
Total	861	856	35	(43)			3

Dont immobilisations en crédit-bail :

Les immobilisations incorporelles concernent principalement le complément de prix du portefeuille de gestion sur la filiale LOCAGILA.

Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2023	2024	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(14)	(14)	(0)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(14)	(14)	(0)				
Autres immobilisations corporelles	(71)	(101)	(39)	10			
Amortissements des immobilisations corporelles	(71)	(101)	(39)	10			
Amortissements sur actif immobilisé	(85)	(115)	(40)	10			

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2023	2024	Augmentati on	Diminutio n	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversio n	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	1	1		(2)				2
Dépôts et cautionnements versés	19	15		(4)				
Autres créances immobilisées	150			(150)				
Immobilisations financières	170	16		(156)				2
Titres mis en équivalence	24	2			(21)			
Actifs financiers	193	18		(156)	(21)			2

Libellé	2024	< 1 an	1 an << 2 ans	2 ans << 3 ans	3 ans << 4 ans	4 ans << 5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés		15					15
Total		15					15

Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers

Néant.

Annexe 4. Stocks et en-cours

Libellé	2024			2023		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	12 612		12 612	31 141		31 141
Produits intermédiaires finis	7 912	(450)	7 462	3 770	(174)	3 595
Stocks et en-cours	20 524	(450)	20 074	34 911	(174)	34 736

Au 30/11/2024, les en-cours de biens se décomposent de la manière suivante :

- 5 707 k€ pour le foncier (contre 22 583k€ en n-1),
- 6 905k€ pour les encours de biens (contre 19 558k€ en n-1).

Annexe 5. Impôt différé

Synthèse de la fiscalité différée	Ouverture			Clôture			Résultat
	Base	Taux	Effet	Base	Taux	Effet	Effet
Charges non déductibles (Base ID)							
Frais financiers sur immobilisations							
Autres produits non taxés							
Ecart de conversion passif							
Déficits fiscaux	1 884		471				(471)
Décalages temporaires 4IDF05	1 884		471				(471)
Ecritures d'élimination	201		50	275		69	18
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	201		50	275		69	18
Autres écritures de fiscalité			(405)			(17)	388
Liasse							
Total (Bases et Effets)			116			51	(65)

Annexe 6.1 Actif circulant

Libellé	2024			2023		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1an	8 091	(12)	8 079	11 436	(9)	11 426
Clients et comptes rattachés	8 091	(12)	8 079	11 436	(9)	11 426
Avances et acomptes versés sur commandes	144		144	113		113
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1an	1		1	5		5
Impôts différés - actif	51		51	116		116
Créances fiscales hors IS part < 1an	1774		1774	1647		1647
Comptes courants part < 1an	212	(7)	205	212		212
Autres créances part < 1an	630		630	488	(24)	464
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)				(0)		(0)
Compte de liaison actif	(0)		(0)	(0)		(0)
Charges constatées d'avance part < 1an	30		30	5		5
Autres créances et comptes de régularisation	2 844	(7)	2 837	2 587	(24)	2 563
Clients et autres créances	10 934	(19)	10 916	14 022	(33)	13 989

Libellé	2024	< 1 an	1 an <= 2 ans	2 ans <= 3 ans	3 ans <= 4 ans	4 ans <= 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1an	8 091	8 091					
Clients et comptes rattachés	8 091	8 091					
Avances et acomptes versés sur commandes	144	144					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1an	1	1					
Impôts différés - actif	51	51					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1774	1774					
Comptes courants - part < 1an	212	212					
Autres créances part < 1an	630	630					
Charges constatées d'avance part < 1an	30	30					
Autres créances et comptes de régularisation	2 844	2 844					
Actif circulant	10 934	10 934					

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2024	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1an	5 867	5 857					10
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(12)						(12)
Total créances hors groupe	5 856	5 857					(2)

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2023	2024
Trésorerie active nette	7 881	
Disponibilités	7 881	
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	4 224
Trésorerie à court terme	2 558	(4 224)
Placements à court terme		4 854
VMP - Autres placements		4 854
Trésorerie passive assimilée à une dette	7	6
Concours bancaires (dettes)	7	6
Trésorerie à long terme	(7)	4 848
Trésorerie nette	2 551	624

Annexe 8. Provisions

Libellé	2023	2024	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1an	325	110	81	(297)			
Provisions pour pertes sur contrats < 1an	119	276	276	(138)			20
Autres provisions pour risques < 1an	20						(20)
Provisions pour pensions et retraites > 1an	20	24	3				
Provisions	484	409	360	(435)			

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2023	2024	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	3 489	2 400		(1089)			
Intérêts courus sur emprunts	1	1		(0)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	4 224				(0)	(1099)
Concours bancaires (dettes)	7	6					(1)
Dettes financières	8 820	6 631		(1 090)			(1 100)

Libellé	2024	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1an	2 400	1 100	1 111	133	55			
Intérêts courus sur emprunts	1	1						
Concours bancaires (trésorerie passive)	4 224	4 224						
Concours bancaires (dettes)	6	6						
Dettes financières	6 631	5 331	1 111	133	55			

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2023	2024
Dettes fournisseurs part < 1an	4 199	4 109
Dettes fournisseurs	4 199	4 109
Avances acomptes reçus sur commandes	207	350
Dettes sociales part < 1an	121	81
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1774	1306
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	142	88
Comptes courants groupe part < 1an	654	771
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	3	3
Autres dettes part < 1an	7	31
Produits constatés d'avance part < 1an	32 547	14 370
Autres dettes et comptes de régularisation	35 455	16 998
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	39 655	21 107

Libellé	2024	< 1 an	1 an <= 2 ans	2 ans <= 3 ans	3 ans <= 4 ans	4 ans <= 5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1an	4 109	4 109					
Dettes fournisseurs	4 109	4 109					
Avances acomptes reçus sur commandes	350	350					
Dettes sociales part < 1an	81	81					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1306	1306					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	88	88					
Comptes courants groupe part < 1an	771	771					
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	3	3					
Autres dettes part < 1an	31	31					
Produits constatés d'avance part < 1an	14 370	14 370					
Autres dettes et comptes de régularisation	16 998	16 998					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	21 107	21 107					

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2024	2023
Production vendue de biens	31 672	4 447
Production vendue de services	257	127
Produits des activités annexes	583	87
Chiffre d'affaires	32 512	4 661

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2024	2023
Subventions d'exploitation	16	16
Reprise sur provisions d'exploitation	138	
Rep./Prov. engagements de retraite		20
Transferts de charges d'exploitation	34	39
Autres produits	143	245
Autres produits d'exploitation	332	321

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2024	2023
Achats d'études et prestations de services	(197)	(498)
Autres achats	(15 509)	(13 225)
Achats non stockés de matières et fournitures	(16)	(34)
Achat m.p., fourn. & aut. appro.	(1386)	(4 045)
Var. stocks mp, fourn. & autres appro.	(5 417)	1387
Pertes de change sur achats de marchandises	(12 473)	11695
Pertes de change sur autres achats externes	4 145	1014
Achats consommés	(30 852)	(3 705)

Annexe 14. Autres charges d'exploitation

Libellé	2024	2023
Sous-traitance	(4)	(4)
Locations immobilières et charges locatives	(197)	(266)
Locations mobilières et charges locatives	(15)	(28)
Entretien et réparations	(44)	(46)
Primes d'assurances	(36)	(12)
Autres services extérieurs	(4)	(3)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(266)	(265)
Publicité, publications, relations publiques	(17)	(81)
Déplacements, missions et réceptions	(13)	(20)
Frais postaux et frais de télécommunications	(13)	(22)
Frais bancaires	(37)	(39)
Autres charges externes	(1)	(2)
Perte sur créances irrécouvrable	16	
Autres charges	(75)	(20)
Autres charges d'exploitation	(707)	(810)

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2024	2023
Impôts et taxes sur rémunérations	(6)	(11)
Autres impôts et taxes	(33)	(23)
Impôts et taxes	(39)	(35)

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2024	2023
Rémunérations du personnel	(636)	(988)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(223)	(362)
Charges de personnel	(859)	(1 349)

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2024	2023
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(39)	(44)
Dot. aux provisions d'exploitation	(351)	(133)
Dot/Prov. engagements de retraite	(3)	
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(286)	(163)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(680)	(341)

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2024	2023
Reprise sur dépréciation titres - groupe		15
Autres produits financiers	21	1
Produits financiers	21	16

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2024	2023
Charges d'intérêts	(87)	(87)
Charges financières	(87)	(88)

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	17	63
Produits de cession de titres (conso.)	1	1
Produits de cession de titres	2	1
Autres produits exceptionnels	31	6
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel	297	144
Rep. excep./ Dépr. actif circulant	24	
Produits exceptionnels	373	215

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2024	2023
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(36)	(10)
VNC des titres conso cédés		(15)
VNC des immo. corp. cédées	(33)	(7)
VNC d'autres éléments d'actif cédés	(2)	
Autres charges exceptionnelles	(47)	
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel	(6)	(33)
Charges exceptionnelles	(123)	(155)

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2024	2023
Impôt sur les bénéfices	(107)	(2)
Impôts différés	(65)	321
Report	167	
Charges d'impôts	(5)	319

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS	-110
IS	-5
Résultat net	-115
IS Théorique	-28
Effet Taux (15 %)	-4
Effet changement de taux ID (26,5 à 25)	0
CI	0
ajustement n-1 (impot différé depr interne)	9
QP Minos dans les résultats des filiales transparentes	-105
QP Résultat des sociétés non conso & ME	0
QP Minos dans les ID sur Hono Co	95
QP PAT non déd	26
Autres	-22
Ecart	0

AUTRES INFORMATIONS

Effectifs

Libellé	2024	2023
Cadres	6	8
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	6	10
Ouvriers		
Effectif moyen interne	12	18
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	12	18

Engagements hors-bilan

- 1 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre de la signature de promesse de ventes liée à des projets d'opérations à venir : montant total garantie de 385 K€
- 2 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre du non-versement de la taxe d'aménagement sur des opérations immobilières faisant l'objet de recours sur permis de construire (au profit des services des impôts) : montant total garantie de 472 K€.
- 3 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières auprès de la banque CIC : 42 500€ pour la société ADN BALMA 10124.

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/24 s'élèvent à 22 K€. Ces honoraires couvrent les audits des comptes sociaux des sociétés du groupe soumises à l'obligation légale et l'audit des comptes consolidés.

Rémunération des dirigeants

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

Cabinet PALAT

*30, Route d'Ondes
31620 Castelnau d'Estrétefonds*

BAKERTILLY STREGO

*Bureau de Toulouse
10, Place Alfonse Jourdain
31000 TOULOUSE*

GROUPE ADN PATRIMOINE

Société A Responsabilité Limitée
1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE

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

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 30 novembre 2024

GROUPE ADN PATRIMOINE

Société A Responsabilité Limitée
1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos 30 novembre 2024

A l'associé unique,

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ADN PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er décembre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- ils identifient et évaluent les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour fonder leur opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ils prennent connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ils apprécient le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ils apprécient le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de leur rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évaluent si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, ils collectent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Ils sont responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Castelnau d'Estrétefonds et Toulouse, le 19 septembre 2025

Lionel Palat

✓ Certified by  you sign

Cabinet PALAT
Lionel PALAT

Jean-Marc BINSON

✓ Certified by  you sign

BAKERTILLY STREGO
Jean-Marc BINSON

Bilan consolidé (K euros)

	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	336	(14)		322	287
<i>Dont écart d'acquisition</i>					
Immobilisations corporelles	520	(101)		419	488
Immobilisations financières	16			16	170
Titres mis en équivalence	2			2	24
Actif immobilisé	874	(115)		759	969
Stocks et en-cours	7 912		(450)	20 074	34 736
Clients et comptes rattachés	8 091		(12)	8 079	11 426
Autres créances et comptes de régularisation	2 867		(7)	2 860	2 563
<i>dont impôts différés actif</i>	<i>51</i>			<i>51</i>	<i>116</i>
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 854			4 854	7 881
Actif circulant	23 724		(469)	35 867	56 606
Total Actif	24 598	(115)	(469)	36 626	57 575
Capital				500	500
Primes liées au capital				137	137
Réserves et résultat consolidé				7 861	8 019
Capitaux propres (Part du groupe)				8 498	8 656
Intérêts minoritaires				(20)	(41)
Total des capitaux propres				8 479	8 616
Autres fonds propres					
Ecart d'acquisition passif					
Provisions pour risques et charges				409	484
Provisions et impôts différés				409	484
Dettes financières				6 631	8 820
Fournisseurs et comptes rattachés				4 109	4 199
Autres dettes et comptes de régularisation				16 998	35 455
Dettes				27 738	48 475
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition					
Total Passif				36 626	57 575

Compte de résultat consolidé (K euros)

	2024	2023
Chiffre d'affaires	32 512	4 661
Autres produits d'exploitation	332	321
Achats consommés	(30 852)	(3 705)
Charges de personnel (1)	(859)	(1 349)
Charges externes	(707)	(810)
Impôts et taxes	(39)	(35)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(680)	(341)
Opérations en commun	(1)	24
Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition	(295)	(1 235)
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition		
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations d'écart d'acquisition	(295)	(1 235)
Résultat financier	(67)	(72)
Résultat exceptionnel	250	60
Impôts sur les résultats	(5)	319
Résultat net des entreprises intégrées	(116)	(927)
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	2	23
Résultat net de l'ensemble consolidé	(115)	(904)
Intérêts minoritaires	41	(11)
Résultat net (part du groupe)	(156)	(893)
(1) dont participation des salariés		

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

	2024.11	2023.11
Résultat net total des entités consolidées	(114)	(903)
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	(35)	32
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	40	45
(-) Reprises aux dépréciations financières		(15)
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	(75)	1
Variation de l'impôt différé	65	(32)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	(41)	23
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(2)	(23)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		1
Marge brute d'autofinancement	(127)	(1 192)
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(868)	4 478
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(995)	3 286
Acquisitions d'immobilisations	(36)	(750)
Cessions d'immobilisations	4	2
Réduction des autres immobilisations financières	154	
Incidence des variations de périmètre	0	(14)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	122	(763)
Émissions d'emprunts		510
Remboursements d'emprunts	(1090)	(1013)
Dividendes versés des filiales	(24)	(352)
Dividendes reçus	23	5
Augmentations / réductions de capital	0	0
Variation nette des concours bancaires	(1)	6
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	(1 092)	(844)
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(1 965)	1 679
Trésorerie : ouverture	2 351	671
Trésorerie : ouverture	2 351	671
Trésorerie : clôture	386	2 351

A noter, la trésorerie relative aux fonds mandants (activité gestion locative LOCAGILA) n'a pas été intégrée dans le TFT de l'exercice (impact de correction sur la trésorerie d'ouverture de 207k€ et de 244k€ à la clôture).

Variations des capitaux propres (en K euros)

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaire s
2022	500	137	8 231			680	9 549	296
Affectation du résultat N-1			680			(680)		
Distribution/ brut versé								(352)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(892)	(892)	(11)
Autres augmentations, diminutions			0				0	
Correction à-nouveaux			0				0	
Affectation QP ngatives filles								33
Reclassement			(0)				(0)	
Variations de périmètre								(6)
Variation du taux d'intérêt								(8)
Sortie de périmètre								2
Autre								(0)
2023	500	137	8 911			(892)	8 657	(41)
Affectation du résultat N-1			(892)			892	(0)	
Distribution/ brut versé							(2)	(22)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(156)	(156)	41
Changement de méthode								0
Variations de périmètre			0					2
Sortie de périmètre			0					2
Autre			0			0		0
2024	500	137	8 019			(156)	8 499	(20)

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES

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

1.1 - Informations générales

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

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

1.2 - Présentation du groupe et évolution

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

Une activité de gestion immobilière est également exercée via la structure LOCAGILA.

La société ADN dispose de deux établissements, l'un à Toulouse, au 1, impasse André Lartigue et le second à Bordeaux (ouvert sur l'exercice N-2).

1.3 Faits marquants de l'exercice

Le groupe continue d'être impacté par la crise rencontrée sur le secteur de la promotion immobilière qui a résulté des éléments conjugués suivants :

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

De ce fait, le secteur est confronté depuis 2 ans à un arrêt brutal de la commercialisation des opérations et un blocage des opérations en stocks.

Le groupe a réagi à cette situation en réorientant ces opérations immobilières sur la vente en bloc auprès de bailleurs sociaux notamment et en prenant des mesures de restructurations internes

(réduction de la masse salariale et des frais généraux). Ceci se traduit dans les comptes consolidés 2024 par :

- Une augmentation très significative du chiffre d'affaires de +27 851 k€ mais une diminution de la marge de production du fait des prix et marges plus réduites avec les clients acteurs du secteur social (le groupe a livré au total 166 lots contre 21 sur l'exercice précédent),
- Une diminution du stock relatif aux opérations immobilières : la valeur nette du stock s'élève à 20 074 K€ contre 34 736 K€ en N-1 soit -14 662 K€.
- Une amélioration du résultat net de l'ensemble consolidé de +788ke, celui-ci passant de -903k€ en 2023 à -114k€ pour 2024.

1.4 – Impact de la crise en Ukraine

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

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

1.5 - Changements de méthodes

NA.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Le groupe espère que la relative diminution des taux d'intérêts, la réinstauration du prêt à taux zéro à compter d'avril 2025 et le lancement du dispositif LLI va conduire à relancer l'acquisition en privé. En parallèle, les efforts se poursuivent pour écouler les stocks via la vente en bloc.

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

Méthodes et principes de consolidation

2.1 - Principes généraux

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

L'exercice clos au 30/11/24 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/23.

Les comptes consolidés sont présentés en K euros.

2.2 - Définition du périmètre de consolidation

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

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

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

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

Au 30 novembre 2024, le périmètre comprenait 63 sociétés contre 64 à la clôture de l'exercice précédent. On notera que la société BELLE PAULE a été liquidée en septembre 2023 et les parts de la société CASTANET 1 ont été cédées en avril 2024.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
ADN PATRIMOINE	IG	100,00	100,00
LOCAGILA (ADN PATRIMOINE GESTION)	IG	99,90	99,90
VIA TOLOSANA	IG	70,00	70,00
LE CLOS ISABELA	IG	75,00	75,00
LES BALCONS DE LA ROSERAIE	IG	95,00	95,00
L'EPI CENTRE	IG	75,00	75,00
LAS BROCOS	IG	70,00	70,00
HARMONY VILLAGE	IG	99,00	99,00
MONGES ILOT I	IG	70,00	70,00
LES VIOLINES	IG	70,00	70,00
VILLA BARBAROSSA	IG	70,00	70,00
OXYTANIA	IG	90,00	90,00
GRANDE BRETAGNE	IG	70,00	70,00
CHARLES DE FITTE	IG	90,00	90,00
SNC ROUTE DE PIBRAC	IG	80,00	80,00
AVENUE DE CUGNAUX	IG	70,00	70,00
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	IG	99,99	99,99
SNC CLOS HARMONY	IG	90,00	90,00
SNC LA GLEYSETTE	IG	100,00	100,00
SNC COEUR DE VILLE	IG	70,00	70,00
PARC DE L'ESCALETTE	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	IG	90,00	90,00
VILAMIA	IG	80,00	80,00
LES FLAMANDES	IG	80,00	80,00
LA SALVETAT 1	IG	69,00	69,00
SNC PINS JUSTARET	IG	80,00	80,00
SEILH1	IG	79,00	79,00
SCI LA VIOLETTE ILOT 1A	ME	49,00	49,00
TOULOUSE SAINT SIMON	IG	70,00	70,00
CLOS DES CHENES	IG	89,99	89,99
VILLA DES HORTICULTEURS	IG	70,00	70,00
CUGNAUX 1	IG	99,00	99,00
CUGNAUX 2	IG	99,00	99,00
NERIGEAN	IG	99,00	99,00
IZON	IG	99,00	99,00
ADN TALENCE BENEDIGUE	IG	99,00	99,00
ADN ROUTE D'ALBI	IG	99,00	99,00
SNC ADN SAINT-LOUBES 1	IG	99,00	99,00
ADN CORNEBARRIEU 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 3	IG	79,00	79,00
ADN IZON 2	IG	99,00	99,00
ADN GIMEUX 1	IG	99,00	99,00
ADN ST JORY 2	IG	99,00	99,00

ADN BLAGNAC 1	IG	99,00	99,00
ADN GRATENTOUR 1	IG	99,00	99,00
ADN PLAISANCE 1	IG	99,00	99,00
ADN ST LOUBES 2	IG	99,00	99,00
ADN CURSAN 20023	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10112	IG	99,00	99,00
ADN FONTENILLES 10114	IG	99,00	99,00
ADN PAREMPUYRE 20017	IG	99,00	99,00
ADN ST ALBAN 10113	IG	99,00	99,00
ADN SEYSSSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN BALMA 10124	IG	99,00	100,00
ADN AMBARES 20020	IG	99,00	99,00
SNC PINS JUSTARET 10129	IG	99,00	100,00

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

2.3 - Entités non consolidées et exclues du périmètre :

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

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

2.4- Variation du périmètre de consolidation

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

Règles et méthodes comptables

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

- Constructions	NA
- Installations générales	7 à 15 ans
- Matériel outillage	NA
- Matériel de transport	NA
- Matériel de bureau, informatique et mobilier	2 à 5 ans
- Mobilier de bureau	5 à 10 ans

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

Immobilisations financières

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

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

Stocks

Stock sur les opérations immobilières :

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

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

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

Retraitement des marges internes sur stock :

Dans le cadre des comptes consolidés, des retraitements de marge interne ont été opérés (marge sur les honoraires de gestion facturés par la société ADN PATRIMOINE et ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE à ses filiales). Ce retraitement impacte les stocks présents au bilan de -74 K€ et impacte le résultat net de -55 K€ (incluant l'impact du retraitement des impôts différés).

Créances clients et autres créances

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

Subventions d'investissements

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

Aucune subvention d'investissement n'est présente au 30/11/24.

Contrats de location financement

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

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

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

Impôts différés

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

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

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

Provisions pour risques et charges

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

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

Les sociétés Adn et Locagila sont en litige avec un ancien salarié qui remet en cause le caractère économique de son licenciement. La phase de conciliation est intervenue en mars 2025. A ce stade de la procédure et à la vue des arguments contestables de ses demandes, la direction du groupe n'a pas souhaité provisionner le risque éventuel dans les comptes consolidés.

Engagements de retraite

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

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

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

- L'âge,
- L'âge de départ à la retraite (hypothèse de 67 ans retenue),

- L'ancienneté au moment du départ à la retraite,
- Le salaire brut mensuel.

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

- La convention collective : Promotion immobilière,
- Un turn over moyen défini en fonction de l'âge et l'ancienneté,
- Le taux de croissance annuel des salaires de 2 %,
- Le taux d'actualisation de 3,38%,
- Le taux de charges sociales de 40.31 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite (charges comprises) acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2024 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 24 K euros dont 2k€ pour LOCAGILA et 22k€ pour ADN PATRIMOINE.

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 1 - Ecart d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2023	2024	Augmentati on (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	14	14					
Fonds commercial	287	322	35				
Immobilisations incorporelles	301	336	35				
Autres immobilisations corporelles	560	520		(43)			3
Immobilisations corporelles	560	520		(43)			3
Total	861	856	35	(43)			3
<i>Dont immobilisations en crédit-bail :</i>							

Les immobilisations incorporelles concernent principalement le complément de prix du portefeuille de gestion sur la filiale LOCAGILA.

Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2023	2024	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(14)	(14)	(0)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(14)	(14)	(0)				
Autres immobilisations corporelles	(71)	(101)	(39)	10			
Amortissements des immobilisations corporelles	(71)	(101)	(39)	10			
Amortissements sur actif immobilisé	(85)	(115)	(40)	10			

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2023	2024	Augmentati on	Diminutio n	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversio n	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	1	1		(2)			2	
Dépôts et cautionnements versés	19	15		(4)				
Autres créances immobilisées	150			(150)				
Immobilisations financières	170	16		(156)			2	
Titres mis en équivalence	24	2			(21)			
Actifs financiers	193	18		(156)	(21)		2	

Libellé	2024	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	15						15
Total	15						15

Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers

Néant.

Annexe 4. Stocks et en-cours

Libellé	2024			2023		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	12 612		12 612	31 141		31 141
Produits intermédiaires finis	7 912	(450)	7 462	3 770	(174)	3 595
Stocks et en-cours	20 524	(450)	20 074	34 911	(174)	34 736

Au 30/11/2024, les en-cours de biens se décomposent de la manière suivante :

- 5 707 k€ pour le foncier (contre 22 583k€ en n-1),
- 6 905k€ k€ pour les encours de biens (contre 19 558k€ en n-1).

Annexe 5. Impôt différé

Synthèse de la fiscalité différée	Ouverture			Clôture			Résultat
	Base	Taux	Effet	Base	Taux	Effet	Effet
Charges non déductibles (Base ID)							
Frais financiers sur immobilisations							
Autres produits non taxés							
Ecart de conversion passif							
Déficits fiscaux	1 884		471				(471)
Décalages temporaires 4IDF05	1 884		471				(471)
Ecritures d'élimination	201		50	275		69	18
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	201		50	275		69	18
Autres écritures de fiscalité			(405)			(17)	388
Liasse							
Total (Bases et Effets)			116			51	(65)

Annexe 6.1 Actif circulant

Libellé	2024			2023		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1an	8 091	(12)	8 079	11436	(9)	11 426
Clients et comptes rattachés	8 091	(12)	8 079	11 436	(9)	11 426
Avances et acomptes versés sur commandes	144		144	113		113
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1an	1		1	5		5
Impôts différés - actif	51		51	16		16
Créances fiscales hors IS part < 1an	1774		1774	1647		1647
Comptes courants part < 1an	212	(7)	205	212		212
Autres créances part < 1an	630		630	488	(24)	464
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)				(0)		(0)
Compte de liaison actif	(0)		(0)	(0)		(0)
Charges constatées d'avance part < 1an	30		30	5		5
Autres créances et comptes de régularisation	2 844	(7)	2 837	2 587	(24)	2 563
Clients et autres créances	10 934	(19)	10 916	14 022	(33)	13 989

Libellé	2024	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1an	8 091	8 091					
Clients et comptes rattachés	8 091	8 091					
Avances et acomptes versés sur commandes	144	144					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1an	1	1					
Impôts différés - actif	51	51					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1774	1774					
Comptes courants - part < 1an	212	212					
Autres créances part < 1an	630	630					
Charges constatées d'avance part < 1an	30	30					
Autres créances et comptes de régularisation	2 844	2 844					
Actif circulant	10 934	10 934					

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2024	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1an	5 867	5 857					10
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(12)						(12)
Total créances hors groupe	5 856	5 857					(2)

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2023	2024
Trésorerie active nette	7 881	
Disponibilités	7 881	
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	4 224
Trésorerie à court terme	2 558	(4 224)
Placements à court terme		4 854
VMP - Autres placements		4 854
Trésorerie passive assimilée à une dette	7	6
Concours bancaires (dettes)	7	6
Trésorerie à long terme	(7)	4 848
Trésorerie nette	2 551	624

Annexe 8. Provisions

Libellé	2023	2024	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1an	325	110	81	(297)			
Provisions pour pertes sur contrats < 1an	19	276	276	(138)			20
Autres provisions pour risques < 1an	20						(20)
Provisions pour pensions et retraites > 1an	20	24	3				
Provisions	484	409	360	(435)			

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2023	2024	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	3 489	2 400		(1089)			
Intérêts courus sur emprunts	1	1		(0)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	5 323	4 224				(0)	(1099)
Concours bancaires (dettes)	7	6					(1)
Dettes financières	8 820	6 631		(1 090)			(1 100)

Libellé	2024	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1an	2 400	1 100	1 111	133	55			
Intérêts courus sur emprunts	1	1						
Concours bancaires (trésorerie passive)	4 224	4 224						
Concours bancaires (dettes)	6	6						
Dettes financières	6 631	5 331	1 111	133	55			

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2023	2024
Dettes fournisseurs part < 1an	4 199	4 109
Dettes fournisseurs	4 199	4 109
Avances acomptes reçus sur commandes	207	350
Dettes sociales part < 1an	121	81
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1774	1306
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	142	88
Comptes courants groupe part < 1an	654	771
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	3	3
Autres dettes part < 1an	7	31
Produits constatés d'avance part < 1an	32 547	14 370
Autres dettes et comptes de régularisation	35 455	16 998
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	39 655	21 107

Libellé	2024	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1an	4 109	4 109					
Dettes fournisseurs	4 109	4 109					
Avances acomptes reçus sur commandes	350	350					
Dettes sociales part < 1an	81	81					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1an	1306	1306					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1an	88	88					
Comptes courants groupe part < 1an	771	771					
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1an	3	3					
Autres dettes part < 1an	31	31					
Produits constatés d'avance part < 1an	14 370	14 370					
Autres dettes et comptes de régularisation	16 998	16 998					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	21 107	21 107					

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2024	2023
Production vendue de biens	31 672	4 447
Production vendue de services	257	127
Produits des activités annexes	583	87
Chiffre d'affaires	32 512	4 661

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2024	2023
Subventions d'exploitation	16	16
Reprise sur provisions d'exploitation	138	
Rep./Prov. engagements de retraite		20
Transferts de charges d'exploitation	34	39
Autres produits	143	245
Autres produits d'exploitation	332	321

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2024	2023
Achats d'études et prestations de services	(197)	(498)
Autres achats	(15 509)	(13 225)
Achats non stockés de matières et fournitures	(16)	(34)
Achat m.p., fourn. & aut. appro.	(1386)	(4 045)
Var. stocks mp, fourn. & autres appro.	(5 417)	1387
Pertes de change sur achats de marchandises	(12 473)	11695
Pertes de change sur autres achats externes	4 145	1014
Achats consommés	(30 852)	(3 705)

Annexe 14. Autres charges d'exploitation

Libellé	2024	2023
Sous-traitance	(4)	(4)
Locations immobilières et charges locatives	(197)	(266)
Locations mobilières et charges locatives	(15)	(28)
Entretien et réparations	(44)	(46)
Primes d'assurances	(36)	(12)
Autres services extérieurs	(4)	(3)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(266)	(265)
Publicité, publications, relations publiques	(17)	(81)
Déplacements, missions et réceptions	(13)	(20)
Frais postaux et frais de télécommunications	(13)	(22)
Frais bancaires	(37)	(39)
Autres charges externes	(1)	(2)
Perte sur créances irrécouvrable	16	
Autres charges	(75)	(20)
Autres charges d'exploitation	(707)	(810)

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2024	2023
Impôts et taxes sur rémunérations	(6)	(11)
Autres impôts et taxes	(33)	(23)
Impôts et taxes	(39)	(35)

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2024	2023
Rémunérations du personnel	(636)	(988)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(223)	(362)
Charges de personnel	(859)	(1 349)

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2024	2023
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(39)	(44)
Dot. aux provisions d'exploitation	(351)	(133)
Dot/Prov. engagements de retraite	(3)	
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(286)	(163)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(680)	(341)

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2024	2023
Reprise sur dépréciation titres - groupe		15
Autres produits financiers	21	1
Produits financiers	21	16

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2024	2023
Charges d'intérêts	(87)	(87)
Charges financières	(87)	(88)

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	17	63
Produits de cession de titres (conso.)	1	1
Produits de cession de titres	2	1
Autres produits exceptionnels	31	6
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel	297	144
Rep. excep./ Dépr. actif circulant	24	
Produits exceptionnels	373	215

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2024	2023
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(36)	(101)
VNC des titres conso cédés		(15)
VNC des immo. corp. cédées	(33)	(7)
VNC d'autres éléments d'actif cédés	(2)	
Autres charges exceptionnelles	(47)	
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel	(6)	(33)
Charges exceptionnelles	(123)	(155)

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2024	2023
Impôt sur les bénéfices	(107)	(2)
Impôts différés	(65)	321
Report	167	
Charges d'impôts	(5)	319

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS	-110
IS	-5
Résultat net	-115
IS Théorique	-28
Effet Taux (15 %)	-4
Effet changement de taux ID (26,5 à 25)	0
CI	0
ajustement n-1 (impot différé depr interne)	9
QP Minos dans les résultats des filiales transparentes	-105
QP Résultat des sociétés non conso & ME	0
QP Minos dans les ID sur Hono Co	95
QP PAT non déd	26
Autres	-22
Ecart	0

AUTRES INFORMATIONS

Effectifs

Libellé	2024	2023
Cadres	6	8
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	6	10
Ouvriers		
Effectif moyen interne	12	18
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	12	18

Engagements hors-bilan

- 1 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre de la signature de promesse de ventes liée à des projets d'opérations à venir : montant total garantie de 385 K€
- 2 - Engagements donnés par la banque BNP PARIBAS pour le compte de la société ADN dans le cadre du non-versement de la taxe d'aménagement sur des opérations immobilières faisant l'objet de recours sur permis de construire (au profit des services des impôts) : montant total garantie de 472 K€.
- 3 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières auprès de la banque CIC : 42 500€ pour la société ADN BALMA 10124.

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/24 s'élèvent à 22 K€. Ces honoraires couvrent les audits des comptes sociaux des sociétés du groupe soumises à l'obligation légale et l'audit des comptes consolidés.

Rémunération des dirigeants

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