Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 2025

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 2025, 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 2025 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30 novembre 2025.

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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 sixièmes 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.

À compter de l'exercice ouvert le 1er décembre 2025, le Groupe a appliqué, par anticipation, le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, entraînant notamment l'adoption de la nouvelle définition du résultat exceptionnel dans les comptes consolidés établis selon le règlement ANC n° 2020-01.

Ce changement de méthode comptable est appliqué de manière prospective, sans retraitement des périodes comparatives. L'analyse réalisée par le Groupe montre que l'impact de cette première application sur les principaux agrégats des comptes consolidés (résultat opérationnel courant, résultat exceptionnel et résultat net) n'est pas significatif notamment au niveau des sorties d'éléments d'actifs et des provisions pour risques (les provisions pour perte à terminaison étant géré en élément d'exploitation). On rappellera qu'en 2024, l'élément majeur constitutif du résultat exceptionnel provenait de la reprise d'une provision pour risque et charge suite au dénouement juridique de l'affaire concernée.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 novembre 2025, le périmètre comprenait 55 sociétés contre 63 à la clôture de l'exercice précédent. Les sorties de périmètres correspondent à des clôtures de sociétés intervenus en cours d'exercice (sociétés liquidées en vertu d'AGOA en 03/2025 ou en 09/2025).

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
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
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
OXYTANIA	SCCV	820 925 576 00010	1 000 €	IG	90,00	90,00
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
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 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
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
SEILH1	SCCV	882 095 227 00014	1 000 €	IG	79,00	79,00

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 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 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
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	99,00
ADN PINS JUSTARET 10129	SNC	934 515 461 00010	1 000 €	IG	99,00	99,00
3 B CONCEPT	SA	940 587 975 00027	19 400 €	ME	21,66	
KOMOREBI 31	SAS	944 610 955 00014	1 000 €	ME	33,50	

* IG : intégration globale
** ME : mise en équivalence

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Toutes sont intégrées globalement, à l'exception des sociétés suivantes qui sont mise en équivalence : la SCI VIOLETTE ILOT 1 A, 3B CONCEPT (prise de participation sur l'exercice) et KOMOREBI 31 (prise de participation sur l'exercice).

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

- SCI ADN QG,
- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %),
- KY Etudes (taux de participation de 40%) et société ayant démarré en octobre 2025.

Des variations de périmètre sont intervenues au cours de l'exercice mais sans impact significatif dans les comptes consolidés, les variations de périmètres concernent des sociétés avec des capitaux propres peu significatifs (clôture de sociétés sans activités ou les projets sont terminés ou abandonnés).

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 2025 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.

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

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

- Pour le compte de résultat :

	2025	2024 (en K€)
Chiffre d'affaires	18 536	32 512
Résultat d'exploitation	911	- 295
Résultat net des sociétés intégrées	698	- 116
Résultat net de l'ensemble consolidé	719	- 115
Intérêts minoritaires	312	41
Résultat net (part du groupe)	406	- 156

- Pour le bilan :

ACTIF	**49 451**	**36 626**
Dont :		
Actif immobilisé	821	759
Stocks et en-cours	20 206	20 074
Clients et comptes rattachés	21 975	8 079
Autres créances et comptes de régularisation	2 518	2 860
Disponibilités	3 491	4 854

PASSIF	**49 010**	**36 626**
Dont :		
Capitaux propres	9 155	8 479
Dettes financières	4 158	6 631
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 095	4 109
Autres dettes et comptes de régularisation	31 048	16 998

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 :

- 21,66 % au capital de la société 3B CONCEPT, société coopérative de production, société anonyme à capital variable, immatriculée sous le numéro 940 587 975 RCS ALBI, par voie de souscription au capital social lors de la constitution, en date du 03/02/2025,

- 33,50 % au capital de la société KOMOREBI 31, société par actions simplifié au capital de 1 000 euros, immatriculée sous le numéro 944 610 955 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution et en date du 16/05/2025

- 40 % au capital de la société KY ETUDES, société par actions simplifié au capital de 10 000 euros, immatriculée sous le numéro 993 521 962 RCS TOULOUSE, par voie de souscription au capital social lors de la constitution et en date du 04/11/2025

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 31/03/2026, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2025 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/12/2024 au 30/11/2025.

Ainsi, au 30 novembre 2025, la société ADN PATRIMOINE a réalisé un chiffre d'affaires total de 1 307 718 euros. Le résultat est déficitaire à hauteur de – 415 962 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 31/03/2026, il a donc été établi une situation comptable au 30/11/2025 pour les besoins de la consolidation, couvrant la période du 01/10/2024 au 30/11/2025.

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 37 571 euros, et le résultat est bénéficiaire à hauteur de 13 091 euros.

4.2.3. La société LOCAGILA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, 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 244 831 euros et la Société a enregistré un bénéfice de 20 744 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 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 : 688 330 euros
- Au titre des prestations administratives : 76 892 euros

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 2025, 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. En conséquence, à la clôture de l'exercice, le résultat net comptable s'avère déficitaire à hauteur de – 4 416 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : liquider la société.

4.4.2. La société VIA TOLOSANA

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, 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 – 4 556 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 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 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 2025, l'activité de la Société a été la suivante : L'opération portée par la société a été livrée en novembre 2025 permettant à la société de générer 7 384 205 euros de chiffre d'affaires, et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 813 902 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : l'opération immobilière ayant été entièrement livrée, aucun profit supplémentaire n'est attendu.

4.4.4. La société LE CLOS ISABELA

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de – 2 659 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.5. La société L'EPI CENTRE

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2025, il a été établi une situation au 30 novembre 2025.

L'activité de la société a été la suivante : La société a vendu son dernier lot et a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 58 874 euros. Son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 3 763 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er octobre 2025 sont les suivants : prononcer la dissolution de la société.

4.4.6. La société LES VIOLINES

L'exercice social clôturant le 30 septembre 2025, il a été établi une situation au 30 novembre 2025.

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 6 974 euros.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er octobre 2025 : dénouer les derniers litiges afin d'envisager la liquidation de la société.

4.4.7. La société HARMONY VILLAGE

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de – 3 529 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.8. La société OXYTANIA

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 septembre 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 mars 2026 ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 novembre 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 9 721 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.9. La société LE CLOS DES CHENES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : Le programme immobilier porté par la société ayant été livré au cours d'exercices précédents, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. La société a cependant dégagé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 35 462 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.10. La société ROUTE DE PIBRAC (ANATALIA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 4 416 euros.

Aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du 29 mars 2024, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de sa liquidation amiable.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.11. La société VIOLETTE ILOT 1A (TWIN)

Cette société clôture ses comptes sociaux au 31 décembre 2025 et elle est mise en équivalence dans le cadre de la consolidation.

La quotepart du résultat de cette société mise en équivalence s'élève à – 15 852 euros au 30 novembre 2025.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

L'activité de la Société a été la suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 : 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 et elle a dégagé un résultat déficitaire de - 15 852 euros.

Aucun évènement important postérieur au 30 novembre 2025 n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2026 sont les suivants : les derniers lots ayant été vendu, la société ne devrait plus dégager de profits supplémentaires donc elle devrait pouvoir prononcer la dissolution anticipée de la société et prévoir la clôture de liquidation.

4.4.12. La société CLOS HARMONY

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et a enregistré une perte de – 1 448 euros.

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.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

4.4.13. La société LA GLEYSETTE

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 septembre 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025, les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de - 703 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

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

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 septembre 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

Les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 mars 2026 ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 7 221 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 112 333 euros et a réalisé un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 6 473 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 décembre 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : prononcer la clôture de liquidation de la société.

4.4.16. La société LA SALVETAT 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : La société a vendu les 15 lots restants prévus au projet et a donc réalisé un chiffre d'affaires de 4 322 275 euros et un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 389 280 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : l'ensemble des lots ayant été vendus, la société ne devrait pas dégager de profit supplémentaire.

4.4.17. La société LES FLAMANDES

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 20 833 euros et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 56 869 euros.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 septembre 2025, les associés ont décidé la dissolution de la société et l'ouverture de sa liquidation amiable.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : pouvoir procéder à la clôture de liquidation de la société.

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

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a vendu son dernier lot en promotion lui permettant de réaliser un chiffre d'affaires d'un montant de 159 312 euros. Son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de - 62 014 euros.
Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : Finaliser la livraison du programme.

4.4.19. La société VILLAS DES HORTICULTEURS

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 septembre 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 29 décembre 2025, les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 octobre 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de – 4 935 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.20. La société CUGNAUX 1 (AMOUR TROMPE 1)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a acté la vente en octobre 2025 de 14 lots et les 19 lots restants ont fait l'objet d'un compromis de cession signé le 30 septembre 2025. La société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 52 698 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : poursuivre les opérations afin de mener le projet à son terme.

4.4.21. La société CUGNAUX 2 (AMOUR TROMPE 2)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire a été obtenu et purgé depuis juin 2025. La promesse unilatérale de vente a expiré au 31 octobre 2025 mais sa prorogation est prévue. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 651 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : mener à bien le projet en cours.

4.4.22. La société SEILH 1 (L'ORNATE)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a livré les 16 lots collectifs restants et a donc

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

réalisé un chiffre d'affaires de 1 876 186 euros et un résultat net comptable bénéficiaire à hauteur de 25 109 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : dénouer les litiges en cours afin de prononcer la dissolution de la société.

4.4.23. La société SNC TOULOUSE SAINT SIMON (ARBOREA)

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la société a été la suivante : la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 151 416 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la procédure de liquidation judiciaire de la société APIC – ASSISTANCE EN PROMOTION IMMOBILIERE & CONSEILS, associée de la société, a été clôturé en date du 10 février 2026.

Les objectifs pour l'exercice social ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : poursuivre l'opération et commercialiser les lots restants.

4.4.24. La société ADN NERIGEAN CENTRE-BOURG

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a livré le programme et il reste 3 villas en stock. En conséquence, la société a généré un chiffre d'affaires de 2 641 357 euros et le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 81 670 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : finaliser la vente des trois dernières villas en stock.

4.4.25. La société IZON

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 30 juin 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025, les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de – 778 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.26. La société ADN ROUTE D'ALBI

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, 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 – 10 013 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : une revente des biens en l'état est recherchée permettant à la société de réaliser son objet initial.

4.4.27. La société ADN TALENCE BENEDIGUE

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : la demande de prolongation du crédit promotion a été refusée donc un remboursement trimestriel a été mis en place à partir de décembre 2025. La société a engagé les travaux sur l'exercice mais ils ont été suspendus du fait du squat de la maison pendant un an. À la suite d'une décision du tribunal judiciaire de Bordeaux en juillet 2025, la société a été condamnée à verser 16 000 euros à un ancien fournisseur. A ce jour, la société n'a pas reçu notification de cette décision. Une provision pour risque a été constatée en conséquence dans les comptes de la société. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 60 420 euros à la clôture de l'exercice.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, il est à noter que la société a reçu en janvier 2026 un arrêté de préemption de la mairie pour non-exécution des travaux. La société va engager une action contre cette décision et à défaut, un permis de construire sera redéposé.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : Poursuivre les négociations commerciales et contentieuses en cours afin de permettre de mener l'opération jusqu'à son terme.

4.4.28. La société SNC ADN SAINT-LOUBES 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a dégagé un chiffre d'affaires de 221 695 euros et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 23 125 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025, sont les suivants : finaliser la commercialisation du lot privé restant en stock.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.29. La société ADN CORNEBARRIEU 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : les travaux de construction de l'opération immobilière portée par la société ont démarrés. La société a réalisé un chiffre d'affaires de 6 400 euros et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 28 301 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : mener à bien le projet en cours ; la livraison est prévue pour la fin d'année 2026.

4.4.30. La société ADN SAINT-JORY 3

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la société a été la suivante : 3 lots ont été livrés durant l'exercice permettant de réaliser un chiffre d'affaires de 645 892 euros. Du fait de la baisse des prix de vente, la marge brute est négative et la société a réalisé un résultat net comptable déficitaire de – 63 164 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : poursuite du projet porté par la Société et livraison des deux lots restants.

4.4.31. La société SNC ADN IZON 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société a généré un chiffre d'affaires de 360 000 euros et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 85 359 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025, sont les suivants : Finaliser la commercialisation de l'opération.

4.4.32. La société SNC ADN SAINT-JORY 2

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 48 311 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : finaliser la commercialisation des lots restants en stock.

4.4.33. La société ADN BLAGNAC 1

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 3 820 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.34. La société ADN GRATENTOUR 1

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : les travaux de construction de l'opération immobilière portée par la société sont en cours. L'ensemble des 119 lots prévus ont été actés sur l'exercice et livraison est prévue en 2026. La société n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 14 028 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la société a livré le projet le 18/02/2026.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : l'ensemble de l'opération immobilière portée par la société ayant été livré, la société devrait réaliser un résultat bénéficiaire.

4.4.35. La société ADN FONTENILLES 10114

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 1 002 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.36. La société ADN PAREMPUYRE 20017

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

positif de 1 173 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.37. La société ADN EAUNES 10112

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 2 148 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.38. La société ADN SEYSSES 10110

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire a été obtenu et purgé en septembre 2025 mais un permis modificatif est en cours. Le terrain a été acquis en novembre 2025 et une promesse unilatérale de vente a été signée le 28 novembre 2025 portant sur la totalité des 22 lots. En conséquence, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 2 020 euros à la clôture de l'exercice social.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la société a démarré les travaux de l'opération.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : poursuivre les travaux et suivre l'évolution du projet.

4.4.39. La société ADN SAINT ALBAN 10113

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 977 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.40. La société VILLEBRUMIER 10119

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation négatif de – 1 293 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.41. La société PINSAGUEL 10121

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : l'opération immobilière initialement portée par la société a été abandonnée à la suite d'un refus de permis de construire et du délai de la promesse unilatérale de vente non respecté. La société a réalisé un chiffre d'affaires de 10 000 euros et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 310 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : trouver un nouveau projet immobilier à opérer avec la société.

4.4.42. La société MURET 10105

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, 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 – 1 681 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la société a signé une nouvelle promesse unilatérale de vente le 5 décembre 2025.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : obtenir le permis de construire pour relancer la commercialisation.

4.4.43. La société BEAUPUY 10100

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 891 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.44. La société EAUNES 10116

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : la société a acheté le terrain en avril 2025 et l'opération immobilière portée par la société a démarré. L'ensemble des 22 lots prévus ont été actés sur l'exercice. La livraison est prévue pour le 30/06/2027. En conséquence, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 13 268 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : poursuivre les travaux et suivre l'évolution du projet et la livraison de l'opération.

4.4.45. La société GENOS 10122

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : le projet immobilier initialement porté par la société a été abandonné au cours de l'exercice. La société a réalisé un chiffre d'affaires de 7 924 euros et son résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 4 976 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la société a prononcé la dissolution anticipée de la société en date du 26 mars 2026.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : prononcer la clôture de liquidation de la société.

4.4.46. La société MONTAIGUT 10125

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, 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 – 1 838 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : suivre l'évolution du projet et signer la promesse unilatérale de vente.

4.4.47. La société VILLATE 10130

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 1 396 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun évènement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : prononcer la dissolution et la clôture de liquidation de la société.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.48. La société AMBARES 20020

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : la société a abandonné le projet et n'a donc réalisé aucun chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 20 625 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : transfert du permis de construire afin de pouvoir prononcer la dissolution anticipée de la société.

4.4.49. La société ADN BALMA 10124

Les associés, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 26 mars 2025, ont prononcés la dissolution anticipée de la société.

En date du 18 septembre 2025 les associés, réunis en Assemblée Générale Ordinaire, ont approuvés le compte définitif de liquidation arrêtés au 30 juin 2025 faisant ressortir un solde de liquidation positif de 816 euros et ont constatés la clôture de la liquidation de la société.

4.4.50. La société PINS JUSTARET 10129

Durant l'exercice clos le 30 novembre 2025, l'activité de la Société a été la suivante : le permis de construire a été obtenu et purgé, la société n'a donc pas encore réalisé de chiffre d'affaires et son résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 3 308 euros.

Depuis le 30 novembre 2025, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er décembre 2025 sont les suivants : lancer la commercialisation de l'opération.

4.4.51. *La société 3B CONCEPT*

Cette société a été constituée le 3 février 2025.

Au 31 décembre 2025, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société a généré un chiffre d'affaires de 2 748 568 euros et le résultat net comptable est bénéficiaire à hauteur de 168 847 euros.

Depuis le 31 décembre 2025, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

4.4.52. *La société KOMOREBI 31*

Cette société a été constituée le 16 mai 2025.

Au 31 décembre 2025, date de l'arrêté fiscal, l'activité de la société a été la suivante : la société n'a généré aucun chiffre d'affaires et le résultat net comptable est déficitaire à hauteur de – 436 euros.

Depuis le 31 décembre 2025, 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 est impacté depuis 3 ans 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.

Le secteur est de ce fait confronté à un fort ralentissement 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 2025 par :

- Une baisse du chiffre d'affaires mais une augmentation de la marge de production passant de 1 402k€ l'année précédente à 1 846k€ sur l'exercice clos au 30/11/2025
- Une économie sur la masse salariale entre les deux exercices à hauteur de 167k€
- Cela conduit à une amélioration du résultat net de l'ensemble consolidé de +563k€, celui-ci passant de -156k€ en 2024 à +407k€ pour 2025.

Par ailleurs, le montant des opérations en stock a augmenté de 132 K€ (soit 0.7%) Cette augmentation se décompose entre :

- Une hausse de 3 244 K€ du stock des opérations en cours (15 856 K€ au 30/11/2025 vs 12 612 K€ au 30/11/2024),
- Une diminution du stock de produits finis (opérations livrées) de 3 113 K€ (4 349 K€ au 30/11//2025 contre 7 462 K€ au 30/11/2024)

Les produits constatés d'avance correspondant à des actes signés sur des opérations immobilières non livrées s'élèvent à 27 488 K€ au 30/11/2025 contre 14 370 K€ au 30/11/2024.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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

Le groupe espère que la stabilisation des taux d'intérêts, la réinstauration du prêt à taux zéro à compter d'avril 2025, le lancement du dispositif LLI et le nouveau dispositif de défiscalisation Jeanbrun va 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 2026

M. Jean MACAUD,
Gérant

DocuSigned by:
MACAUD Jean
4E39A241B8ED499...

Cabinet PALAT

30, Route d'Ondes
31620 Castelnau d'Estrétefonds

BAKERTILLY STREGO
Bureau de Toulouse
10, Place Alfonse Jourdain
31000 TOULOUSE

GROUPE ADN PATRIMOINE

Société A Responsabilité Limitée
1, Impasse André Lartigue
31500 TOULOUSE

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

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 30 novembre 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 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 yousign

Cabinet PALAT
Lionel PALAT

Jean-Marc BINSON
Certified by yousign

BAKERTILLY STREGO
Jean–Marc BINSON

Bilan consolidé (K euros)

	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	**336**	**(14)**		**322**	**287**
Dont écart d'acquisition					
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**
dont impôts différés actif	*51*			*51*	*116*
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)	**(1092)**	**(844)**
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**(1965)**	**1679**
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 minoritaires
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 SEYSSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN 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 - Ecarts d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2023	2024	Augmentation (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	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	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 Brut	2024 Dépréciations	2024 Net	2023 Brut	2023 Dépréciations	2023 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

	Ouverture			Clôture			Résultat
Synthèse de la fiscalité différée	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

	2024			2023		
Libellé	**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	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<<3 ans**	**4 ans<<3 ans**	**Au dela**
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 établiss. 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 établiss. 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	31672	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., fournit. & aut. appro.	(1386)	(4 045)
Var. stocks mp, fournit. & 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 irrecouvrable	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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

GROUPE ADN PATRIMOINE

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

AU 30 novembre 2025

ADN PATRIMOINE
CRÉATEUR DE PROPRIÉTAIRES

DocuSigned by:
MACAUD Jean
4E39A241B8ED499...

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 14
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN 18
Annexe 1 - Ecarts d'acquisition (goodwill) 19
Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles 19
Annexe 2.2 Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles 19
Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles 19
Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers 20
Annexe 3.2. Dépréciation des actifs financiers 20
Annexe 4. Stocks et en-cours 21
Annexe 5. Impôt différé 21
Annexe 6.1 Actif circulant 22
Annexe 6.2 Antériorité des créances clients 23
Annexe 7. Trésorerie nette 23
Annexe 8. Provisions 24
Annexe 9. Dettes financières 24
Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation 25
NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT 26
Annexe 11. Chiffre d'affaires 27
Annexe 12. Autres produits d'exploitation 27
Annexe 13. Achats consommés 27
Annexe 14. Autres charges d'exploitation 28
Annexe 15. Impôts et taxes 28
Annexe 16. Charges de personnel 28
Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions 29
Annexe 18. Produits financiers 29
Annexe 20. Produits exceptionnels 29
La preuve d'impôts se décompose comme suit : 31
AUTRES INFORMATIONS 32
Effectifs 33
Engagements hors-bilan 34
Rémunérations des commissaires aux comptes 34
Rémunération des dirigeants 34

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

ETATS FINANCIERS

(Données chiffrées en K euros)

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Bilan consolidé (K euros)

	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture	Ouverture
Immobilisations incorporelles	**336**	**(14)**		**322**	**322**
Dont Ecarts d'acquisition positifs					
Immobilisations corporelles	**520**	**(138)**		**383**	**419**
Immobilisations financières	**20**			**20**	**16**
Titres mis en équivalence	**96**			**96**	**2**
Actif immobilisé	**972**	**(152)**		**821**	**759**
Stocks et en-cours	**20 466**		**(260)**	**20 206**	**20 074**
Clients et comptes rattachés	**22 004**		**(29)**	**21 975**	**8 079**
Autres créances et comptes de régularisation	**2 518**		**(0)**	**2 518**	**2 860**
Dont Impôts différés Actif	*44*			*44*	*51*
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	**3 491**			**3 491**	**4 854**
Actif circulant	**48 478**		**(289)**	**48 189**	**35 867**
Total Actif	**49 451**	**(152)**	**(289)**	**49 010**	**36 627**
Contrôle				**(0)**	**0**
Capital				**500**	**500**
Primes liées au capital				**137**	**137**
Ecart de réévaluation					
Réserves				**7 861**	**8 017**
Résultat net (Part du groupe)				**407**	**(156)**
Capitaux propres (Part du groupe)				**8 906**	**8 499**
Intérêts minoritaires				**249**	**(20)**
Autres fonds propres					
Total des capitaux propres				**9 155**	**8 479**
Ecart d'acquisition passif					
Provisions pour risques et charges				**555**	**409**
Provisions et impôts différés				**555**	**409**
Dettes financières				**4 158**	**6 631**
Fournisseurs et comptes rattachés				**4 095**	**4 109**
Autres dettes et comptes de régularisation				**31 048**	**16 998**
Dont Impôts différés Passif					
Dettes				**39 301**	**27 738**
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition					
Total Passif				**49 010**	**36 627**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Compte de résultat consolidé (K euros)

	2025	2024
Chiffre d'affaires	**18 536**	**32 512**
Autres produits d'exploitation	**548**	**332**
Produits d'exploitation	**19 084**	**32 843**
Achats consommés	**(16 391)**	**(30 852)**
Charges externes	**(630)**	**(707)**
Impôts et taxes	**(24)**	**(39)**
Charges de personnel (1)	**(692)**	**(859)**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	**(437)**	**(680)**
Charges d'exploitation	**(18 174)**	**(33 137)**
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat d'exploitation)		(0)
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat d'exploitation)		
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	**911**	**(294)**
Dotations aux amorts,dépréciations et reprises des écarts d'acquistion		
Résultat d'exploitation après dotations aux amorts, dép. et reprises des EA liés aux entités inté	**911**	**(294)**
Produits financiers	**16**	**21**
Charges financières	**(86)**	**(87)**
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)		(0)
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat financier)		
Résultat financier	**(70)**	**(67)**
Opérations en commun	3	(1)
Produits exceptionnels		**373**
Charges exceptionnelles	**(0)**	**(123)**
Résultat exceptionnel	**(0)**	**250**
Impôts sur les résultats	**(146)**	**(5)**
Résultat net des entreprises intégrées	**698**	**(116)**
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	21	2
Résultat net de l'ensemble consolidé	**719**	**(115)**
Intérêts minoritaires	312	41
Résultat net (part du groupe)	**406**	**(156)**
Résultat net (Part du groupe)	407	(156)

(1) Dont participation des salariés

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K euros)

	2025.11	2024.11
Résultat net total des entités consolidées	**719**	**(114)**
Dotations / Reprises aux amortissements,prov. et dépréciations	182	(35)
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	37	40
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	145	(75)
Variation de l'impôt différé	7	65
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	0	(41)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(21)	(2)
Marge brute d'autofinancement	**888**	**(127)**
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	436	(868)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**1 324**	**(995)**
Acquisitions d'immobilisations	(3)	(36)
Cessions d'immobilisations		4
Réduction des autres immobilisations financières		154
Incidence des variations de périmètre	(78)	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(80)**	**122**
Émissions d'emprunts	1	
Remboursements d'emprunts	(1 101)	(1 090)
Dividendes versés des filiales	(42)	(24)
Dividendes reçus	2	23
Augmentations / réductions de capital	(79)	0
Variation nette des concours bancaires	(1)	(1)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**(1 220)**	**(1 092)**
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**24**	**(1 965)**
Trésorerie : ouverture	386	2 351
Trésorerie : ouverture	**386**	**2 351**
Trésorerie : clôture	**410**	**386**

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 244k€ et de 229K€ à la clôture),
- La ligne augmentation/réduction de capital correspond à la prise de participations sur l'exercice des sociétés mises en équivalence.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Variations des capitaux propres (en K euros)

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto-contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2023	**500**	**137**	**8 911**			**(892)**	**8 657**	**(41)**
Affectation du résultat N-1			(892)			892	(0)	(0)
Distribution/ brut versé							(2)	(22)
Var. de capital en numéraire et souscrip								0
Résultat						(156)	(156)	41
Variations de périmètre								**2**
Sortie de périmètre								2
2024	**500**	**137**	**8 019**			**(156)**	**8 499**	**(20)**
Affectation du résultat N-1			(156)			156		(0)
Distribution/ brut versé								(63)
Résultat						407	407	312
Variations de périmètre								**19**
Sortie de périmètre								19
2025	**500**	**137**	**7 863**			**407**	**8 906**	**249**

`

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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

1.1 - Informations générales

Il s'agit des sixièmes 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.

1.3 Faits marquants de l'exercice

Le groupe est impacté depuis 3 ans 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.

Le secteur est de ce fait confronté à un fort ralentissement 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

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

(réduction de la masse salariale et des frais généraux). Ceci se traduit dans les comptes consolidés 2025 par :

- Une baisse du chiffre d'affaires mais une augmentation de la marge de production passant de 1 402k€ l'année précédente à 1 846k€ sur l'exercice clos au 30/11/2025
- Une économie sur la masse salariale entre les deux exercices à hauteur de 167k€
- Cela conduit à une amélioration du résultat net de l'ensemble consolidé de +563k€, celui-ci passant de -156k€ en 2024 à +407k€ pour 2025.

Par ailleurs, le montant des opérations en stock a augmenté de 132 K€ (soit 0.7%) Cette augmentation se décompose entre :

- Une hausse de 3 244 K€ du stock des opérations en cours (15 856 K€ au 30/11/2025 vs 12 612 K€ au 30/11/2024),
- Une diminution du stock de produits finis (opérations livrées) de 3 113 K€ (4 349 K€ au 30/11//2025 contre 7 462 K€ au 30/11/2024)

Les produits constatés d'avance correspondant à des actes signés sur des opérations immobilières non livrées s'élèvent à 27 488 K€ au 30/11/2025 contre 14 370 K€ au 30/11/2024.

A noter, sur l'exercice la société ADN a pris des participations dans les sociétés suivantes :

- société 3B CONCEPT à hauteur de 75k€ soit 21.66% des actions, société de fabrications de produits métalliques,

- société KOMOREBI 31 à hauteur de 0.3k€ soit 33.50% des actions, société de promotion immobilière,

- société KY ETUDES à hauteur de 4k€ soit 40% des actions, société de prestations de services au profit de résidences immobilières.

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

À compter de l'exercice ouvert le 1er décembre 2025, le Groupe a appliqué, par anticipation, le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, entraînant notamment l'adoption de la nouvelle définition du résultat exceptionnel dans les comptes consolidés établis selon le règlement ANC n° 2020-01.

Ce changement de méthode comptable est appliqué de manière prospective, sans retraitement des périodes comparatives. L'analyse réalisée par le Groupe montre que l'impact de cette

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

première application sur les principaux agrégats des comptes consolidés (résultat opérationnel courant, résultat exceptionnel et résultat net) n'est pas significatif notamment au niveau des sorties d'éléments d'actifs et des provisions pour risques (les provisions pour perte à terminaison étant géré en élément d'exploitation). On rappellera qu'en 2024, l'élément majeur constitutif du résultat exceptionnel provenait de la reprise d'une provision pour risque et charge suite au dénouement juridique de l'affaire concernée.

1.6 – Evènements postérieurs à l'exercice

Le groupe espère que la stabilisation des taux d'intérêts, la réinstauration du prêt à taux zéro à compter d'avril 2025, le lancement du dispositif LLI et le nouveau dispositif de défiscalisation Jeanbrun va 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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Méthodes et principes de consolidation

2.1 - Principes généraux

Les comptes consolidés du groupe sont établis conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés, tel qu'en vigueur à la date de clôture, ainsi qu'aux textes réglementaires et législatifs français applicables.

L'objectif des comptes consolidés est de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe, pris dans son ensemble. Ils sont présentés en K euros.

Les principes, règles et méthodes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés sont appliqués de manière constante d'un exercice à l'autre.

Les comptes consolidés sont établis sur la base du principe de continuité d'exploitation, selon la convention du coût historique.

L'exercice clos au 30/11/2025 a une durée de 12 mois, comme celui des comptes clos le 30/11/2024.

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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Au 30 novembre 2025, le périmètre comprenait 55 sociétés contre 63 à la clôture de l'exercice précédent. Les sorties de périmètres correspondent à des clôtures de sociétés intervenus en cours d'exercice (sociétés liquidées en vertu d'AGOA en 03/2025 ou en 09/2025).

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
L'EPI CENTRE	IG	75,00	75,00
HARMONY VILLAGE	IG	99,00	99,00
LES VIOLINES	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
ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE	IG	99,99	99,99
SNC CLOS HARMONY	IG	90,00	90,00
SNC LA GLEYSETTE	IG	100,00	100,00
PARC DE L'ESCALETTE	IG	70,00	70,00
64 ROUTE DE TOULOUSE	IG	90,00	90,00
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
3 B CONCEPT	ME	21,66	
KOMOREBI 31	ME	33,50	
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 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 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

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

ADN SEYSSES 10110	IG	99,00	99,00
ADN VILLEBRUMIER 10119	IG	99,00	99,00
ADN PINSAGUEL 10121	IG	99,00	99,00
ADN MURET 10105	IG	99,00	99,00
ADN BEAUPUY 10100	IG	99,00	99,00
ADN EAUNES 10116	IG	99,00	99,00
ADN GENOS 10122	IG	99,00	99,00
ADN MONTAIGUT 10125	IG	99,00	99,00
ADN VILLATE 10130	IG	99,00	99,00
ADN BALMA 10124	IG	99,00	99,00
ADN AMBARES 20020	IG	99,00	99,00
SNC PINS JUSTARET 10129	IG	99,00	99,00

Toutes sont intégrées globalement, à l'exception des sociétés suivantes qui sont mise en équivalence : la SCI VIOLETTE ILOT 1 A, 3B CONCEPT (prise de participation sur l'exercice) et KOMOREBI 31 (prise de participation sur l'exercice).

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 :

- SCI ADN QG,
- Jardins de Cassiopée (taux de participation de 50 %),
- Deux JEAN (taux de participation de 50 %),
- KY Etudes (taux de participation de 40%) et société ayant démarré en octobre 2025.

2.4- Variation du périmètre de consolidation

Des variations de périmètre sont intervenues au cours de l'exercice mais sans impact significatif dans les comptes consolidés, les variations de périmètres concernent des sociétés avec des capitaux propres peu significatifs (clôture de sociétés sans activités ou les projets sont terminés ou abandonnés).

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Stocks

Stock sur les opérations immobilières :

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

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

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

Retraitement des marges internes sur stock :

Dans le cadre des comptes consolidés, des retraitements de marge interne ont été opérés (marge sur les honoraires de gestion facturés par la société ADN PATRIMOINE et ADN PATRIMOINE ATLANTIQUE à ses filiales).

Ce retraitement impacte les stocks présents au bilan de +123 K€ et impacte le résultat net de +92 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 30/11/2025.

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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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. Le jugement en 1ère instance est intervenu sur le début de l'année 2026 et les conclusions seront connues sur le second semestre 2026. 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,

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

- 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 1 %,
- Le taux d'actualisation de 3,78%,
- Le taux de charges sociales de 40.63 %.

Le montant des droits pour indemnités de départ en retraite (charges comprises) acquis par les salariés ainsi calculés au 30/11/2025 et constaté en provision pour risques et charges s'élève à 25 K euros dont 2k€ pour LOCAGILA et 23k€ pour ADN PATRIMOINE.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU BILAN

(Données chiffrées en K euros)

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 1 - Ecarts d'acquisition (goodwill)

Néant.

Annexe 2.1 Valeurs brutes des immobilisations corporelles et incorporelles

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	14	14					
Fonds commercial	322	322					
Immobilisations incorporelles	**336**	**336**					
Autres immobilisations corporelles	520	520					
Immobilisations corporelles	**520**	**520**					
Total	**856**	**856**					
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	2024	2025	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	(101)	(138)	(37)				
Amortissements des immobilisations corporelles	**(101)**	**(138)**	**(37)**				
Amortissements sur actif immobilisé	**(115)**	**(152)**	**(37)**				

Annexe 2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 3.1 Valeurs brutes des actifs financiers

Libellé	2024	2025	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	1	5		(21)			21	4
Dépôts et cautionnements versés	15	15						
Immobilisations financières	**16**	**20**		**(21)**			**21**	**4**
Titres mis en équivalence	2	96			19			75
Actifs financiers	**18**	**116**		**(21)**	**19**		**21**	**79**

Libellé	2025	< 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.

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 4. Stocks et en-cours

	2025			2024		
Libellé	**Brut**	**Dépréciations**	**Net**	**Brut**	**Dépréciations**	**Net**
En-cours de biens	15 875	(19)	15 856	12 612		12 612
Produits intermédiaires finis	4 591	(242)	4 349	7 912	(450)	7 462
Stocks et en-cours	**20 466**	**(260)**	**20 206**	**20 524**	**(450)**	**20 074**

Au 30/11/2025, les en-cours de biens se décomposent de la manière suivante :

- 7 690 k€ pour le foncier (contre 5 707k€ en n-1),
- 8 185 k€ pour les encours de biens (contre 6 905k€ en n-1).

Annexe 5. Impôt différé

	Ouverture			Clôture			Résultat
Synthèse de la fiscalité différée	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				**0**			
Décalages temporaires 4IDF05				**0**			
Ecritures d'élimination	**275**		**69**	**152**		**38**	**(31)**
Ecritures de retraitement							
Ecritures IAS-IFRS							
Décalages Permanents	**275**		**69**	**152**		**38**	**(31)**
Autres écritures de fiscalité			**(17)**			**6**	**23**
Liasse							
Total (Bases et Effets)			**51**			**44**	**(7)**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 6.1 Actif circulant

	2025			2024		
Libellé	**Brut**	**Provisions**	**Net**	**Brut**	**Provisions**	**Net**
Clients et comptes rattachés part < 1 an	22 004	(29)	**21 975**	8 091	(12)	**8 079**
Clients et comptes rattachés	**22 004**	**(29)**	**21 975**	**8 091**	**(12)**	**8 079**
Avances et acomptes versés sur commandes	62		62	144		144
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	1		1	1		1
Impôts différés - actif	44		44	51		51
Créances fiscales hors IS part < 1an	1 556		1 556	1 774		1 774
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	1		1			
Comptes courants part < 1an	332	(0)	332	212	(7)	205
Autres créances part < 1an	511		511	630		630
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)	0		0			
Charges constatées d'avance part < 1 an	10		10	30		30
Compte de liaison actif	(0)		(0)	(0)		(0)
Autres créances et comptes de régularisation	**2 518**	**(0)**	**2 518**	**2 843**	**(7)**	**2 836**
Actif circulant	**24 521**	**(29)**	**24 493**	**10 934**	**(19)**	**10 915**

Libellé	**2025**	**< 1 an**	**1 an<<2 ans**	**2 ans<<3 ans**	**3 ans<<3 ans**	**4 ans<<3 ans**	**Au dela**
Clients et comptes rattachés part < 1 an	22 004	21 975					29
Clients et comptes rattachés	**22 004**	**21 975**					**29**
Avances et acomptes versés sur commandes	62	62					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	1	1					
Impôts différés - actif	44	44					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1 556	1 556					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	1	1					
Comptes courants - part < 1an	332	332					
Autres créances part < 1an	511	511					
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)	0	0					
Charges constatées d'avance part <	10	10					
Autres créances et comptes de régularisation	**2 518**	**2 518**					
Actif circulant	**24 521**	**24 493**					**29**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 6.2 Antériorité des créances clients

Libellé	2025	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1 an	19 988	19 959					29
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(29)						(29)
Total créances hors groupe	**19 959**	**19 959**					

Annexe 7. Trésorerie nette

Libellé	2024	2025
Trésorerie active nette	**4 854**	**3 491**
Disponibilités	4 854	3 491
Concours bancaires (trésorerie passive)	**4 224**	**2 852**
Trésorerie à court terme	**630**	**639**
Trésorerie passive assimilée à une dette	**6**	**5**
Concours bancaires (dettes)	6	5
Trésorerie à long terme	**(6)**	**(5)**
Trésorerie nette	**624**	**634**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 8. Provisions

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an	110	127	46	(29)			
Provisions pour pertes sur contrats < 1 an	276	403	218	(91)			
Provisions pour pensions et retraites > 1 an	24	25	2	(1)			
Provisions	**409**	**555**	**266**	**(120)**			

Annexe 9. Dettes financières

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts auprès établiss. de crédit - courant	2 400	1 299		(1 100)			
Dépôts et cautionnements reçus		1	1				
Intérêts courus sur emprunts	1	1		(0)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	4 224	2 852					(1 372)
Concours bancaires (dettes)	6	5					(1)
Dettes financières	**6 631**	**4 158**	**1**	**(1 101)**			**(1 373)**

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts auprès établiss. de crédit - part < 1 an	1 299	1 111	132	56				
Dépôts et cautionnements reçus	1						1	
Intérêts courus sur emprunts	1	1						
Concours bancaires (trésorerie passive)	2 852	2 852						
Concours bancaires (dettes)	5	5						
Dettes financières	**4 158**	**3 969**	**132**	**56**			**1**	

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 10 Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2024	2025
Dettes fournisseurs part < 1 an	4 109	4 095
Dettes fournisseurs	**4 109**	**4 095**
Avances acomptes reçus sur commandes	350	241
Dettes sociales part < 1 an	81	67
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	1 306	2 562
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	88	
Comptes courants groupe part < 1 an	771	445
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an	3	
Autres dettes part < 1 an	31	246
Charges à payer (Quote part pertes SNC)		(0)
Produits constatés d'avance part < 1 an	14 370	27 487
Autres dettes et comptes de régularisation	**16 998**	**31 048**
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	**21 107**	**35 143**

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	**4 095**	**4 095**					
Dettes fournisseurs	**4 095**	**4 095**					
Avances acomptes reçus sur commandes	241	241					
Dettes sociales part < 1 an	67	67					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	2 562	2 562					
Comptes courants groupe part < 1 an	445	445					
Autres dettes part < 1 an	246	246					
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	(0)	(0)					
Produits constatés d'avance part < 1 an	27 487	27 487					
Autres dettes et comptes de régularisation	**31 048**	**31 048**					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	**35 143**	**35 143**					

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

NOTES ANNEXES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

(Données chiffrées en K euros)

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 11. Chiffre d'affaires

Libellé	2025	2024
Production vendue de biens	17 957	31 672
Production vendue de services	300	257
Produits des activités annexes	279	583
Chiffre d'affaires	**18 536**	**32 512**

Annexe 12. Autres produits d'exploitation

Libellé	2025	2024
Subventions d'exploitation		16
Reprise sur provisions d'exploitation	120	138
Rep./Dépr. sur actif circulant	314	0
Transferts de charges d'exploitation		34
Autres produits	114	143
Autres produits d'exploitation	**548**	**332**

Annexe 13. Achats consommés

Libellé	2025	2024
Achats d'études et prestations de services	(87)	(197)
Autres achats	(12 591)	(15 509)
Achats non stockés de matières et fournitures	(14)	(16)
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(3 640)	(1 386)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	1 985	(5 417)
Variation stocks constructions	(1 432)	(12 473)
Variation stocks produits finis	(611)	4 146
Achats consommés	**(16 391)**	**(30 852)**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 14. Autres charges d'exploitation

Libellé	2025	2024
Sous-traitance	(4)	(4)
Locations immobilières et charges locatives	(155)	(197)
Locations mobilières et charges locatives	(15)	(15)
Entretien et réparations	(17)	(44)
Primes d'assurances	(49)	(36)
Autres services extérieurs	(2)	(4)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(241)	(266)
Publicité, publications, relations publiques	(15)	(17)
Déplacements, missions et réceptions	(15)	(13)
Frais postaux et frais de télécommunications	(11)	(13)
Frais bancaires	(44)	(37)
Autres charges externes	(1)	(1)
Perte sur créances irrecouvrable		16
Autres charges	(61)	(75)
Charges externes	**(630)**	**(707)**

Annexe 15. Impôts et taxes

Libellé	2025	2024
Impôts et taxes sur rémunérations	(5)	(6)
Autres impôts et taxes	(19)	(33)
Impôts et taxes	**(24)**	**(39)**

Annexe 16. Charges de personnel

Libellé	2025	2024
Rémunérations du personnel	(492)	(636)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(200)	(223)
Charges de personnel	**(692)**	**(859)**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 17. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2025	2024
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(37)	(39)
Dot. aux provisions d'exploitation	(264)	(351)
Dot/Prov. engagements de retraite	(2)	(3)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(135)	(286)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	**(437)**	**(680)**

Annexe 18. Produits financiers

Libellé	2025	2024
Autres produits financiers	16	21
Produits financiers	**16**	**21**

Annexe 19. Charges financières

Libellé	2025	2024
Charges d'intérêts	(71)	(87)
Pertes sur créances financières et VMP	(15)	(0)
Charges financières	**(86)**	**(87)**

Annexe 20. Produits exceptionnels

Libellé	2025	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		17
Produits de cession d'immo. corp.		1
Produits de cession de titres		2
Autres produits exceptionnels		31
Rep. sur provisions à caractère exceptionnel		297
Rep. excep./ Dépr. actif circulant		24
Produits exceptionnels		**373**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Annexe 21. Charges exceptionnelles

Libellé	2025	2024
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		(36)
VNC des immo. corp. cédées		(33)
VNC d'autres éléments d'actif cédés		(2)
Autres charges exceptionnelles		(47)
Dot. aux provisions à caractère exceptionnel		(6)
Charges exceptionnelles	**(0)**	**(123)**

Annexe 22. Charges d'impôts

Libellé	2025	2024
Impôt sur les bénéfices	(139)	(107)
Impôts différés	(7)	(65)
Report		167
Charges d'impôts	**(146)**	**(5)**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Résultat Comptable avant IS		865
IS	-	146
Résultat net		719
IS Théorique		216
Effet Taux (15 %)	-	7
Effet changement de taux ID (26,5 à 25)		-
CI		-
ajustement n-1 (impot différé depr interne)		-
QP Minos dans les résultats des filiales transparentes	-	89
QP Résultat des sociétés non conso & ME	-	11
abandon atl		10
déficit atl	-	10
QP PAT non déd		31
Autres		5
Ecart	-	1

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

AUTRES INFORMATIONS

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

Effectifs

Libellé	2025	2024
Cadres	5	6
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	5	6
Ouvriers		
Effectif moyen interne	**10**	**12**
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	**0**	**0**
Effectif moyen total	**10**	**12**

Docusign Envelope ID: 6A79CA33-3204-823F-810E-23385E1BAFAB

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 569 K€ et 61 K€ au titre des garanties fiscales et douanes.

2 - Engagements donnés par la banque BANQUE POPULAIRE 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 41 K€

3 - 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 0 K€.

4 – Cautions données par ADN PATRIMOINE au profit de ses filiales dans le cadre du financement d'opérations immobilières auprès de la banque CIC : 0€.

Rémunérations des commissaires aux comptes

Les honoraires des auditeurs légaux au titre de l'exercice clos au 30/11/2025 s'élèvent à 30 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.