

RAPPORT D'ACTIVITÉ

deux

mille

dix

huit



Laurent Dumas
Président
du Groupe Emerige

UNE CROISSANCE SOUTENUE POUR UN ACTEUR MAJEUR DU GRAND PARIS

2018 a été pour Emerige une année de croissance soutenue. Le Groupe a en effet réalisé un chiffre d'affaires de 283M€ (+ 16%) avec un résultat net de 18,9M€ (+ 21%). Ces chiffres lui permettent de consolider sa place d'acteur majeur sur le territoire du Grand Paris. Pour la seconde année consécutive, le groupe est le premier promoteur immobilier dans Paris intra-muros et le 5^e promoteur en île de France.

Ces performances sont avant tout dues au talent et à l'implication des 200 collaboratrices et collaborateurs d'Emerige. Elles sont également la traduction de notre culture singulière et de notre vision à long terme de concevoir des lieux de vie en faisant de l'exigence et de la qualité des impératifs absolus.

Ces valeurs ont guidé les équipes tertiaires dans le suivi de l'exceptionnelle réalisation de Beaupassage, véritable opération de couture urbaine au cœur du Paris historique, tout comme le chantier emblématique de Morland Mixité Capitale, projet de restructuration par David Chipperfield de ce site unique de plus de 43 000m² dans le Marais.

Côté logement, cette année aura été marquée par la livraison de 5 immeubles d'Emerige Résidentiel, préfigurant un rythme futur soutenu puisque plus de 70 programmes de logements sont actuellement en développement. En 2018, 14 programmes immobiliers ont été mis en chantier représentant plus de 1400 logements et 10 programmes lancés en commercialisation.

Porté par l'audace créatrice, Emerige est le premier promoteur de l'art dans la ville et fier d'être signataire de la Charte, *1 Immeuble 1 œuvre*. A fin 2018, plus de 50 œuvres ont été commandées à des artistes et plus d'une dizaine ont déjà été installées dans nos immeubles. Au travers de cet engagement, l'un des piliers de notre démarche RSE, ce sont toutes les équipes d'Emerige qui au quotidien œuvrent pour une ville plus belle, plus harmonieuse et qui font du Groupe un acteur du mieux vivre ensemble.

6

**Faits marquants
et chiffres clés**

58

CHAPITRE III

Comptes consolidés IFRS
AU 31 DÉCEMBRE 2018

12

CHAPITRE I

Rapport de gestion

104

CHAPITRE IV

La RSE du Groupe

40

CHAPITRE II

Comptes annuels
AU 31 DÉCEMBRE 2018

110

CHAPITRE V

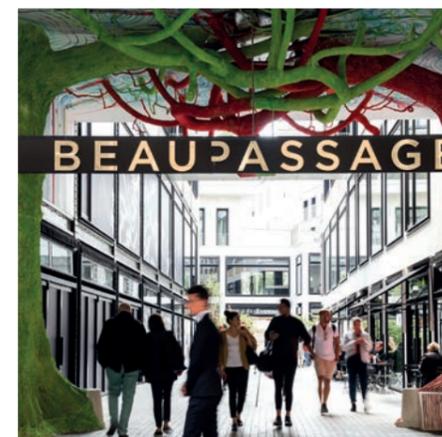
**Rapport
des commissaires
aux comptes**

FAITS MARQUANTS 2018



Emerige, premier promoteur parisien
En 2018, Emerige est le premier promoteur de logements à Paris pour la 2^e année consécutive et le 5^e en Ile-de-France.

© Olivier Bastin



AOÛT

Beaupassage

Le Groupe livre Beaupassage dans le 7^e arrondissement de Paris, projet mixte de logements et commerces. Ce nouveau micro-quartier d'exception, dédié à l'excellence culinaire et à l'art de vivre, réunit pour la première fois des grands chefs étoilés et meilleurs ouvriers de France.

© Anne-Emmanuelle Thion



MAI

Emerige et le château de Versailles, lauréats du prix « Un projet, Un mécène » dans la catégorie « accès à la culture et éducation culturelle »

Le prix remis par la ministre de la Culture récompense l'opération « Une journée de vacances à Versailles » qui permet chaque année à plus de 5 000 enfants de s'émerveiller le temps d'une journée dans le château et ses jardins. Organisées le lundi, jour de fermeture du domaine, ces journées offrent une médiation culturelle et patrimoniale au jeune public éloigné de la culture.

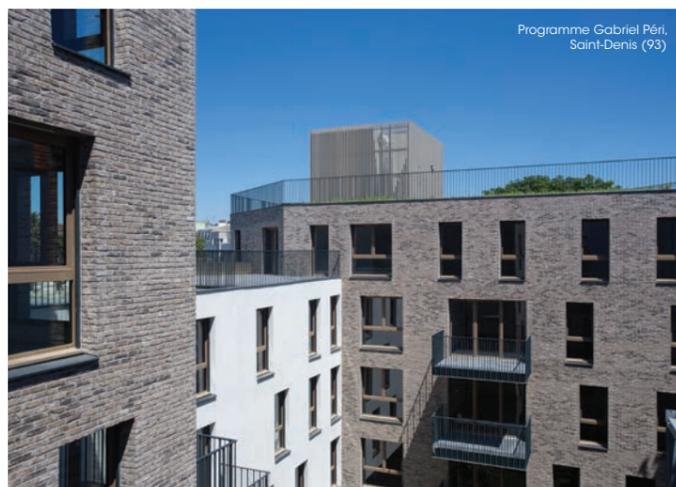


AOÛT

Lancement du chantier Morland Mixité Capitale

Les travaux de Morland Mixité Capitale ont commencé à l'été 2018, suivis par la construction de la Maison du projet au pied de l'ensemble immobilier. Réalisée à partir du réemploi des matériaux du site par les architectes Encore Heureux, la maison est un lieu de médiation pour tous les publics et héberge le Morland Living Lab réunissant artistes, chercheurs, institutions, associations locales et public afin d'expérimenter des procédés créatifs inédits.

FAITS MARQUANTS 2018



JUILLET

Livraisons de cinq programmes d'Emerige Résidentiel

364 logements ont été livrés à travers les programmes développés à Saint-Mandé, Saint-Denis, Epinay-sur-Orge, Colombes et la Courneuve. Plus de 70 projets de logements sont actuellement en cours de développement dans le Grand Paris et une quinzaine de livraisons attendues en 2019.



DÉCEMBRE

Acquisition des terrains de l'Île Seguin

En décembre 2018, Emerige a fait l'acquisition des terrains de la pointe amont de l'Île Seguin. Le projet est confié aux architectes RCR Architectes (Prix Pritzker 2017), Baunschlagler Eberle et CALQ. Le projet réunit un pôle artistique et culturel, un hôtel, des commerces et des bureaux.



OCTOBRE

Création de la filiale Emerige Méditerranée

Après le Grand Paris et l'Espagne, Emerige poursuit son développement en investissant la région Provence-Alpes Côte d'Azur. Le cœur de l'activité réside au sein de la ville de Nice.



DÉCEMBRE

Commande de la 50^e œuvre dans le cadre de 1 immeuble, 1 œuvre

Premier signataire de la charte 1 immeuble, 1 œuvre, sous l'égide du ministère de la Culture, Emerige mène une démarche proactive en faveur de cet engagement, comme en témoigne la commande de la 50^e œuvre en 2018 à l'artiste Pascale Marthine Tayou pour le projet Danton à Pantin (93).

CHIFFRES CLÉS



30 ans
d'expérience



283 M€
de chiffre d'affaires
en 2018 (IFRS)



200
collaborateurs



85 M€
d'émissions obligataires



240 000 m²
de bureaux et commerces
en cours de développement

5 000
logements en construction

26 000 m²
de logements en Espagne

3 territoires
Paris et sa région
Madrid et Barcelone



111 M€
de capitaux propres

Chapitre I

RAPPORT DE GESTION

ÉTABLI PAR LE PRÉSIDENT
AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2018

- 14 Activité de la Société et du Groupe
- 19 Filiales
- 27 Présentation des comptes de la Société
- 28 Rappel des dividendes distribués
- 28 Conventions de l'article L. 227-10 du Code de commerce
- 28 Informations relatives aux dettes clients/fournisseurs
- 29 Informations concernant l'attribution gratuite d'actions
- 29 Administration et contrôle de la Société
 - Modification des statuts
- 30 Approbation des comptes consolidés du Groupe

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

1.1 SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

À titre liminaire, il nous paraît important de rappeler le rôle déterminant de la Société pour l'étude, la négociation, la finalisation et la réalisation de chaque projet des sociétés du Groupe tant d'un point de vue juridique, financier qu'opérationnel.

Ainsi, aucune décision importante n'est prise dans une Société du Groupe sans l'implication, la supervision et l'accord de la Société et de ses équipes.

Il en est ainsi pour tous les projets opérationnels, ci-après décrits, mais également pour toutes décisions de gestion interne.

Le Président de la Société tient en conséquence, avant de présenter l'évolution opérationnelle de la Société pendant l'exercice 2018, à rappeler que cette implication permanente de la Société dans la gestion de ses filiales et de ses sous-filiales a permis de créer un réel Groupe qui est un des acteurs majeurs de son secteur.



Chiffres clés

17 terrains ont été acquis en Île-de-France
 14 programmes ont été mis en chantier, représentant 1 419 logements.

Les Ateliers Vaugirard (Paris 15^e)



La Société intervient directement ou au travers de ses filiales sur quatre segments du marché immobilier :

- ▶ **la promotion** de logements ou de bureaux,
- ▶ **l'acquisition d'immeubles existants** de logements ou tertiaire en vue de leur revente après restructuration éventuelle,
- ▶ **la prestation de services** auprès d'investisseurs dans le cadre de contrats d'asset management ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) pour la réalisation d'opérations tertiaires de promotion ou de rénovation,
- ▶ **la restructuration immobilière.**

LES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ RÉALISÉES DIRECTEMENT OU AU TRAVERS DE SES FILIALES SONT LES SUIVANTES

I L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

a. La promotion de logements

La Société, directement ou au travers de filiales, a signé en 2018 des promesses de ventes pour l'acquisition de 17 terrains en Île-de-France afin d'y réaliser plus de 2 040 logements, portant le nombre de projets sous promesse à 18 opérations représentant 2 386 logements au 31 décembre 2018.

Mises en vente, réservations et ventes actées

2018	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	1 444	646 863	348 138
Placements nets	1 517	625 949	364 630
Ventes actées	1 626	684 467	417 822

Dix programmes ont été lancés en commercialisation en 2018. 14 programmes ont été mis en chantier représentant 1 419 logements.

b. La promotion de bureaux

La **SCCV Emerige Batignolles 07** a acquis en juin 2015 un terrain sur la ZAC de Clichy Batignolles afin d'y réaliser 23 000 m² de bureaux et 1 100 m² de commerces. Cet

immeuble a été vendu à un investisseur en VEFA le jour de l'acquisition du terrain. L'immeuble a été livré au mois de juin 2017. Nous avons, en 2018, suivi des travaux d'aménagement du locataire.

La **SCCV Saint-Ouen V2/V3** a été constituée en juillet 2017 entre Emerige (50 %) et deux filiales de BNP Paribas. Deux promesses de vente ont été signées pour construire 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3) de bureaux à Saint Ouen (93). Le permis de construire a été déposé en octobre 2017 (V2) et novembre 2017 (V3). Les permis ont été obtenus (lot V2) en juin 2018 et (lot V3) en décembre 2018. L'acquisition du lot V2 a été réalisée en décembre 2018. Les promesses de VEFA ont été signées en juillet 2018 (lot V3), et en février 2019 (lot V2).

La **Société Emerige** a régularisé une promesse de vente afin de réaliser une nouvelle opération de promotion bureaux située à Ivry. La SCCV est en cours de constitution et le permis de construire sera déposé en 2019.

II L'ACTIVITÉ D'ACQUISITION D'IMMEUBLES EN VUE DE LEUR REVENTE

La **Société INEE Muntaner 307** détenue par la Société à hauteur de 33 %, a acquis, en décembre 2013, un immeuble de logements d'une surface de 3 000 m² situé à Barcelone. Les travaux de rénovation se sont terminés en 2016 et 27 logements sur les 28 rénovés ont été vendus. Le dernier logement a été vendu en avril 2018.

La **Société INEE Muntaner 270** détenue par la Société à hauteur de 33 %, a acquis, en décembre 2014, un immeuble de bureaux d'une surface de 3 500 m² situé à Barcelone. Les travaux de transformation de bureaux en logements ont débuté en 2016 afin de réaliser 26 logements. La commercialisation a été lancée en février 2017 et 15 logements ont été réservés à fin 2017. Un local commercial a été vendu fin 2017. En 2018, 23 logements sur les 26 ont été vendus et les trois logements restants sont réservés.

La **Société Kenous 2** a acquis, en novembre 2017, des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^e arrondissement de Paris. Un projet de restructuration est en cours d'étude.

La **SAS Paris Chernoviz** a acquis en décembre 2017 un immeuble de logements situé rue Chernoviz dans le 16^e arrondissement de Paris. L'immeuble a été vendu en bloc en décembre 2018.

III L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

▶ La **SAS Vesta Real Estate 2** détient indirectement des immeubles mixtes à Paris 7^e d'une surface de 11 400 m². Les travaux de restructuration de cet ensemble immobilier ont débuté en mars 2015. Les travaux des locaux commerciaux et d'une partie des logements ont été achevés en mars 2018. L'intégralité des baux portant sur les locaux commerciaux ont été signés en 2018. À fin 2018, 80 % des logements ont été réservés ou vendus.

▶ La **SAS Emerige Gestion** détient 7,5 % du capital de cette société (Vesta Real Estate 2) et assure le développement de son opération.

▶ Afin de développer les lots S16, S17 et S18 sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53 260 m², la **Société Vesta Real Estate 5**, a acquis en décembre 2018 les parts de la Société Vesta Real Estate 4, détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la Société Vesta Île Seguin, elle-même détentrice à 100 % de la SCI R4 acquise en 2016, pour les lots S17 et S18. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital de la Société Vesta Real Estate 5 et dirigera la réalisation

de ces opérations en collaboration avec Emerige Valorisation. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2017 et est devenu définitif en décembre 2017 pour les lots S17 et S18 et obtenu en juin 2018 et est devenu définitif en septembre 2018 pour le lot S16. L'acquisition des terrains S16, S17 et S18 a eu lieu le 21 décembre 2018.

▶ La **SAS Société Parisienne du Nouvel Arsenal** a remporté début 2016 un appel d'offre de la ville de Paris afin d'acquérir un immeuble d'environ 43 000 m² à Paris 4^e, 17 boulevard Morland. Cette opération mixte composée de logements, de bureaux, d'une auberge de jeunesse, d'un hôtel, d'un restaurant, d'une crèche, d'une salle de sport, d'une piscine et de commerces sera réalisée avec des partenaires financiers. La Société détient 14,32 % de l'opération et est en charge de son développement dans la cadre d'un contrat de prestation de services régularisé avec la Société SPNA Gestion. Le permis de construire a été obtenu en avril 2017 et l'acquisition de l'immeuble est intervenue le 1^{er} août 2018. Le même jour, l'intégralité des volumes hors logements (sociaux, intermédiaires et accessions) ont été vendus en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018.

▶ La **Société INEE Pajaritos 39** a acquis en janvier 2016 un terrain à Madrid afin d'y réaliser 61 logements. Le permis a été obtenu en octobre 2016. Emerige détient indirectement 10 % de cette société. La maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération a été confiée à Emerige España Management. Le lancement commercial a eu lieu en novembre 2017 et 32 logements ont été réservés sur 61. À fin 2018, l'intégralité des logements est réservée et seront vendus au cours du 2^e trimestre 2019. Les travaux seront achevés en avril 2019.

▶ La **Société INEE General Yagüe** a acquis en juin 2016 un terrain à Madrid afin de réaliser 105 logements. Un premier permis a été obtenu en octobre 2015, un second permis modificatif l'a été en novembre 2017. Emerige détient indirectement 10 % de cette société. La maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération a été confiée à Emerige España Management. Le lancement commercial a eu lieu en mai 2017. À fin 2018, l'intégralité des logements sont réservés et seront vendus au cours du 2^e et 3^e trimestre 2019. Les travaux seront achevés en mai 2019.

▶ La **Société Inee Garibay 4** (filiale à 100 % d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en novembre 2017 afin de réaliser une opération immobilière de 14 logements. Le permis de construire a été déposé et obtenu en 2018. Le terrain avec le permis de construire a été vendu en décembre 2018.



▶ La **Société Inee Gibraltar** (filiale à 50 % d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Le permis de construire a été déposé en août 2018 et est actuellement en cours d'instruction.

▶ La **SAS Exoliance Capital et SAS Emerige Résidentiel** ont conclu des contrats de prestation de services pour des opérations de promotion immobilière de logements situées en Île-de-France. La SAS Exoliance est détenue par la Société à hauteur de 100 % et porte l'ensemble des salariés du pôle Logement.

IV L'ACTIVITÉ DE RESTRUCTURATION IMMOBILIÈRE

▶ La **SAS Emerige Patrimoine** a acquis en VEFA, fin 2017, 6 000 m² de commerces en pied d'immeubles de logements situés à Paris et en première couronne. Ces programmes seront livrés en 2019-2020. Au cours de l'exercice 2018, la SAS Emerige Patrimoine a également vendu deux appartements à Paris 2^e et un lot de bureau à Paris 9^e.

▶ La **Société Jean Jaurès Développement** (filiale à 51% d'Emerige) a acquis, en novembre 2013, un immeuble de bureaux vacants de 20 700 m² situé à Colombes. Des travaux ont été réalisés en 2014. Deux bâtiments sur trois ont déjà été cédés. La commercialisation locative du dernier bâtiment s'est poursuivie en 2018. Une promesse de vente portant sur le dernier bâtiment a été régularisée en février 2019, l'acte définitif devant être régularisé en mars 2019.

▶ La **SAS SPN** détenue par la Société à hauteur de 49,9 %, a racheté, en février 2018, la totalité du capital de la Société EMAB qui détenait elle-même la quasi-totalité du capital de Garages Nation. Ainsi, la SAS SPN détient aujourd'hui directement et indirectement plus de 99 % du capital de la Société Financière

Nation (ex Garages Nation), qui exploite des concessions automobiles au travers de dix filiales commerciales et 9 SCI. La Société Financière Nation a absorbé la Société EMAB en 2018 et est devenue la filiale directe de SPN. Les terrains de la rue Picpus à Paris 12^e ont été cédés en juin 2018 à l'EPFIF, Garages Nation en gardant la jouissance jusqu'au début des travaux de construction des logements. La Société Financière Nation a également cédé en décembre 2018 sa participation de 49 % dans la Société Brie des Nations. Le sous-palier formé par SPN et ses filiales est mis en équivalence.

V AUTRES ACTIVITÉS ET FAITS SIGNIFICATIFS

Une attribution gratuite d'actions a été autorisée par acte unanime des associés de la Société, le 4 janvier 2016 avec délégation de pouvoirs au Président aux fins d'y procéder. Le Président a attribué des actions gratuites le 20 avril 2017 à sept cadres de la Société représentant 4,76 % du capital. L'attribution gratuite des actions nouvelles est définitive depuis le 20 avril 2018. Conformément aux normes comptables IFRS la valeur des actions attribuées a été passée en charge de l'exercice.

La **Société** a procédé à l'émission d'obligations cotées sur Euronext (FR0013319274) le 23 février 2018 pour un montant total de 35 700 000 €. La durée est de cinq ans et le taux de 7 %. L'émission d'une tranche complémentaire de 9 300 000 € a été réalisée le 1^{er} juin 2018.

La **SAS Amedeus** a poursuivi son développement et sa croissance de chiffre d'affaires en 2018 liée à l'ouverture d'un troisième magasin dans le Marais en fin d'année 2017 et à la progression des ventes sur Internet.

ZAC des Docks de Saint-Ouen (93)



1.2 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 sont les suivants :

I L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

L'activité de promotion immobilière de logements en Île-de-France est un axe de développement prioritaire du Groupe pour les prochaines années.

Ainsi, plusieurs promesses de vente de terrains ont été signées par Emerige Résidentiel ou ses filiales afin de développer seule ou en copromotion près de 2 300 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Plusieurs acquisitions de terrains interviendront en 2019.

II L'ACTIVITÉ D'ACQUISITION D'IMMEUBLES EN VUE DE LEUR REVENTE

Nous restons également attentifs à toute opportunité d'acquisition qui pourrait se présenter en région parisienne.

III L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

Nous poursuivons nos efforts pour développer l'activité de prestation de services.

IV L'ACTIVITÉ DE DÉTENTION IMMOBILIÈRE

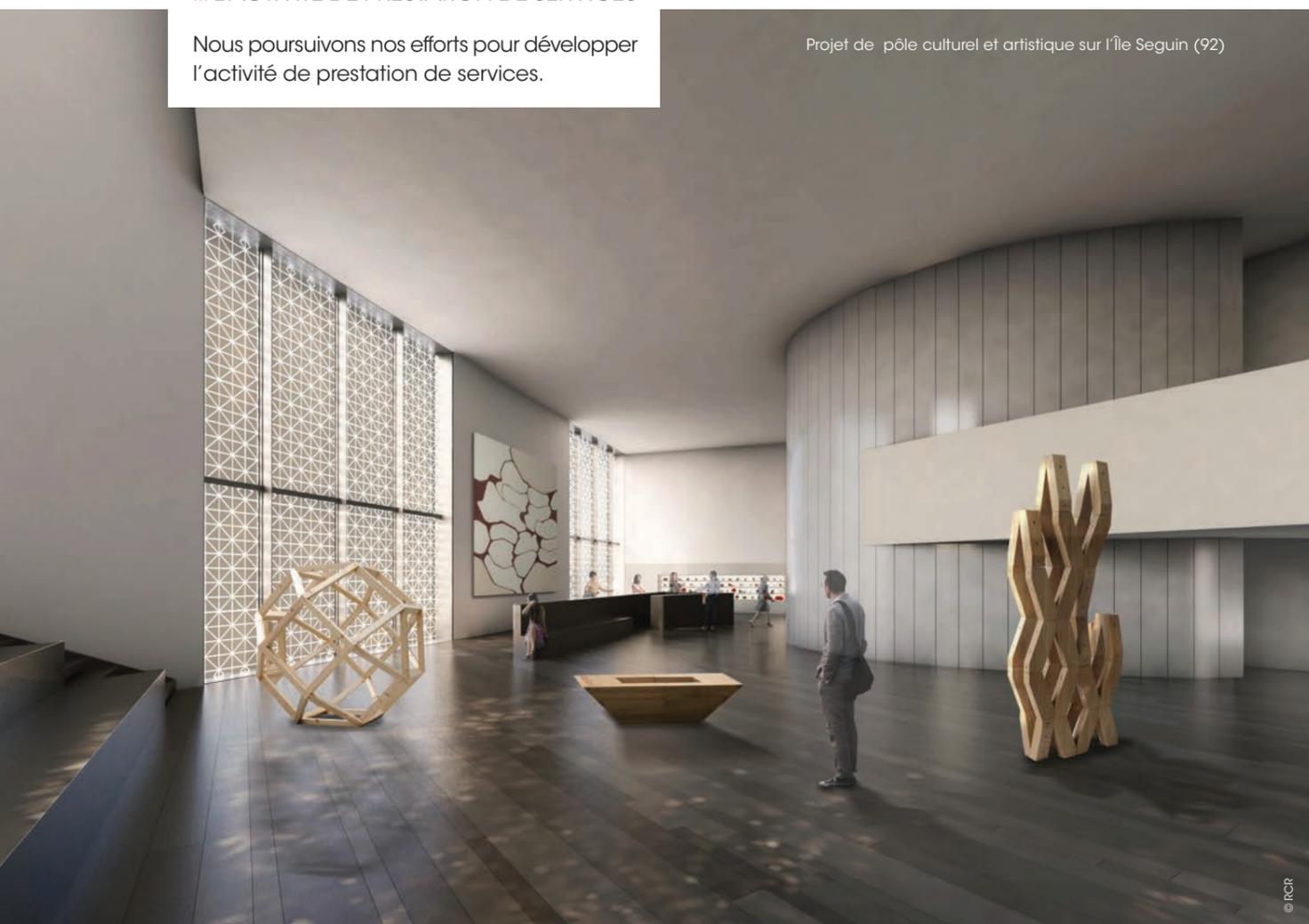
Nous restons attentifs à toute opportunité d'acquisition qui pourrait se présenter cette année.

1.3 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La Société a déménagé son siège social sis au 121, avenue de Malakoff à Paris 16^e.

1.4 ACTIVITÉ DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Eu égard aux dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.



Projet de pôle culturel et artistique sur l'Île Seguin (92)

© ICRP

2. FILIALES

PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES – PRISE DE CONTRÔLE

▶ La **SCCV Emerige Suresnes Forest** : Société créée le 13 novembre 2017, afin de réaliser une opération de logements. Le 7 octobre 2018, 20 % des parts ont été cédées à un minoritaire. Au 31 décembre 2018, 80 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Emerige Le Chesnay** : Société créée le 21 février 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

▶ La **SCCV Emerige Palaiseau Ilot Tronchet** : Société créée le 21 février 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

▶ La **SAS Paris 15 Vaugirard Lot A** : Société créée le 15 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Paris 15 Vaugirard Lot C** : Société créée le 15 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Paris 13 Bruneseau B1B2** : Société créée le 3 mai 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

▶ La **SCCV Emerige Massy Vilgenis** : Société créée le 24 mai 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

▶ La **SCCV Les Pantinoises Lots 2-3** : Société créée le 12 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Rueil Arsenal Bons Raisins** : Société créée le 25 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre

2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Emerige Colombes Arc Sportif** : Société créée le 2 juillet 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

▶ La **SNC Emerige Paris Voltaire** : Société créée le 28 août 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Emerige).

▶ La **SAS Paris Picpus** : Société créée le 12 décembre 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

▶ La **SCCV Garches Rochebrune** : Société créée le 1^{er} juin 2016, afin de réaliser une opération de logements. Le 5 juillet 2018, Emerige Résidentiel a acquis 25 % des parts et détient au 31 décembre 2018 100 % de son capital.

▶ La **Société INEE Altamirano** : Société créée le 8 janvier 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par la Société.

▶ La **Société INEE Gibraltar 25** : Société créée le 24 avril 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par la Société.



Œuvre de Gilles Barbier pour le projet immobilier « Allée de Meudon » à Clamart (92)

II LISTE DES SOCIÉTÉS

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2018 des participations dans les sociétés suivantes :

	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
SAS EMERIGE CONSEIL RCS PARIS 377 731 823	100 %	218	124	Transaction immobilière
SAS EMERIGE PATRIMOINE RCS PARIS 442 014 247	100 %	125	651	Restructuration immobilière
SCI EMERIGE COMMERCE RCS PARIS 811 017 516	100 %	27	-122	Restructuration immobilière
SAS EMERIGE TERTIAIRE RCS PARIS 442 026 829	100 %	-	-45	Marchand de biens
SAS EMERIGE VALORISATION RCS PARIS 442 013 603	100 %	9 761	-884	Prestation de services
SAS PROGRAM RCS PARIS 483 465 001	100 %	-	-17	Marchand de biens
SAS VALANDY RCS PARIS 493 221 071	100 %	-	-3	Promotion immobilière
SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL RCS PARIS 451 359 129	100 %	20	272	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT N.I.F B66392713	100 %	1 044	93	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES O7 RCS PARIS 800 802 654	100 %	2 621	100	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2 RCS PARIS 814 565 123	100 %	-	-3	Promotion immobilière
SAS SPNA GESTION RCS PARIS 815 398 656	100 %	2 180	-8	Prestation de services
SAS KENOUS 2 RCS PARIS 821 453 453	100 %	-	-145	Marchand de biens
INEE GARIBAY 4 S.L. N.I.F B87936712	100 %	3 100	224	Promotion immobilière
INEE ORCHIDEA S.L. N.I.F B87936712	100 %	-	-10	Promotion immobilière
INEE ALTAMIRANO S.L. N.I.F B	100 %	-	-9	Promotion immobilière
SA AMEDEUS RCS PARIS 732 048 442	99,99 %	4 500	-1 298	Commerce de détail non alimentaire
EMERIGE CAPITAL RCS PARIS 821 763 240	100 %	46	-130	Gestion de fonds
SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL RCS PARIS 452 061 526	90 %	1 470	-3 764	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL RCS PARIS 512 116 211	90 %	24 158	294	Prestation de services
SNC LES JARDINS DE GABRIEL RCS PARIS 483 566 360	90 %	-	-1	Promotion immobilière
SCI CARRÉ GABRIELLE RCS PARIS 528 233 091	90 %	-	-57	Promotion immobilière
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE RCS PARIS 750 810 178	90 %	-	-55	Promotion immobilière

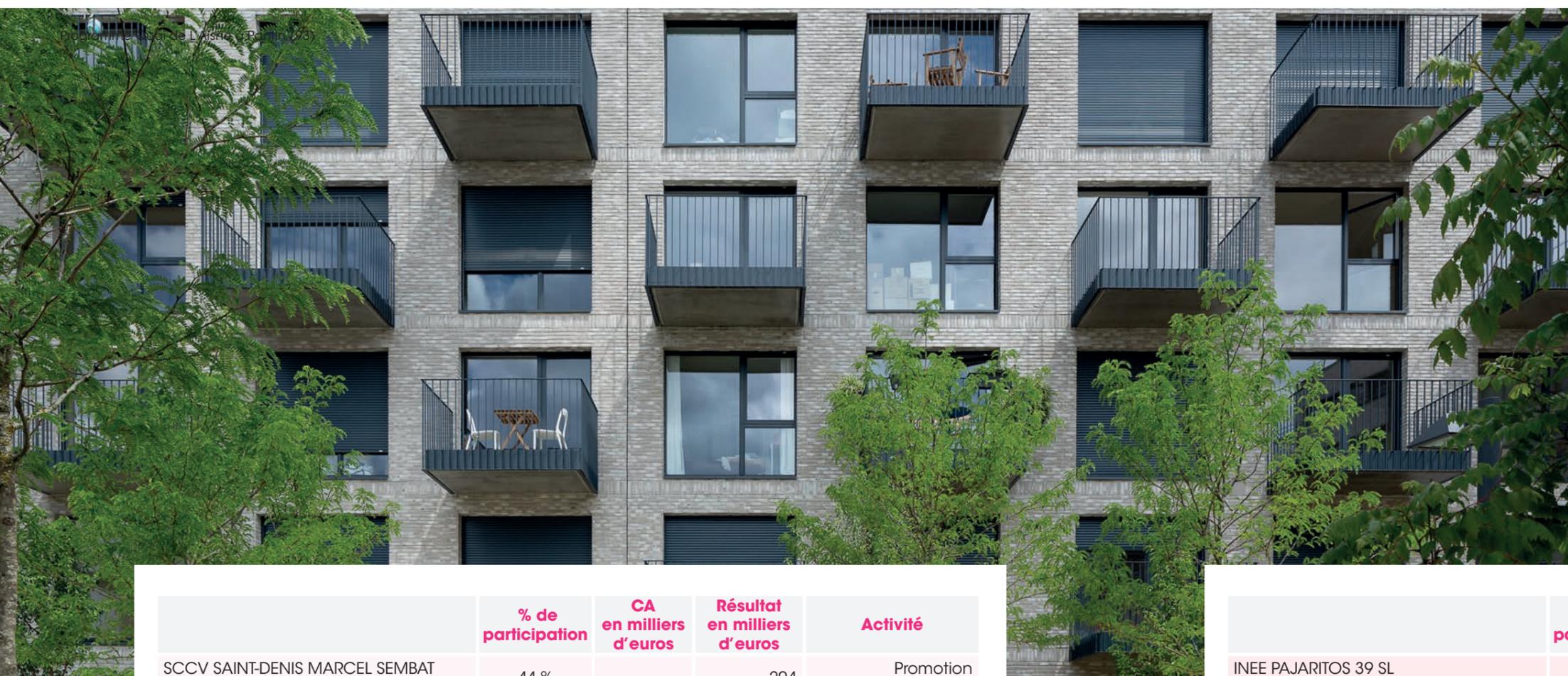
	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
SCCV LUMINANCE PANTIN RCS PARIS 753 113 083	90 %	-	-4	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS RCS PARIS 750 828 667	90 %	13 345	1 167	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES RCS PARIS 792 389 884	90 %	-	-424	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE RCS PARIS 803 435 288	90 %	-	-1	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUE ERARD RCS PARIS 807 569 546	90 %	-	-31	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN RCS PARIS 810 960 641	90 %	-	-74	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES RCS PARIS 814 874 632	90 %	-	-167	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MONTREUIL RCS PARIS 813 652 138	90 %	-	-30	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES RCS PARIS 813 680 683	90 %	-	-62	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE RCS PARIS 812 478 972	90 %	9 629	974	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE RCS PARIS 813 651 403	90 %	7 885	689	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMÉE RCS PARIS 811 073 279	90 %	-	-44	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES RCS PARIS 812 477 073	90 %	12 827	1 226	Promotion immobilière
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX RCS PARIS 814 901 153	90 %	-	-12	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC RCS PARIS 820 922 110	90 %	-	-377	Promotion immobilière
SCCV RUEIL-MALMAISON F1 RCS PARIS 821 763 984	90 %	-	-233	Promotion immobilière
SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE RCS PARIS 821 764 321	90 %	-	-106	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA RCS PARIS 823 947 098	90 %	-	-218	Promotion immobilière
SCCV BEZONS GP RCS PARIS 827 954 546	90 %	-	-6	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE RCS PARIS 829 044 643	90 %	-	-101	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT RCS PARIS 827 518 499	90 %	-	-226	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS RCS PARIS 828 428 466	90 %	-	-277	Promotion immobilière
SNC EMERIGE CHÂTILLON RCS PARIS 828 623 538	90 %	-	-13	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT RCS PARIS 832 634 232	90 %	-	-2	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 832 083 497	90 %	-	-1	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9 RCS PARIS 832 428 707	90 %	-	-2	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY RCS PARIS 837 869 015	90 %	-	-328	Promotion immobilière

	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET RCS PARIS 837 760 073	90 %	-	-303	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2 RCS PARIS 840 197 099	90 %	-	-2	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS RCS PARIS 840 202 394	90 %	-	-258	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF - RCS PARIS 840 929 061	90 %	-	-171	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE RCS PARIS 840 929 061	90 %	-	-	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION RCS PARIS 523 941 516	85 %	2 650	2	Prestation de services
SCCV CLAMART ROOSEVELT RCS PARIS 819 802 315	81 %	-	-219	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN RCS PARIS 818 687 204	81 %	-	-70	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST RCS PARIS 833 658 123	72 %	-	-175	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU RCS PARIS 813 268 422	68 %	-	10	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE RCS PARIS 820 869 832	90 %	-	-246	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY RCS PARIS 820 808 004	63 %	-	-273	Promotion immobilière
SNC VILLE D'AVRAY LA FORÊT RCS PARIS 831 121 801	54 %	-	-2	Promotion immobilière
SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT RCS PARIS 797 438 785	51 %	560	- 1 089	Restructuration immobilière
SAS SPN RCS PARIS 803 206 473	50 %	9 860	22 734	Gestion de participation
SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS 832 256 747	50 %	-	-18	Promotion immobilière
SAS PARIS CHERNOVIZ RCS PARIS 833 925 092	50 %	18 970	2 651	Marchand de biens
INEE GILBRALTAR 25 S.L. N.I.F B	50 %	-	-29	Promotion immobilière
SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS 530 217 330	46 %	-	-8	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG RCS PARIS 800 063 307	46 %	-	-20	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT SAINT-GEORGES RCS PARIS 811 220 573	46 %	-	-2	Promotion immobilière
SCCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE RCS PARIS 502 965 254	45 %	-	-	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE RCS PARIS 811 479 609	45 %	3 167	10	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES LOT D RCS PARIS 813 898 210	45 %	-	-258	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON RCS PARIS 815 371 992	45 %	-	-26	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT RCS PARIS 811 881 374	45 %	32	-13	Promotion immobilière

	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE RCS PARIS 811 881 291	45 %	-	-38	Promotion immobilière
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI RCS PARIS 820 201 515	45 %	-	-	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS BOULEVARD ORNANO - RCS PARIS 819 872 870	45 %	-	-38	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES A3 A4 RCS PARIS 821 912 680	45 %	-	-45	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS RCS PARIS 830 517 660	45 %	-	-41	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON RCS PARIS 833 640 121	45 %	-	-131	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 RCS PARIS 831 148 481	45 %	-	-741	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A RCS PARIS 840 854 228	45 %	-	-	Promotion immobilière
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C RCS PARIS 840 854 228	45 %	-	-	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 RCS PARIS 840 494 512	45 %	-	-242	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS RCS PARIS 840 928 063	45 %	9 972	-468	Promotion immobilière



Œuvre de Robert Schad pour le programme « 14 Ornano » à Saint-Denis (93)



©DR

	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT RCS PARIS 811 684 257	44 %	-	-204	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE RCS PARIS 831 161 468	44 %	-	-854	Promotion immobilière
SCCV PARIS FÉLIX EBOUÉ RCS PARIS 814 874 731	41 %	-	-129	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE RCS PARIS 812 534 030	38 %	-	-195	Promotion immobilière
SCCV PUTEAUX VOLTAIRE RCS PARIS 810 843 656	38 %	-	-3	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON RCS PARIS 828 610 949	36 %	1 349	-79	Promotion immobilière
SCI LUCETTE RCS PARIS 824 247 324	35 %	NC	NC	Restructuration immobilière
INEE HOLDCO MUNTANER 270 SL N.I.F B66392697	33 %	-	1 568	Activité de gestion
INEE HOLDCO MUNTANER 307 SL N.I.F B66392705	33 %	-	-8	Activité de gestion
INEE HOLDCO GENERAL YAGÜE SL N.I.F B87323960	33 %	-	-9	Activité de gestion
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413860	33 %	-	-9	Activité de gestion
INEE MUNTANER 270 SL N.I.F B66380007	33 %	16 416	3 257	Promotion immobilière
INEE MUNTANER 307 SL N.I.F B66179847	33 %	1 050	102	Marchand de biens
INEE GENERAL YAGÜE SL N.I.F B87323671	10 %	0	113	Promotion immobilière

	% de participation	CA en milliers d'euros	Résultat en milliers d'euros	Activité
INEE PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413878	10 %	-	-118	Promotion immobilière
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT RCS PARIS 833 571 656	23 %	24 763	1 635	Promotion immobilière
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL RCS PARIS 809 252 992	14,32 %	-	-132	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 5 RCS PARIS 844 403 493	8,50 %	-	-2	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 6 RCS PARIS 844 404 780	8,50 %	-	-	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 7 RCS PARIS 844 405 258	8,50 %	-	-	Promotion immobilière
SAS VESTA ÎLE SEGUIN RCS PARIS 820 981 645	8,50 %	-	276	Promotion immobilière
SNC R4 RCS PARIS 533 592 507	8,50 %	-	-227	Promotion immobilière
SNC VESTA REAL ESTATE 4 RCS PARIS 821 038 197	8,50 %	-	-174	Promotion immobilière
SNC VESTA S16 RCS PARIS 834 976 292	8,50 %	-	- 21	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 2 RCS PARIS 532 861 622	6,40 %	-	1 483	Promotion immobilière
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT RCS PARIS 483 315 016	6,40 %	-	9 175	Promotion immobilière
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER RCS PARIS 448 761 627	6,40 %	937	4 449	Promotion immobilière

Programme B1B2 Bruneseau (Paris 13^e)

3. PRÉSENTATION DES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

MÉTHODES D'ÉVALUATION DES SOCIÉTÉS

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

EXAMEN DES COMPTES ET RÉSULTATS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires s'est élevé à 63 418 367,19 euros.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 9 357 865 euros.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 4 098 249,49 euros.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est une perte et s'élève à la somme de 6 267 339,46 euros.

La quote-part de résultat sur opération faite en commun s'est élevée à 88 491,26 euros.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de 1 438 915,23 euros compte tenu de produits financiers à hauteur de 8 793 846,81 euros et de charges financières à 7 354 931,58 euros.

Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 4 739 932,97 euros.

Après prise en compte :

- ▶ du résultat exceptionnel de 169 970,92 euros,
- ▶ d'un produit d'impôt sur les bénéfices de 777 065,56 euros,

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se solde par une perte de 4 132 838,33 euros.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, les dépenses visées à l'article 39-4 du même Code se sont élevées

au cours de l'exercice 2018 à la somme de 200 576,41 euros correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement.

En conséquence, l'impôt supporté en raison des dites dépenses et charges s'élève à la somme de 66 858,80 euros.

PROPOSITION DE DIVIDENDE ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent appa-

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation du résultat de l'exercice et la distribution exceptionnelle de réserves de la manière suivante :

▶ résultat de l'exercice	(4 132 838,33 €)
▶ au poste « autres réserves »	4 132 838,33 €
s'élevant ainsi à	40 860 370,37 €
▶ distribution de réserves à la réserve légale	16 440,00 €
▶ le poste « Autres réserves » s'élevant ainsi à	40 843 930,37 €
▶ à titre de distribution de réserves	3 341 960,00 €
soit	1 160 € bruts par action
▶ le poste « Autres réserves » s'élevant ainsi à	37 501 970,37 €

raître une perte de 4 132 838,33 euros.

Il est précisé que la totalité des sommes ainsi distribuées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est éligible à l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts.

Les sommes ainsi distribuées seront mises en paiement à compter du jour de l'Assemblée générale décidant de l'affectation du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 48 857 490,37 euros.

4. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons les distributions de dividendes effectuées au titre des trois derniers exercices :

EXERCICES	DIVIDENDES NETS PAR ACTION
31 décembre 2015	1 093,50 euros
31 décembre 2016	900 euros
31 décembre 2017	974 euros

Il est précisé que la totalité des sommes ainsi distribuées est éligible à l'abattement de 40 % prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts.

5. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE

Nous allons vous donner lecture du rapport de vos commissaires aux comptes sur les conventions intervenues au cours

de l'exercice écoulé et visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

6. INFORMATIONS RELATIVES AUX DETTES CLIENTS/FOURNISSEURS

	Article D.441-1.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-1.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)
Nombre de factures concernées	151	-	-	-	-	260	25	-	-	-	-	24
Montant total des factures concernées en TTC	8 922 201	1 808 433	352 777	106 431	199 084	2 466 725	10 544 423	81 398	15 067	3 600	22 288	122 353
% du montant total des achats TTC de l'exercice	29,08 %	5,90 %	1,15 %	0,35 %	0,65 %	8,04 %	-	-	-	-	-	-
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	13,86 %	0,11 %	0,02 %	0 %	0,03 %	0,16 %

Aucune facture relative à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement correspondent au délai légal soit le 30^e jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation.

7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

Nous vous informons qu'une attribution gratuite d'actions a été autorisée par acte unanime des associés de la Société en date du 4 janvier 2016 avec délégation de pouvoirs au Président aux fins de procéder à cette attribution gratuite d'actions.

Le Président a attribué 137 actions gratuites le 20 avril 2017 à sept cadres de la Société qui représentent environ 5 % du capital de la Société.

Sur délégation de compétence donnée au Président, ce dernier a constaté, à l'issue de la période d'acquisition, l'attribution gratuite des 137 actions par décision du 20 avril 2018 et a ainsi procédé à l'augmentation de capital et la modification des statuts en résultant.

8. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ MODIFICATION DES STATUTS

Nous vous informons que les mandats du Président et des directeurs généraux arrivent à expiration à l'issue de la consultation annuelle de l'Assemblée générale de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous vous proposons, par conséquent, de renouveler :

► Monsieur Laurent DUMAS en qualité de Président pour une période de trois ans prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat, soit à l'issue de la consultation annuelle sur les comptes clos le 31 décembre 2021 qui aura lieu en 2022.

► Madame Sabine BENAICHE en qualité de Directeur Général pour une période de trois ans prenant fin à l'issue de la

consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat, soit à l'issue de la consultation annuelle sur les comptes clos le 31 décembre 2021 qui aura lieu en 2022.

► Monsieur Philippe BELLAN en qualité de Directeur Général pour une période de trois ans prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat, soit à l'issue de la consultation annuelle sur les comptes clos le 31 décembre 2021 qui aura lieu en 2022.

Aucun autre mandat n'arrive à expiration.



9. APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Le Groupe a pris la décision d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2006.

Cette décision entre dans le cadre d'une publication volontaire de comptes consolidés, la Société étant elle-même consolidée par la Société Masathis et n'étant donc pas astreinte à établir de tels comptes.

Dans ce cadre, le Groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne. Ce référentiel intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (*Standing Interpretations Committee - SIC*) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (*International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC*).

Les comptes consolidés de l'exercice 2018 établis conformément aux normes IFRS comprennent un comparatif avec l'exercice 2017.

La base de préparation de cette information financière résulte donc des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018 et des options et exemptions choisies par le Groupe.

9.1 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

Les tableaux suivants présentent le compte de résultat consolidé et le bilan consolidé du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

I ÉTAT DU RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2018

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Vente de biens immobiliers (marchand de biens)	0	0
Vente promotion immobilière bureaux	10 858	37 818
Vente promotion immobilière logements	241 177	173 930
Chiffre d'affaires immobilier H.T.	252 035	211 748
Coût de revient des ventes	-234 302	-194 285
Marge brute immobilière	17 733	17 463
Loyers et charges refacturées	1 565	1 323
Prestation de services	24 685	27 046
Vente de marchandises - Négoce	4 417	4 052
Coût des marchandises - Négoce	-1 431	-1 419
Frais de personnel	-32 217	-25 564
Autres frais généraux	-16 743	-15 866
Autres produits d'exploitation	13 300	15 594
Autres charges d'exploitation	-362	-2 199
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	1 154	1 321
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	32	6 146
Dotations aux amortissements et provisions nettes	-3 432	-1 859
Résultat opérationnel courant	8 701	26 039
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	23 691	5 598
Coût d'attribution d'actions	-3 987	-2 390
Résultat opérationnel après quote-part des résultats des sociétés MEE et attribution d'actions	28 405	29 247
Charges et produits financiers	-6 527	-4 207
Résultat avant impôt	21 878	25 040
Dont part du Groupe	19 111	22 142
Impôt sur les sociétés intégrées	1 723	-8 155
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	-4 701	-1 285
Résultat des activités en cours de cession	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	18 900	15 600
Intérêts minoritaires	2 130	2 221
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	16 771	13 379
Résultat par action	5 821,24	4 875,77
Résultat dilué par action	5 821,24	4 875,77

État du résultat global

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Résultat net de la période	18 900	15 600
Variation de valeur des immeubles d'exploitation	-	-
Effets d'impôts	-	-
Résultat global	18 900	15 600
Part des minoritaires	2 130	2 221
Résultat global part du Groupe	16 771	13 379

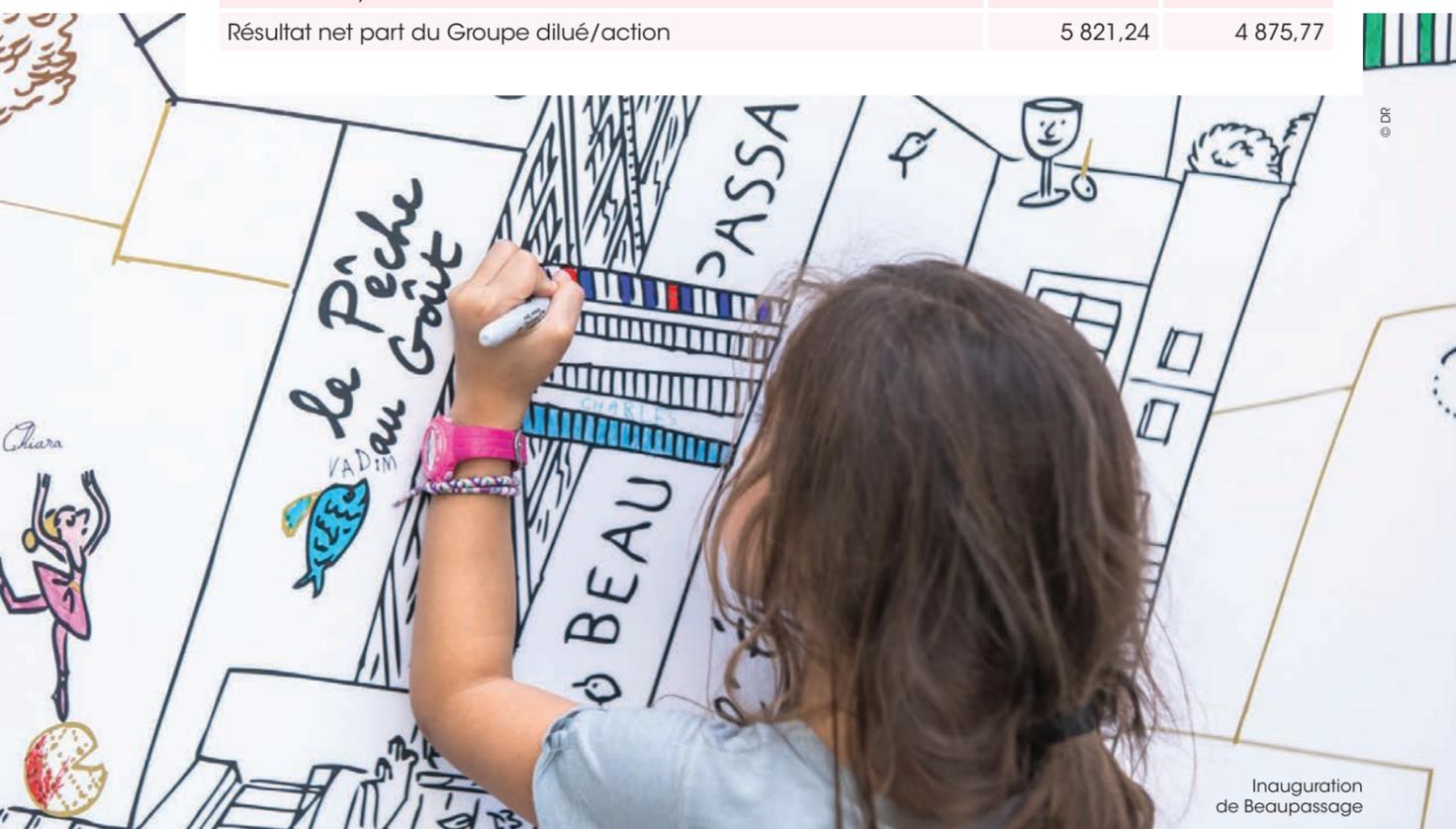
Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Vente de biens immobiliers (marchand de biens)	0	0
Vente promotion immobilière bureaux	10 858	37 818
Vente promotion immobilière logements	241 177	173 930
Loyers et charges refacturées	1 565	1 323
Prestation de services	24 685	27 046
Vente de marchandises - Négoce	4 417	4 052
Total chiffre d'affaires	282 702	244 169

La quote-part de chiffre d'affaires des opérations immobilières mises en équivalence, non prise en compte dans le chiffre d'affaires consolidé, s'élève à 120 930 K€ au 31 décembre 2018.

Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe/action	5 821,24	4 875,77
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe dilué/action	5 821,24	4 875,77



II ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2018

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017 Retraité
Écarts d'acquisition	884	884
Immobilisations incorporelles	925	910
Immobilisations corporelles	4 983	4 988
Immeubles de placement	24 125	25 913
Immeubles destinés à la vente	0	0
Titres mis en équivalence	32 279	15 348
Autres actifs financiers non courants	2 047	1 925
Impôts différés actif	10 656	2 717
Actifs non courants	75 900	52 685
Stocks	121 024	112 996
Clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	41 877	20 215
Actifs sur contrats ⁽¹⁾	122 908	79 428
Autres actifs courants	100 374	72 398
Trésorerie et équivalents	32 865	35 408
Actifs courants	419 049	320 445
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	494 949	373 130
Capital	3 457	3 293
Primes	7 430	7 430
Réserves	73 968	63 844
Résultat consolidé	16 771	13 379
Capitaux propres part du Groupe	101 626	87 947
Intérêts minoritaires	9 808	6 262
Capitaux propres	111 434	94 208
Passifs financiers non courants	96 123	60 452
Provisions non courantes	3 174	1 702
Impôts différés passifs	23 598	16 827
Passifs non courants	122 895	78 982
Provisions courantes	0	0
Dettes financières courantes	169 613	111 911
Passifs sur contrats ⁽¹⁾	411	4 792
Fournisseurs	65 270	55 292
Autres passifs courants ⁽¹⁾	25 327	27 944
Passifs courants	260 621	199 940
Passifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL PASSIF	494 949	373 130

⁽¹⁾ Comptes retraités des impacts IFRS 15

III PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

Les pourcentages figurant auprès de chacune des filiales correspondent aux pourcentages de contrôle détenus par la SAS Emerige. Les pourcentages d'intérêts correspondent aux droits de partage entre le Groupe et les minoritaires en application du droit de détention effectif ou d'accords contractuels.

Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation se présente comme suit :

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
EMERIGE	100	100	IG	52.199	-4.133	2 744 (1 200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	189	124	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 577	651	1 750 000 (1)
EMERIGE RÉSIDENTIEL	90	90	IG	<9 687>	<3 764>	52 096 (1)
EMERIGE TERTIAIRE	100	100	IG	<16>	<45>	50 000 (1)
EMERIGE VALORISATION	100	100	IG	<5 588>	<884>	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	90	100	IG	624	294	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	67	<17>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	38	<3>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 096	272	3 053 892
EMERIGE GESTION	85	85	IG	8 612	2	462 306 (1)
AMEDEUS	99,99	99,99	IG	<8 085>	<1 298>	115 161 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	90	100	IG	0	<1>	1 000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE	90	100	IG	<50>	<55>	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	90	100	IG	1 172	1 167	5 000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	90	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
CARRE GABRIELLE	90	100	IG	<56>	<57>	1 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	46	51	IG	<3>	<8>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	90	100	IG	<419>	<424>	5 000 (1)
JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT	51	51	IG	3 241	<1 089>	30 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG	46	51	IG	<15>	<20>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	105	100	5 000 (1)
SAS SPN (1)	50	50	MEE	27 085	22 734	5 010 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	90	100	IG	<26>	<31>	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV PUTEAUX VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<3>	<3>	200 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	90	100	IG	<69>	<74>	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCES	100	100	IG	<121>	<122>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	90	100	IG	<39>	<44>	5 000 (1)
SCCV MAISON ALFORT SAINT-GEORGES	46	51	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	<199>	<204>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE	45	50	MEE	<38>	<38>	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	45	50	MEE	<13>	<13>	200 (1)
SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	20 586	<132>	20 800 000 (0,01)
SCCV EMERIGE COLOMBES	90	100	IG	1 231	1 226	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE	90	100	IG	979	974	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	68	75	IG	15	10	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42	MEE	<461>	<195>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES	90	100	IG	<57>	<62>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	90	100	IG	<25>	<30>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE	90	100	IG	694	689	5 000 (1)
SCCV ASNIÈRES LOT D	45	50	MEE	<253>	<258>	5 000 (1)
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ	40	45	MEE	<128>	<129>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	90	100	IG	<162>	<167>	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	90	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	45	50	MEE	<21>	<26>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SPNA GESTION	100	100	IG	<61>	<8>	10 000 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	81	90	IG	<65>	<70>	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	81	90	IG	<214>	<219>	5 000 (1)
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY	63	70	IG	<268>	<273>	5 000 (1)
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	90	100	IG	<245>	<246>	1 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV PARIS TOLBIAC	90	100	IG	<372>	<377>	5 000 (1)
SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	90	100	IG	<101>	<106>	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	90	100	IG	<228>	<233>	5 000 (1)
EMERIGE CAPITAL	100	100	IG	173	<130>	302 964 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	90	100	IG	<213>	<218>	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	90	100	IG	<221>	<226>	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	90	100	IG	0	<6>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	90	100	IG	<272>	<277>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	90	100	IG	<8>	<13>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE	90	100	IG	<96>	<101>	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS	45	50	MEE	<417>	<41>	5 000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY-LA-FORÊT	54	60	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V2 V3	50	50	MEE	<13>	<18>	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<134>	<145>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	45	50	MEE	<126>	<131>	5 000 (1)
SAS PARIS CHERNOVIZ	50	50	MEE	251	2 651	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	72	80	IG	<170>	<175>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	90	100	IG	<323>	<328>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	90	100	IG	<298>	<303>	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV PARIS 13 BRUNESSEAU B1B2	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	90	100	IG	<253>	<258>	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	45	50	MEE	<241>	<242>	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	45	50	MEE	<463>	<468>	5 000 (0)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF	90	100	IG	<166>	<171>	5 000
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PARIS PICPUS	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	206	93	3 000 (1)
SCCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	45	50	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV SAINT-MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE	45	50	MEE	11	10	1 000
SCCV SAINT-DENIS BOULEVARD ORNANO	45	50	MEE	<37>	<38>	1 000
SCCV ASNIÈRES A3 A4	45	50	MEE	<44>	<45>	1 000 (1)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	<563>	<79>	5 000 (1)
SAS PARIS OBERKAMPF	23	25	MEE	1 640	1 635	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V1	45	50	MEE	<736>	<741>	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	-853	-854	1 000
CONSO MUNTANER 270 MEE	33,33	33,33	MEE	1 876	3 148	3 000 (1)
CONSO MUNTANER 307 MEE	33,33	33,33	MEE	458	82	3 000 (1)
ALTAMIRANO	100	100	MEE	<8>	<11>	3 000 (1)
GIBRALTAR	50	50	MEE	<27>	<30>	3 000 (1)
GARIBAY 4	100	100	IG	269	266	3 000 (1)
ORCHIDEA	100	100	MEE	<10>	<13>	3 000 (1)
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	<95>	<45>	3 000 (1)
INEE HOLDCO GENERAL YAGÛE MEE	33,33	33,33	MEE	<104>	<43>	3 000 (1)
VESTA REAL ESTATE 2	6,4	7,5	MEE	42 294	<7 614>	222 080 (100)
VESTA REAL ESTATE 5	8,5	10	MEE	<3 700>	<820>	1 000 (5)



a. Activité et chiffre d'affaires

L'activité de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation a été présentée au premier point de notre rapport. Le Groupe a enregistré en 2018 un chiffre d'affaires consolidé de 282 702 milliers d'euros.

b. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2018 ressort à 28 405 milliers d'euros, soit 10,05 % du chiffre d'affaires.

c. Résultat financier

Le résultat financier est une perte de 6 527 milliers d'euros.

d. Impôt sur les sociétés et résultat net

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à 2 978 milliers d'euros.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'ensemble consolidé ressort à un bénéfice net pour la part du Groupe de :

16 771 milliers d'euros
soit une augmentation de 3 392 milliers d'euros par rapport à 2017.

e. Flux de trésorerie

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une diminution de la trésorerie de 2 543 milliers d'euros.

f. Endettement - Stocks - Immobilisations - Fonds propres

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 265 736 milliers d'euros.

Le montant des stocks, au 31 décembre 2018, s'élève à la somme de 121 024 milliers d'euros.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 101 626 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Des détails de ces postes sont présentés dans l'annexe des comptes consolidés.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés tels qu'ils vous sont présentés.

9.2 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE - ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les événements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice, l'évolution et les perspectives d'avenir du Groupe sont présentés à la partie 1 ci-dessus.

9.3 ACTIVITÉ DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Les coûts de recherche et développement ne sont pas significatifs dans le Groupe compte tenu de la nature de son activité.

Nous vous invitons, après lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le Président

Façade B1B2 Bruneseau
(Paris 13^e)

Chapitre II

COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 42 Bilan actif
- 43 Bilan passif
- 44 Compte de résultat
- 46 Annexes

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12		Exercice N-1 31/12/2017 12	
		Brut	Amortisse- ments et dépréciations (à déduire)	Net	
Capital souscrit non appelé ⁽¹⁾					
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement	-	-	-	
	Frais de développement	-	-	-	
	Concessions, brevets et droits similaires	514 682	365 468	149 214	
	Fonds commercial ⁽¹⁾	-	-	-	
	Autres immobilisations incorporelles	455 823	-	455 823	
	Avances et acomptes	-	-	-	
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	-	-	-	
	Constructions	-	-	-	
	Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	
	Autres immobilisations corporelles	6 195 918	3 693 379	2 502 539	
	Immobilisations en cours	1 211 715	-	1 211 715	
	Avances et acomptes	-	-	-	
	Immobilisations financières⁽²⁾				
	Participations mises en équivalence	-	-	-	
	Autres participations	20 660 819	4 163 002	16 497 817	
Créances rattachées à des participations	221 616	-	221 616		
Autres titres immobilisés	-	-	-		
Prêts	-	-	-		
Autres immobilisations financières	1 396 762	-	1 396 762		
Total II	30 657 335	8 221 850	22 435 485	21 621 110	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements	-	-	-	
	En-cours de production de biens	-	-	-	
	En-cours de production de services	-	-	-	
	Produits intermédiaires et finis	-	-	-	
	Marchandises	9 671 830	-	9 671 830	
	Avances et acomptes versés sur commandes	72 736	-	72 736	-
	Créances⁽³⁾				
	Clients et comptes rattachés	23 692 697	-	23 692 697	17 310 990
	Autres créances	134 741 833	2 832 598	131 909 234	108 007 215
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	11 197 163	-	11 197 163	15 433 835	
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	1 012 043	-	1 012 043	1 443 951	
Total III	180 388 302	2 832 598	177 555 704	184 770 179	
COMPTES DE RÉGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (V), primes de remboursement des obligations (V), écarts de conversion actif (VI)	621 070	-	621 070	576 705
		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	211 666 707	11 054 448	200 612 259	206 967 994	

⁽¹⁾ Dont droit au bail ⁽²⁾ Dont à moins d'un an 754 443 ⁽³⁾ Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 3 457 200)	3 457 200	3 292 800
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	7 430 400	7 430 400
	Écarts de réévaluation	-	-
	Réserves		
	Réserve légale	329 280	329 280
	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
	Réserves réglementées	122 200	122 200
	Autres réserves	44 993 209	19 959 666
	Report à nouveau	-	-
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	4 132 838-	27 870 599
Subventions d'investissement	-	-	
Provisions réglementées	-	-	
Total I	52 199 450	59 004 945	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs	-	-
	Avances conditionnées	-	-
Total II	-	-	
PROVI-SIONS	Provisions pour risques	850 000	-
	Provisions pour charges	887 173	687 244
Total III	1 737 173	687 244	
DETTES ⁽¹⁾	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles	-	-
	Autres emprunts obligataires	90 346 849	51 040 808
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	10 238 950	12 609 149
	Concours bancaires courants	-	-
	Emprunts et dettes financières diverses	23 187 456	27 660 405
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 793 272	9 279 689
	Dettes fiscales et sociales	6 206 865	5 414 842
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	
Autres dettes	1 902 243	1 563 340	
COMPTES DE RÉGULARISATION	Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	-	39 707 571
	Total IV	146 675 635	147 275 805
Écarts de conversion passif (V)	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	200 612 259	206 967 994	

⁽¹⁾ Dont à moins d'un an 56 328 786 103 957 811

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12
	France	Exporta- tion	Total	
Produits d'exploitation⁽¹⁾				
Vente de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-	-
Production vendue de services	63 418 367		63 418 367	55 955 459
Chiffre d'affaires NET	63 418 367		63 418 367	55 955 459
Production stockée			557 213	14 146 056
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 124 812	4 351 717
Autres produits			144	14
Total des produits d'exploitation⁽¹⁾			69 100 536	74 453 246
Charges d'exploitation⁽²⁾				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			42 100 589	38 674 822
Autres achats et charges externes			14 811 173	21 400 825
Impôts, taxes et versements assimilés			768 536	730 358
Salaires et traitements			9 357 865	7 778 177
Charges sociales			4 098 249	2 883 728
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 815 944	710 778
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 298 284	1 534 314
Dotations aux provisions			1 041 459	112 911
Autres charges			75 775	71 454
Total des charges d'exploitation (II)			75 367 875	73 897 368
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			6 267 339-	555 878
Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			101 239	15 191 374
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			12 748	2 214

⁽¹⁾ Dont produits afférents à des exercices antérieurs

⁽²⁾ Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations ⁽³⁾	4 446 035	13 064 500
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾	-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾	4 315 008	3 368 456
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	32 804	6 736
Total V	8 793 847	16 439 692
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	477 500	-
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾	6 877 432	4 721 108
Différences négatives de change	-	541
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total VI	7 354 932	4 721 649
2. Résultat financier (V-VI)	1 438 915	11 718 043
3. Résultat courant avant impôts (I-II-III-IV+V-VI)	4 739 933-	27 463 082
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	15 699	51 866
Produits exceptionnels sur opérations en capital	111 259	183 711
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-
Total VII	126 958	235 577
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	177 201	2 821
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	111 259	70 500
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 470	-
Total VIII	296 929	73 321
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	169 971-	162 256
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	777 066-	245 261-
Total des produits (I+III+V+VII)	78 122 580	106 319 890
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	82 255 419	78 449 291
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	4 132 838-	27 870 599
	Y compris : redevance de crédit bail mobilier :	43 690
	*Redevance de crédit bail immobilier	
⁽³⁾ Dont produits concernant les entreprises liées	3 596 340	15 512 442
⁽⁴⁾ Dont intérêts concernant les entreprises liées	26 539	42 137

ANNEXES

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants de l'entreprise.

L'exercice clôturé au 31 décembre 2018 couvre une période de 12 mois.

Il présente un montant total du bilan de 200 612 259 €, et dégage un résultat déficitaire de 4 132 838 €.

Une attribution gratuite d'actions a été autorisée par acte unanime des associés de la Société le 4 janvier 2016 avec délégation de pouvoirs au Président aux fins d'y procéder. Le Président a attribué des actions gratuites le 20 avril 2017 à sept cadres de la Société représentant 4,76 % du capital. L'attribution gratuite des actions nouvelles est définitive depuis le 20 avril 2018.

La Société a procédé à l'émission d'obligation cotées sur Euronext (fr0013319274) le 23 février 2018 pour un montant total de 35 700 000 €. La durée est de cinq ans et le taux de 7 %. L'émission d'une tranche complémentaire de 9 300 000 € a été réalisée le 1^{er} juin 2018.

La Société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 11 septembre 2018 au 6 décembre 2018 pour la période allant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016. A l'issue du contrôle, la Société a reçu une proposition de rectification en date du 11 décembre 2018 au terme de laquelle divers redressements sont proposés.

Ainsi, au 31 décembre 2018, une provision d'un montant de 8 470 € a été constatée au titre des impôts et taxes visés par la proposition de rectification et acceptée par la Société.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le siège social de la Société a déménagé le 18 février 2019 au 121 avenue de Malakoff PARIS 16^e.

Au 31 décembre 2018, une dotation aux provisions pour risques et charges d'un montant de 850 000 €, correspondant à la sortie de ressources probable pour le paiement des loyers des locaux situés au 17-19 rue Michel-le-Comte, à Paris, et restant à courir suite au déménagement, a été comptabilisée.

Les plans d'amortissement des agencements concernés ont été modifiés en conséquence et une dotation aux amortissements complémentaire a été constituée pour un montant de 1 080 089 €.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES (PCG Art. 831-1/1)

Programme « 10 rue Danton » à Pantin (93)



Morland Mixité Capitale (Paris 4^e)

PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014, en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R.123-208 du Code de commerce et conformément aux dispositions des règlements comptables révisant le PCG établis par l'autorité des normes comptables. Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ▶ continuité de l'exploitation,
- ▶ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ▶ indépendance des exercices,
- ▶ importance relative, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles, sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

- ▶ Agencements et aménagements des constructions : 10 années linéaires.
- ▶ Installations générales : 8 et 10 années linéaires.
- ▶ Matériel informatique : 3 années linéaires.
- ▶ Mobilier : 10 années linéaires.

Filiales, participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix auquel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Ces titres sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la date de clôture de l'exercice.

La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte des capitaux propres de la filiale / participation détenue à la date d'inventaire et des perspectives d'évolution de cette société ainsi que les plus-values latentes sur les immeubles acquis.

La même méthode a été retenue pour ce qui concerne l'évaluation des créances rattachées aux participations, par ordre de liquidité.

Stocks

La valeur brute des stocks est composée d'immeubles destinés à la vente ainsi que des frais et honoraires préliminaires engagés dans le cadre de programmes de promotion immobilière.

Les stocks sont valorisés au coût de revient (prix d'achat + travaux + frais) comprenant les travaux et charges directes et indirectes de production. Les intérêts sont exclus de la valorisation des stocks.

Une provision pour dépréciation des stocks est pratiquée dès lors qu'il y a une différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours, ou la valeur de marché hors frais proportionnels de vente.

La variation de stock pour l'exercice 2018 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 9 444 K€. La Société a également déstocké pour 42 347 K€ principalement dans le cadre de la livraison du contrat de promotion immobilière établi avec la Société Duffort-Biguet Immobilier. La valeur brute du stock ressort à 9 671 K€ au 31 décembre 2018.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions réglementées

Non applicable.

Charges à répartir

Les commissions d'arrangement, de prise ferme et de participation, ainsi que les honoraires liés au financement par l'émission d'obligations et représentant un montant de 295 750 €, ont été portés en « charge à répartir ». Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Intégration fiscale

La SAS EMERIGE, conformément aux dispositions de l'article 223 A du CGI intègre fiscalement les résultats des sociétés suivantes, en vue de la détermination du résultat fiscal du Groupe.

- ▶ EMERIGE CONSEIL
- ▶ EMERIGE TERTIAIRE
- ▶ EMERIGE PATRIMOINE
- ▶ EMERIGE VALORISATION

- ▶ EMERIGE RÉSIDENTIEL
- ▶ PROGRAM
- ▶ EXOLIANCE CAPITAL
- ▶ VALANDY
- ▶ AMEDEUS
- ▶ EMERIGE CAPITAL

Charges à payer

Voir tableau ci-après.

Produits à recevoir

Voir tableau ci-après.

Engagements hors bilan

Voir tableau ci-après.

PERMANENCE DES MÉTHODES

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

INFORMATIONS RELATIVES AU CICE

Il a été comptabilisé en déduction des frais de personnel un produit à recevoir relatif à l'application du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) pour un montant de 26 453 €. La Société n'a demandé aucun préfinancement au titre de ce mécanisme.

L'UTILISATION DU CICE DANS L'ENTREPRISE

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 26 453 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
Investissement	
Recherche d'innovation	
Formation	
Recrutement	
Prospection de nouveaux marchés	
Transition écologique et énergétique	
Reconstitution des fonds de roulement	26 453
Total	26 453

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	905 288	-	65 217
Installations générales, agencements, aménagements divers	2 630 826	-	6 998
Matériel de transport	30 677	-	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 231 839	-	345 304
Immobilisations corporelles en cours	20 018	-	1 385 502
TOTAL	5 913 359	-	1 737 803
Autres participations	20 494 187	-	388 248
Prêts, autres immobilisations financières	537 789	-	858 972
TOTAL	21 031 977	-	1 247 220
TOTAL GÉNÉRAL	27 850 624	-	3 050 240

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation valeur d'origine fin exercice
	Poste à poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles			970 505	970 505
Installations générales agencements aménagements divers			2 637 823	2 637 823
Matériel de transport			30 677	30 677
Matériel de bureau et informatique, mobilier		49 724	3 527 419	3 527 419
Immobilisations corporelles en cours	193 806	-	1 211 715	1 211 715
TOTAL	193 806	49 724	7 407 633	7 407 633
Autres participations		-	20 882 435	20 882 435
Prêts, autres immobilisations financières		-	1 396 762	1 396 762
TOTAL		-	22 279 197	22 279 197
TOTAL GÉNÉRAL	193 806	49 723	30 657 335	30 657 335

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	274 784	90 684		365 468
Installations générales, agencements, aménagements divers	736 049	1 267 849	-	2 003 898
Matériel de transport	15 524	6 129	-	21 653
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 517 655	199 896	49 724	1 667 828
TOTAL	2 269 228	1 473 875	49 724	3 693 379
TOTAL GÉNÉRAL	2 544 012	1 564 559	49 724	4 058 848

Ventilation des dotations de l'exercice		Amortissements linéaires	
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL		90 684
Installations générales, agencements, aménagements divers			1 267 849
Matériel de transport			6 129
Matériel de bureau informatique, mobilier			199 896
	TOTAL		1 473 875
	TOTAL GÉNÉRAL		1 564 559

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant net fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	576 705	295 750	251 385	621 070

ÉTAT DES PROVISIONS

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions montants utilisés	Diminutions montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Pensions et obligations similaires	687 244	191 459			878 703
Impôts		8 470			8 470
Autres provisions pour risques et charges		850 000			850 000
TOTAL	687 244	1 049 929			1 737 173

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions montants utilisés	Diminutions montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	3 685 502	477 500			4 163 002
Autres provisions pour dépréciation	1 534 314	1 298 284			2 832 598
TOTAL	5 219 816	1 775 784			6 995 600
TOTAL GÉNÉRAL	5 907 060	2 825 713			8 732 774
Dont dotations et reprises					
D'exploitation		2 339 743			
Financières		477 500			
Exceptionnelles		8 470			

Les autres provisions pour risques et charges sont constituées d'une provision d'un montant de 850 K€ correspondant à la sortie de ressources probable pour le paiement des loyers des locaux situés au 17-19 rue Michel-le-Comte, à Paris, et restant à courir suite au déménagement.

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	221 616	221 616	
Autres immobilisations financières	1 396 762	532 827	863 935
Autres créances clients	23 692 697	23 692 697	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 688	11 688	
Impôts sur les bénéfices	1 628 469	1 628 469	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 379 523	2 379 523	
Groupe et associés	128 733 748	128 733 748	
Débiteurs divers	1 988 404	1 988 404	
Charges constatées d'avance	1 012 043	1 012 043	
TOTAL	161 064 951	160 201 016	863 935

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires	90 346 849	5 346 849	85 000 000	
Emprunts et dettes et crédit à 1 an maximum à l'origine	6 920 956	6 920 956	-	
Emprunts et dettes et crédit à plus d'un an à l'origine	3 317 994	3 317 994	-	
Emprunts et dettes financières divers	12 373	12 373	-	
Fournisseurs et comptes rattachés	14 793 272	14 793 272	-	
Personnel et comptes rattachés	641 047	641 047	-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	748 535	748 535	-	
Taxe sur la valeur ajoutée	4 676 105	4 676 105	-	
Autres impôts taxes et assimilés	141 178	141 178	-	
Groupe et associés	23 175 083	23 175 083	-	
Autres dettes	1 902 243	1 902 243	-	
TOTAL	146 675 635	61 675 635	85 000 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	85 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 454 188			

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1 200	2 744	137	-	2 881

Le Président de la Société a attribué 137 actions gratuites le 20 avril 2017 à sept cadres de la Société. L'attribution gratuite des actions nouvelles est définitive depuis le 20 avril 2018.

FRAIS DE RECHERCHE APPLIQUÉE ET DE DÉVELOPPEMENT

(PCG Art. 831-2/2.1)

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

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(Code du commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

PRODUITS À RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	13 011 072
Autres créances	1 294 562
Total	14 305 634

CHARGES À PAYER

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres emprunts obligataires	5 346 849
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20 833
Emprunts et dettes financières diverses	12 373
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 086 526
Dettes fiscales et sociales	1 133 478
Total	9 600 059

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	1 012 043
Total	1 012 043

Au cours de l'exercice 2018, le contrat de promotion immobilière établi avec la SAS Duffort-Biguet Immobilier a été livré entraînant la reconnaissance du chiffre d'affaires pour un montant 43 412 K€ conformément à la méthode de l'achèvement. Ces produits étaient annulés en produits constatés d'avances les exercices précédents.

Par ailleurs, le produit latent relatif au rachat de créance Amedeus réalisé en 2011 pour un montant inférieur à la valeur nominale, soit 881 K€, a été reclassé en moins de la créance rattachée à des participations correspondante.

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	Montant	Taux d'amortissement
Frais d'émission des emprunts	621 070	
Total	621 070	

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES AU BILAN

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation	
Participations	15 160 760	5 500 059	
Créances rattachées à des participations	221 616	-	
Créances clients et comptes rattachés	12 780 522	6 949 082	
Autres créances	114 754 709	13 979 039	
Emprunts et dettes financières diverses	23 167 721	6 362	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 635 888	-	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	59 004 945
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 672 656-
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	56 332 289
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	56 332 289
Variation en cours d'exercice	
Variation du capital	164 400
Variation des primes, réserves, report à nouveau	164 400-
Autres variations	4 132 838-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	52 199 451
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	4 132 838-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPÉRATIONS DE STRUCTURE	4 132 838-

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RÉSULTAT**VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestation de services	63 418 367
Total	63 418 367

Répartition par secteur géographique	Montant
France	63 418 367
Total	63 418 367

I EFFECTIF MOYEN

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié	Personnel mis à la disposition de l'entreprise
Cadres	37	
Employés	16	
Total	53	

La Société compte 59 salariés au 31 décembre 2018.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	7 354 932	8 793 847
Dont entreprises liées	26 539	3 596 340

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	4 739 933-	
Résultat exceptionnel (hors participation)	169 971-	
Résultat comptable (hors participation)	4 909 904-	777 066-

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 132 028 euros, décomposé de la manière suivante :

- ▶ honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 127 028 €,
- ▶ honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : 5 000 €.

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS**DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES**

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 135 807
TOTAL	3 135 807

DÉTAIL DES DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Emprunt du : 04/05/2012

Montant initial de cette garantie : 4 645 639 €

Montant restant dû en capital : 3 135 807 €

Date de fin d'échéance de la garantie : 04/05/2019

Nature de la sûreté réelle : promesse d'affectation hypothécaire, privilège du prêteur de deniers.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		46 156 485
Caution CFOC Amedeus	629 644	
Caution Solidaire SPNA Morland	14 001 530	
Caution SG Emerige Résidentiel Rueil Renault	1 900 000	
Caution BRED Emerige Résidentiel St-Ouen N9	4 154 810	
Caution HSBC Emerige Résidentiel Picpus	3 000 000	
Caution SOCFIM SCCV Emerige L'Haÿ-les-Roses	2 300 000	
Caution ARKEA SCCV Paris 13 Bruneseau B1B2	7 596 000	
Caution ARKEA Emerige Résidentiel Ivry /Seine	1 690 800	
Caution CA Centre Loire Kenous 2	4 420 000	
Lettre d'intention BNP Seguin	253 100	
Caution BNP Seguin	6 210 601	
Total		46 156 485

Les emprunts obligataires à échéance 2021 et 2023 comportent une clause de covenant financiers : ratio de gearing et ratio de levier. Au 31 décembre 2018 les ratios sont respectés.

Engagements reçus

Arkea - Crédit non utilisé - Indemnité Immo Ivry Confluence	12 456
BNP - Crédit non utilisé - Indemnité Immo St-Ouen Secteur 5	11 200
TOTAL	23 656

ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE PENSIONS ET RETRAITES

(PCG Art. 531-2/9, Art. 832-13)

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par l'entreprise au 31 décembre 2018. Son montant a été déterminé suivant les critères fixés par la convention collective ou par le contrat de travail dans certains cas.

Le montant de l'indemnité de fin de carrière qui a été comptabilisée est fonction principalement de l'âge du salarié, de sa date d'ancienneté, de son salaire actuel et de celui en fin de carrière. La méthode appliquée pour déterminer le montant à provisionner au titre des indemnités de fin de carrière est la méthode prospective.

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES

(PCG Art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social
MASATHIS	SAS	30 577 900	Paris - France

Société : MASATHIS SAS - 17-19 rue Michel-le-Comte 75003 PARIS Siret : 49128876700032

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Code du commerce Art, L 233-15 ; PCG Art, 831-3 et 832-13)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			
- Filiales (+50 % du capital détenu)			
- JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT	3 241 000	51	1 089 310
- EMERIGE CONSEIL	189 308	100	124 188
- EMERIGE PATRIMOINE	2 576 804	100	650 693
- EMERIGE TERTIAIRE	16 395-	100	45 123-
- EMERIGE RÉSIDENTIEL	9 686 693-	90,22	3 763 956-
- EMERIGE VALORISATION	5 587 606-	100	884 459-
- EMERIGE BATIGNOLLES O7	105 448	99,98	100 448
- PROGRAM	67 333	100	16 848-
- VALANDY	37 738	100	3 137-
- EMERIGE CAPITAL	172 909	95,50	130 055-
- CFPR	5 095 606	100	272 103
- SPNA GESTION	60 876-	100	7 869-
- AMEDEUS	8 085 628-	100	1 298 284-
- EMERIGE GESTION	8 612 136	85	1 526
- EMERIGE BATIGNOLLES N2	2 040	99,98	2 960-
- EMERIGE ESPAÑA MANAGEMENT	205 953	100	92 514
- SAS KENOUS 2	134 234-	100	144 615-
- INEE ORCHIDEA SL	9 669-	100	9 737-
- INEE GARIBAY 4 SL	268 737	100	280 696
- INEE ALTAMIRANO SL	7 971-	100	8 658-
Participations (10 à 50 % du capital détenu)			
- SAS SPN	32 863 482	50	28 585 161
- INEE HOLDCO MUNTANER 270	316 896	33,33	1 568 421
- INEE HOLDCO MUNTANER 307	224 319	33,33	7 782-
- INEE HOLDCO GENERAL YAGÜE	27 252-	33,33	9 484-
- INEE HOLDCO PAJARITOS 39	26 008-	33,33	9 407-
- SPNA	20 585 903	14,32	132 462-
- SCCV SAINT-OUEN V2 V3	12 732-	50	17 732-
- SAS PARIS CHERNOVIZ	250 610	50	2 651 447
- INEE GIBRALTAR 25 S,L,	26 540-	50	28 950

B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES****PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS**

(PCG Art, 831-2/13)

Nature	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Cession actifs corporels	108 258	77 5 00 000
- Cession actifs financiers	3 001	77 560 000
- Dégrèvement impôts	15 192	77 170 000
- Dégrèvement CVAE	508	77 170 000
Total	126 959	
Charges exceptionnelles		
- Amendes	1 351	67 120 001
- Indemnité résiliation bail	175 850	67 181 000
- VNC Immos corporelles cédées	108 258	67 520 000
- VNC Immos financières cédées	3 001	67 560 000
- Dotations aux provisions exceptionnelles	8 470	68 750 000
Total	296 930	

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

TRANSFERTS DE CHARGES

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
Avantages en nature	25 978
Indemnités Sécurité sociale	7 365
Transferts de charges - Frais emprunt	295 750
Transferts de charges - Refacturation	4 795 719
Total	5 124 812



Œuvre d'Eva Jospin à Beaupassage

Chapitre III

COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

AU 31 DÉCEMBRE 2018

- 60 État du résultat net et du résultat global au 31 décembre 2018
- 62 État de la situation financière au 31 décembre 2018
- 63 État des flux de trésorerie exercice au 31 décembre 2018
- 64 Tableau de variation des capitaux propres
- 65 Annexe aux comptes consolidés
- 101 Informations sur les parties liées
- 102 Identité de la Société consolidante

1. ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2018

(en milliers d'euros)		12/2018	12/2017
Vente de biens immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	0	0
Vente promotion immobilière bureaux	5-6.1	10 858	37 818
Vente promotion immobilière logements	5-6.1	241 177	173 930
Chiffre d'affaires immobilier H.T.		252 035	211 748
Coût de revient des ventes	5.6.1	-234 302	-194 285
Marge brute immobilière		17 733	17 463
Loyers et charges refacturées	5-6.1	1 565	1 323
Prestations de services	5-6.1	24 685	27 046
Vente de marchandises - Négoce	5-6.1	4 417	4 052
Coût des marchandises - Négoce	5-6.1	-1 431	-1 419
Frais de personnel	5-6.3	-32 217	-25 564
Autres frais généraux	5-6.3	-16 743	-15 866
Autres produits d'exploitation		13 300	15 594
Autres charges d'exploitation		-362	-2 199
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5.6.2	1 154	1 321
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		32	6 146
Dotations aux amortissements et provisions nettes	5.6.3	-3 432	-1 859
Résultat opérationnel courant		8 701	26 039
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôts	5.6.4	23 691	5 598
Coût d'attribution d'actions	5.6.5	-3 987	-2 390
Résultat opérationnel après quote-part des résultats des sociétés MEE et attribution d'actions		28 405	29 247
Charges et produits financiers	5.6.6	-6 527	-4 207
Résultat avant impôts		21 878	25 040
Dont part du Groupe		19 111	22 142
Impôt sur les sociétés intégrées	5.6.7	1 723	-8 155
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	5.6.7	-4 701	-1 285
Résultat des activités en cours de cession		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		18 900	15 600
Intérêts minoritaires		2 130	2 221
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		16 771	13 379
Résultat par action		5 821,24	4 875,77
Résultat dilué par action		5 821,24	4 875,77

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Résultat net de la période	18 900	15 600
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
Résultat global	18 900	15 600
Part des minoritaires	2 130	2 221
Résultat global part du Groupe	16 771	13 379

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)		12/2018	12/2017
Vente de biens immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	0	0
Vente promotion immobilière bureaux	5-6.1	10 858	37 818
Vente promotion immobilière logements	5-6.1	241 177	173 930
Loyers et charges refacturées	5-6.1	1 565	1 323
Prestations de services	5-6.1	24 685	27 046
Vente de marchandises - Négoce	5-6.1	4 417	4 052
Total Chiffre d'affaires		282 702	244 169

La quote-part de chiffre d'affaires des opérations immobilières mises en équivalence, non prise en compte dans le chiffre d'affaires consolidé, s'élève à 120 930 K€ au 31 décembre 2018.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe/action	5 821,24	4 875,77
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe dilué/action	5 821,24	4 875,77

2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2018

(en milliers d'euros)		12/2018	12/2017 Retraité
Écarts d'acquisition	5.5.1	884	884
Immobilisations incorporelles	5.5.1	925	910
Immobilisations corporelles	5.5.2	4 983	4 988
Immeubles de placement	5.5.3	24 125	25 913
Immeubles destinés à la vente		0	0
Titres mis en équivalence	5.5.4	32 279	15 348
Autres actifs financiers non courants	5.5.4	2 047	1 925
Impôts différés actif	5.5.5	10 656	2 717
Actifs non courants		75 900	52 685
Stocks	5.5.6	121 024	112 996
Clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	5.5.7	41 877	20 215
Actifs sur contrats ⁽¹⁾	5.5.8	122 908	79 428
Autres actifs courants	5.5.9	100 374	72 398
Trésorerie et équivalents	5.5.10	32 865	35 408
Actifs courants		419 049	320 445
Actifs destinés à être cédés		0	0
Total actif		494 949	373 130
Capital	5-5.11	3 457	3 293
Primes	5-5.12	7 430	7 430
Réserves	5-5.12	73 968	63 844
Résultat consolidé		16 771	13 379
Capitaux propres - part du Groupe		101 626	87 947
Intérêts minoritaires		9 808	6 262
Capitaux propres		111 434	94 208
Passifs financiers non courants	5-5.13	96 123	60 452
Provisions non courantes	5-5.15	3 174	1 702
Impôts différés passifs	5-5.16	23 598	16 827
Passifs non courants		122 895	78 982
Provisions courantes	5-5.15	0	0
Dettes financières courantes	5-5.13	169 613	111 911
Passifs sur contrats ⁽¹⁾	5.5.8	411	4 792
Fournisseurs	5-5.17	65 270	55 292
Autres passifs courants ⁽¹⁾	5.5.18	25 327	27 944
Passifs courants		260 621	199 940
Passifs destinés à être cédés		0	0
Total passif		494 949	373 130

⁽¹⁾ Comptes retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.8

3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2018

(en milliers d'euros)	31-déc-18 ⁽¹⁾	31-déc-17 Retraité ⁽¹⁾
Résultat net consolidé	18 900	15 600
- Résultat net des MEE	-18 990	-4 314
- Dotation aux amortissements	1 990	795
- Variation provisions actifs circulants	-37	120
- Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	1 471	958
- Attribution d'actions gratuites	3 987	2 390
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 154	-1 321
- Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-32	-6 146
- Intérêts financiers	7 184	5 052
- Charge d'impôt (y compris impôt différé)	-1 715	8 155
- Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	223	188
Capacité d'autofinancement avant impôt et intérêts financiers	11 828	21 478
- Variation de BFR	-91 019	-64 410
Flux net de trésorerie lié aux activités opérationnelles	-79 191	-42 932
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-2 388	-2 646
Produits des cessions d'actifs corporels	3 318	19 322
Variation des immobilisations financières	-130	3 830
Acquisition/cession de titres de sociétés consolidées	-892	5 447
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	-1	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-93	25 953
Augmentation des dettes financières	61 636	12 291
Remboursement des dettes financières	-4 796	-17 622
Variation des concours bancaires	31 289	54 237
Variation de capital - part des intérêts ne donnant pas le contrôle		34
Dividendes versés aux actionnaires	-2 673	-2 469
QP de Rt attribué aux intérêts hors Groupe des sociétés transparentes et dividendes minoritaires	2 957	-815
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	-6 569	-23 713
Intérêts financiers nets versés	-5 104	-4 487
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	76 740	17 456
Variation de la trésorerie	-2 544	477
Trésorerie d'ouverture	35 408	34 932
Trésorerie de clôture	32 865	35 408

Comptes retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.8

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Capital	Primes d'émissions ou d'apports	Réserves et report à nouveau	Titres d'auto-contrôle	Résultat de l'exercice	Capitaux propres - part du Groupe	Part revenant aux intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
Situation au 1^{er} janvier 2017	3 293	7 430	52 065	-	12 459	75 247	5 015	80 262
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	12 459	-	-12 459	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	-	-	13 379	13 379	2 221	15 600
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-2 470	-	-	-2 470	-1 445	-3 914
Attribution d'actions gratuites	-	-	2 390	-	-	2 390	-	2 390
Variations de pourcentage d'intérêt	-	-	-600	-	-	-600	470	-130
Situation au 31 décembre 2017	3 293	7 430	63 844	-	13 379	87 946	6 262	94 208
Situation au 1^{er} janvier 2018	3 293	7 430	63 844	-	13 379	87 946	6 262	94 208
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	13 379	-	-13 379	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	-	-	16 771	16 771	2 130	18 900
Augmentation de capital	164	-	-164	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-2 673	-	-	-2 673	460	-2 213
Attribution d'actions gratuites	-	-	3 987	-	-	3 987	-	3 987
Variations de pourcentage d'intérêt	-	-	-4 406	-	-	-4 406	957	-3 449
Situation au 31 décembre 2018	3 457	7 430	73 968	-	16 771	101 626	9 808	111 434

5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

5.1 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Emerige est une SAS de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis au 121 avenue de Malakoff à Paris 16^e.

5.2 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

| SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

La Société intervient directement ou au travers de ses filiales sur quatre segments du marché immobilier :

- ▶ la promotion de logements ou de bureaux,
- ▶ l'acquisition d'immeubles de logements ou tertiaires existants en vue de leur revente,
- ▶ la prestation de services auprès d'investisseurs dans le cadre de contrats d'asset management ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) pour la réalisation d'opérations tertiaires de promotion ou de rénovation,
- ▶ la constitution d'un patrimoine foncier d'immeubles de bureaux et de commerces.

Les activités de la Société réalisées directement ou au travers de ses filiales sont les suivantes :

1. L'activité de promotion a. La promotion de logements

La Société, directement ou au travers de filiales a signé, en 2018, des promesses de ventes pour l'acquisition de 17 terrains en Île-de-France afin d'y réaliser plus de 2 040 logements, portant le nombre de projets sous promesse à 18 opérations représentant 2 386 logements au 31 décembre 2018.

Mises en vente, réservations et ventes actées

2018	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	1 444	646 863	348 138
Placements nets	1 517	625 949	364 630
Ventes actées	1 626	684 467	417 822

Dix programmes ont été lancés en commercialisation en 2018. 14 programmes ont été mis en chantier représentant 1419 logements.

b. La promotion de bureaux

La SCCV Emerige Batignolles O7 a acquis, en juin 2015, un terrain sur la ZAC de Clichy Batignolles afin d'y réaliser 23 000 m² de bureaux et 1 100 m² de commerces. Cet immeuble a été vendu à un investisseur en VEFA le jour de l'acquisition du terrain. L'immeuble a été livré au mois de juin 2017. Nous avons, en 2018, suivi des travaux d'aménagement du locataire.

La SCCV Saint-Ouen V2/V3 a été constituée en juillet 2017 entre Emerige (50 %) et deux filiales de BNP Paribas. Deux promesses de vente ont été signées pour construire 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3) de bureaux à Saint Ouen (93). Le permis de construire a été déposé en octobre 2017 (V2) et novembre 2017 (V3). Les permis ont été obtenus (lot V2) en juin 2018 et (lot V3) en décembre 2018. L'acquisition du lot V2 a été réalisée en décembre 2018. Les promesses de VEFA ont été signées en juillet 2018 (lot V3), et en février 2019 (lot V2).

La Société Emerige a régularisé une promesse de vente afin de réaliser une nouvelle opération de promotion bureaux situé à Ivry. La SCCV est en cours de constitution et le permis de construire sera déposé en 2019.

2. L'activité d'acquisition d'immeubles en vue de leur revente

La Société INEE Muntaner 307 détenue par la Société à hauteur de 33 %, a acquis, en décembre 2013, un immeuble de logements d'une surface de 3 000 m² situé à Barcelone. Les travaux de rénovation se sont terminés en 2016 et 27 logements sur les 28 rénovés ont été vendus. Le dernier logement a été vendu en avril 2018.

La Société INEE Muntaner 270 détenue par la Société à hauteur de 33 %, a acquis, en décembre 2014, un immeuble de bureaux d'une surface de 3 500 m² situé à Barcelone. Les travaux de transformation de bureaux en logements ont débuté en 2016 afin de réaliser 26 logements. La commercialisation a été lancée en février 2017 et 15 logements ont été réservés à fin 2017. Un local commercial a été vendu fin 2017. En 2018, 23 logements sur les 26 ont été vendus et les trois logements restants sont réservés.

La Société Kenous 2 a acquis, en novembre 2017, des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^e arrondissement de Paris. Un projet de restructuration est en cours d'étude.

La SAS Paris Chernoviz a acquis, en décembre 2017, un immeuble de logements situé rue Chernoviz dans le 16^e arrondissement de Paris. L'immeuble a été vendu en bloc en décembre 2018.

3. L'activité de prestation de services

La SAS Vesta Real Estate 2 détient indirectement des immeubles mixtes d'une surface de 11 400 m² à Paris 7^e. Les travaux de restructuration de cet ensemble immobilier ont débuté en mars 2015. Les travaux des locaux commerciaux et d'une partie des logements ont été achevés en mars 2018. L'intégralité des baux portant sur les locaux commerciaux ont été signés en 2018. À fin 2018, 80 % des logements ont été réservés ou vendus.

La SAS Emerige Gestion détient 7,5 % du capital de cette société (Vesta Real Estate 2) et assure le développement de son opération.

Afin de développer les lots S16, S17 et S18 sur l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53 260 m², **la Société VESTA REAL ESTATE 5**, a acquis en décembre 2018 les parts de la Société VESTA REAL ESTATE 4, détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la Société Vesta Île Seguin, elle-même détentrice à 100 % de la SCI R4 acquise en 2016, pour les lots S17 et S18. La SAS Emerige Gestion détient 10 % du capital de la Société VESTA REAL ESTATE 5 et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Valorisation. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2017 et est devenu définitif en décembre 2017 pour les lots S17 et S18 et obtenu en juin 2018 et est devenu définitif en septembre 2018 pour le lot S16. L'acquisition des terrains S16, S17 et S18 a eu lieu le 21 décembre 2018.

La SAS Société Parisienne du Nouvel Arsenal a remporté début 2016 un appel d'offres de la ville de Paris afin d'acquérir un immeuble d'environ 43 000 m² à Paris 4^e, 17 boulevard Morland. Cette opération mixte composée de logements, de bureaux, d'une auberge de jeunesse, d'un hôtel, d'un restaurant, d'une crèche, d'une salle de sport, d'une piscine et de commerces sera réalisée avec des partenaires financiers ; la Société détient 14,32 % de l'opération et est en charge de son développement dans la cadre d'un contrat de prestation de services régularisé avec la Société SPNA Gestion. Le permis de construire a été obtenu en avril 2017 et l'acquisition de l'immeuble est intervenue le 1^{er} août 2018. Le même jour, l'intégralité des volumes hors logements (sociaux, intermédiaires et accessions) ont été vendus en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018.

La Société INEE Pajaritos 39 a acquis en janvier 2016 un terrain à Madrid afin d'y réaliser 61 logements. Le permis a été obtenu en octobre 2016. Emerige détient indirectement 10 % de cette société. La maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération a été confiée à Emerige España Management. Le lancement commercial a eu lieu en novembre 2017 et 32 logements ont été réservés sur 61. À fin 2018, l'intégralité des logements est réservée et sera vendue au cours du 2^e trimestre 2019. Les travaux seront achevés en avril 2019.

La Société INEE General Yagüe a acquis en juin 2016 un terrain à Madrid afin de réaliser 105 logements. Un premier permis a été obtenu en octobre 2015, un second permis modificatif l'a été en novembre 2017. Emerige détient indirectement 10 % de cette société. La maîtrise d'ouvrage déléguée de cette opération a été confiée à Emerige España Management. Le lancement commercial a eu lieu en mai 2017. À fin 2018, l'intégralité des logements est réservée et sera vendue au cours des 2^e et 3^e trimestre 2019. Les travaux seront achevés en mai 2019.

La Société Inee Garibay 4 (filiale à 100 % d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en novembre 2017 afin de réaliser une opération immobilière de 14 logements. Le permis de construire a été déposé et obtenu en 2018. Le terrain avec le permis de construire a été vendu en décembre 2018.

La Société Inee Gibraltar (filiale à 50 % d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Le permis de construire a été déposé en août 2018 et est actuellement en cours d'instruction.

La SAS Exoliance Capital et SAS Emerige Résidentiel ont conclu des contrats de prestations de services pour des opérations de promotion immobilière de logements situées en Île-de-France. La SAS Exoliance est détenue par la Société à hauteur de 100 % et porte l'ensemble des salariés du pôle Logement.

4. L'activité de restructuration immobilière

La SAS Emerige Patrimoine a acquis en VEFA, fin 2017, 6 000 m² de commerces en pied d'immeubles de logements situés à Paris et en première couronne. Ces programmes seront livrés en 2019-2020. Au cours de l'exercice 2018, la SAS Emerige Patrimoine a également vendu deux appartements à Paris 2^e et un lot de bureau à Paris 9^e.

La Société Jean Jaurès Développement

(filiale à 51 % d'Emerige) a acquis, en novembre 2013, un immeuble de bureaux vacants de 20 700 m² situé à Colombes. Des travaux ont été réalisés en 2014. Deux bâtiments sur trois ont déjà été cédés. La commercialisation locative du dernier bâtiment s'est poursuivie en 2018. Une promesse de vente portant sur le dernier bâtiment a été régularisée en février 2019, l'acte définitif devant être régularisé en mars 2019.

La SAS SPN détenue par la Société à hauteur de 49,9 %, a racheté, en février 2018, la totalité du capital de la Société EMAB qui détenait elle-même la quasi-totalité du capital de Garages Nation. Ainsi, la SAS SPN détient aujourd'hui directement et indirectement plus de 99 % du capital de la Société Financière Nation (ex Garages Nation), qui exploite des concessions automobiles au travers de 10 filiales commerciales et 9 SCI. La Société Financière Nation a absorbé la Société EMAB en 2018 et est devenue la filiale directe de SPN. Les terrains de la rue Picpus à Paris 12^e ont été cédés en juin 2018 à l'EPFIF, Garages Nation en gardant la jouissance jusqu'au début des travaux de construction des logements. La Société Financière Nation a également cédé, en décembre 2018, sa participation de 49 % dans la Société Brie des Nations. Le sous palier formé par SPN et ses filiales est mis en équivalence.

5. Autres faits significatifs

Une attribution gratuite d'actions a été autorisée par acte unanime des associés de la Société, le 4 janvier 2016, avec délégation de pouvoirs au Président aux fins d'y procéder. Le Président a attribué des actions gratuites le 20 avril 2017 à sept cadres de la Société représentant 4,76 % du capital. L'attribution gratuite des actions nouvelles est définitive depuis le 20 avril 2018. Conformément aux normes comptables IFRS la valeur des actions attribuées a été passée en charge de l'exercice.

La Société a procédé à l'émission d'obligations cotées sur Euronext (FR0013319274) le 23 février 2018 pour un montant total de 35 700 000 €. La durée est de 5 ans et le taux de 7 %. L'émission d'une tranche complémentaire de 9 300 000 € a été réalisée le 1^{er} juin 2018.

La Sas Amedeus a poursuivi son développement et sa croissance de chiffre d'affaires en 2018 liée à l'ouverture d'un troisième magasin dans le Marais en fin d'année 2017 et à la progression des ventes sur Internet.



Programme 4 boulevard Carnot à Alfortville (94)



ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 sont les suivants :

1. L'activité de promotion

L'activité de promotion immobilière de logements en Île-de-France est un axe de développement prioritaire du Groupe pour les prochaines années.

Ainsi, plusieurs promesses de vente de terrains ont été signées par Emerige Résidentiel ou ses filiales afin de développer seule ou en copromotion près de 2 300 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Plusieurs acquisitions de terrains interviendront en 2019.

2. L'activité d'acquisition d'immeubles en vue de leur revente

Nous restons également attentifs à toute opportunité d'acquisition qui pourrait se présenter cette année en région parisienne.

3. L'activité de prestation de services

Nous poursuivons nos efforts pour développer l'activité de prestation de services.

4. L'activité de restructuration immobilière

Nous restons attentifs à toute opportunité d'acquisition qui pourrait se présenter cette année.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La Société a déménagé son siège social sis au 121 avenue de Malakoff à Paris 16^e.

ACTIVITÉ DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Eu égard aux dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2. FILIALES

1. Prise de participations significatives - Prise de contrôle

- ▶ La **SCCV Emerige Suresnes Forest** : Société créée le 13 novembre 2017, afin de réaliser une opération de logements. Le 7 octobre 2018, 20 % des parts ont été cédées à un minoritaire. Au 31 décembre 2018, 80 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Emerige Le Chesnay** : Société créée le 21 février 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).
- ▶ La **SCCV Emerige Palaiseau Ilot Tronchet** : Société créée le 21 février 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).
- ▶ La **SAS Paris 15 Vaugirard Lot A** : Société créée le 15 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Paris 15 Vaugirard Lot C** : Société créée le 15 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Paris 13 Bruneseau B1B2** : Société créée le 3 mai 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).
- ▶ La **SCCV Emerige Massy Vilgenis** : Société créée le 24 mai 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).
- ▶ La **SCCV Les Pantinoises Lots 2-3** : Société créée le 12 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Rueil Arsenal Bons Raisins** : Société créée le 25 juin 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Emerige Colombes Arc Sportif** : Société créée le 2 juillet 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).
- ▶ La **SNC Emerige Paris Voltaire** : Société créée le 28 août 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Emerige).
- ▶ La **SAS Paris Picpus** : Société créée le 12 décembre 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.
- ▶ La **SCCV Garches Rochebrune** : Société créée le 1^{er} juin 2016, afin de réaliser une opération de logements. Le 5 juillet 2018, Emerige Résidentiel a acquis 25 % des parts et défient au 31 décembre 2018 100 % de son capital.
- ▶ La **Société INEE Altamirano** : Société créée le 8 janvier 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 100 % de son capital social est détenu par la Société.
- ▶ La **Société INEE Gibraltar 25** : Société créée le 24 avril 2018, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2018, 50 % de son capital social est détenu par la Société.

2. Liste des sociétés

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2018 des participations dans les sociétés suivantes :

	% de participation	Activité
SAS EMERIGE CONSEIL RCS PARIS 377 731 823	100 %	Transaction immobilière
SAS EMERIGE PATRIMOINE RCS PARIS 442 014 247	100 %	Restructuration immobilière
SCI EMERIGE COMMERCES RCS PARIS 811 017 516	100 %	Restructuration immobilière
SAS EMERIGE TERTIAIRE RCS PARIS 442 026 829	100 %	Marchand de biens
SAS EMERIGE VALORISATION RCS PARIS 442 013 603	100 %	Prestation de services
SAS PROGRAM RCS PARIS 483 465 001	100 %	Marchand de biens
SAS VALANDY RCS PARIS 493 221 071	100 %	Promotion immobilière
SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL RCS PARIS 451 359 129	100 %	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT N.I.F B66392713	100 %	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES O7 RCS PARIS 800 802 654	100 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2 RCS PARIS 814 565 123	100 %	Promotion immobilière
SAS SPNA GESTION RCS PARIS 815 398 656	100 %	Prestation de services
SAS KENOUS 2 RCS PARIS 821 453 453	100 %	Marchand de biens
INEE GARIBAY 4 S.L. N.I.F B87936712	100 %	Promotion immobilière
INEE ORCHIDEA S.L. N.I.F B87936712	100 %	Promotion immobilière
INEE ALTAMIRANO S.L. N.I.F B	100 %	Promotion immobilière
SA AMEDEUS RCS PARIS 732 048 442	99,99 %	Commerce de détail non alimentaire
EMERIGE CAPITAL RCS PARIS 821 763 240	100 %	Gestion de Fonds
SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL RCS PARIS 452 061 526	90 %	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL RCS PARIS 512 116 211	90 %	Prestation de services
SNC LES JARDINS DE GABRIEL RCS PARIS 483 566 360	90 %	Promotion immobilière
SCI CARRÉ GABRIELLE RCS PARIS 528 233 091	90 %	Promotion immobilière
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE RCS PARIS 750 810 178	90 %	Promotion immobilière
SCCV LUMINANCE PANTIN RCS PARIS 753 113 083	90 %	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS RCS PARIS 750 828 667	90 %	Promotion immobilière

	% de participation	Activité
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES RCS PARIS 792 389 884	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE RCS PARIS 803 435 288	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUE ERARD RCS PARIS 807 569 546	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN RCS PARIS 810 960 641	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES RCS PARIS 814 874 632	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MONTREUIL RCS PARIS 813 652 138	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES RCS PARIS 813 680 683	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE RCS PARIS 812 478 972	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE RCS PARIS 813 651 403	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMÉE RCS PARIS 811 073 279	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES RCS PARIS 812 477 073	90 %	Promotion immobilière
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX RCS PARIS 814 901 153	90 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC RCS PARIS 820 922 110	90 %	Promotion immobilière
SCCV RUEIL-MALMAISON F1 RCS PARIS 821 763 984	90 %	Promotion immobilière
SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE RCS PARIS 821 764 321	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA RCS PARIS 823 947 098	90 %	Promotion immobilière
SCCV BEZONS GP RCS PARIS 827 954 546	90 %	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE RCS PARIS 829 044 643	90 %	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT RCS PARIS 827 518 499	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS RCS PARIS 828 428 466	90 %	Promotion immobilière
SNC EMERIGE CHÂTILLON RCS PARIS 828 623 538	90 %	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT RCS PARIS 832 634 232	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 832 083 497	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9 RCS PARIS 832 428 707	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY RCS PARIS 837 869 015	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET RCS PARIS 837 760 073	90 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESSEAU B1B2 RCS PARIS 840 197 099	90 %	Promotion immobilière

	% de participation	Activité
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS RCS PARIS 840 202 394	90 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF RCS PARIS 840 929 061	90 %	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE RCS PARIS 840 929 061	90 %	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION RCS PARIS 523 941 516	85 %	Prestation de services
SCCV CLAMART ROOSEVELT RCS PARIS 819 802 315	81 %	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN RCS PARIS 818 687 204	81 %	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST RCS PARIS 833 658 123	72 %	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU RCS PARIS 813 268 422	68 %	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE RCS PARIS 820 869 832	90 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY RCS PARIS 820 808 004	63 %	Promotion immobilière
SCCV VILLE D'AVRAY LA FORÊT RCS PARIS 831 121 801	54 %	Promotion immobilière
SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT RCS PARIS 797 438 785	51 %	Restructuration immobilière
SAS SPN RCS PARIS 803 206 473	50 %	Gestion de participation
SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS 832 256 747	50 %	Promotion immobilière
SAS PARIS CHERNOVIZ RCS PARIS 833 925 092	50 %	Marchand de biens
INEE GILBRALTAR 25 S.L. N.I.F B	50 %	Promotion immobilière
SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS 530 217 330	46 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG RCS PARIS 800 063 307	46 %	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT SAINT-GEORGES RCS PARIS 811 220 573	46 %	Promotion immobilière
SCCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE RCS PARIS 502 965 254	45 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE RCS PARIS 811 479 609	45 %	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES LOT D RCS PARIS 813 898 210	45 %	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON RCS PARIS 815 371 992	45 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT RCS PARIS 811 881 374	45 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE RCS PARIS 811 881 291	45 %	Promotion immobilière
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI RCS PARIS 820 201 515	45 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS BOULEVARD ORNANO RCS PARIS 819 872 870	45 %	Promotion immobilière

	% de participation	Activité
SCCV ASNIÈRES A3 A4 RCS PARIS 821 912 680	45 %	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS RCS PARIS 830 517 660	45 %	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON RCS PARIS 833 640 121	45 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 RCS PARIS 831 148 481	45 %	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A RCS PARIS 840 854 228	45 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C RCS PARIS 840 854 228	45 %	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 RCS PARIS 840 494 512	45 %	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS RCS PARIS 840 928 063	45 %	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT RCS PARIS 811 684 257	44 %	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE RCS PARIS 831 161 468	44 %	Promotion immobilière
SCCV PARIS FÉLIX EBOUÉ RCS PARIS 814 874 731	41 %	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE RCS PARIS 812 534 030	38 %	Promotion immobilière
SCCV PUTEAUX VOLTAIRE RCS PARIS 810 843 656	38 %	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON RCS PARIS 828 610 949	36 %	Promotion immobilière
SCI LUCETTE RCS PARIS 824 247 324	35 %	Restructuration immobilière
INEE HOLDCO MUNTANER 270 SL N.I.F B66392697	33 %	Activité de gestion
INEE HOLDCO MUNTANER 307 SL N.I.F B66392705	33 %	Activité de gestion
INEE HOLDCO GENERAL YAGÜE SL N.I.F B87323960	33 %	Activité de gestion
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413860	33 %	Activité de gestion
INEE MUNTANER 270 SL N.I.F B66380007	33 %	Promotion immobilière
INEE MUNTANER 307 SL N.I.F B66179847	33 %	Marchand de biens
INEE GENERAL YAGÜE SL N.I.F B87323671	10 %	Promotion immobilière
INEE PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413878	10 %	Promotion immobilière
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT RCS PARIS 833 571 656	23 %	Promotion immobilière
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL RCS PARIS 809 252 992	14,32 %	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 5 RCS PARIS 844 403 493	8,5 %	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 6 RCS PARIS 844 404 780	8,5 %	Promotion immobilière

	% de participation	Activité
SAS VESTA REAL ESTATE 7 RCS PARIS 844 405 258	8,5 %	Promotion immobilière
SAS VESTA ÎLE SEGUIN RCS PARIS 820 981 645	8,5 %	Promotion immobilière
SNC R4 RCS PARIS 533 592 507	8,5 %	Promotion immobilière
SNC VESTA REAL ESTATE 4 RCS PARIS 821 038 197	8,5 %	Promotion immobilière
SNC VESTA S16 RCS PARIS 834 976 292	8,5 %	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 2 RCS PARIS 532 861 622	6,4 %	Promotion immobilière
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT RCS PARIS 483 315 016	6,4 %	Promotion immobilière
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER RCS PARIS 448 761 627	6,4 %	Promotion immobilière

Programme « 16 Gabriel Péri » à Saint-Denis (93)



©Charlotte Donier

5.3 PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du Groupe Emerige au 31 décembre 2018 sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

5-3.1 BASES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Le Groupe Emerige a pris la décision d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2006. Cette décision entre dans le cadre d'une publication volontaire de comptes consolidés, EMERIGE SAS étant elle-même consolidée par la Société MASATHIS et n'étant donc pas astreinte à établir de tels comptes.

Dans ce cadre, le Groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne. Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne⁽¹⁾, intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (*Standing Interpretations Committee - SIC*) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (*International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC*).

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018, hormis IFRS 15 sur la présentation de la situation financière présentée au paragraphe 5-5.8.

Normes et amendements adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 IFRS 16 « Contrats de location » qui remplace la norme IAS 17. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location. Cette norme n'a, en revanche, pas d'impact significatif pour les bailleurs.

Amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ».

IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines » : clarification d'IAS 12 sur l'évaluation et la comptabilisation d'un actif ou passif d'impôt en situation d'incertitude quant à l'application de la législation fiscale.

Le Groupe Emerige n'a pas appliqué ces dispositions par anticipation et étudie actuellement leurs impacts.

5-3.2 PRINCIPES DE PRÉPARATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'EMERIGE SAS et de ses filiales au 31 décembre 2018. Les états financiers des filiales sont préparés soit sur la même période de référence que celle de la Société mère soit sur une période proche de celle de la Société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros et toutes les valeurs sont arrondies au millier le plus proche sauf indication contraire.

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés et décrits dans les états financiers au 31 décembre 2017. Ils ont été complétés par les dispositions des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018 et dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2018. Celles-ci portent sur :

- ▶ Norme IFRS 15 : produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, qui remplace IAS 11 sur la reconnaissance des contrats de construction et IAS 18 sur la reconnaissance des produits ordinaires, ainsi que les interprétations liées ;
- ▶ Norme IFRS 9 : instruments financiers, qui remplace IAS 39 ;
- ▶ interprétation IFRIC 22 : transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée (Clarifications à IAS 21: effets des variations des cours des monnaies étrangères) ;
- ▶ amendements à IAS 40 : transferts des immeubles de placement (clarification du principe de transfert, entrée ou sortie, de la catégorie Immeubles de placement) ;
- ▶ amendements à IFRS 2 : classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- ▶ améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2014 - 2016.

⁽¹⁾ http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

5-3.2.1 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS SIGNIFICATIFS

L'établissement des états financiers requiert de la part de la Direction l'exercice de son jugement, par exemple pour la détermination du traitement comptable d'opérations complexes, la qualification de certains contrats ou transactions, ou la définition de certains principes comptables. Les jugements les plus importants sont indiqués dans les notes qui suivent.

Par ailleurs, certains montants comptabilisés dans les comptes reflètent les estimations et les hypothèses émises par la Direction, notamment lors de l'évaluation par expertises du patrimoine locatif (immeubles de placement). Les estimations les plus importantes sont indiquées dans les notes annexes.

5-3.2.2 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés d'Emerige regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

Le Groupe consolide les structures juridiques distinctes créées spécifiquement pour gérer une opération (entité *ad hoc*), et ce même en l'absence de lien en capital, dans la mesure où il en exerce en substance le contrôle (activités menées pour le compte exclusif du Groupe, pouvoir de décision et de gestion exercé par le Groupe).

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

Contrôle majoritaire : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la Société Emerige détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la Société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent;

Contrôle conjoint (coentreprise) : consolidation par mise en équivalence depuis le 1^{er} janvier 2014 conformément à la norme IFRS 11. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et

financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires.

Influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les titres mis en équivalence sont inscrits au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminuée des pertes de valeur.

5-3.2.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Dans le cadre des regroupements d'entreprises, le coût d'acquisition est évalué comme le total des justes valeurs à la date d'acquisition, des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise, auxquels s'ajoutent tous les coûts directement attribuables à ce regroupement d'entreprises.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments hors bilan et passifs éventuels identifiables conformément à la norme IFRS 3 des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, doivent intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart positif entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part acquise de l'actif net ainsi réévalué est inscrit à l'actif du bilan consolidé dans la rubrique "Écarts d'acquisition" ; en cas d'écart négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat.

Les écarts d'acquisition sont maintenus au bilan à leur coût. Ils font l'objet d'une revue régulière par le Groupe et de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur et au minimum une fois par an. À la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle ils se rattachent.

5-3.2.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité

acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

5-3.2.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens, promotion immobilière).

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont plus amortis. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante : valeur de marché N - [valeur de marché (N-1) + montant des dépenses capitalisables de l'exercice]. La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des évaluations réalisées chaque année par des experts indépendants. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan à la clôture de l'exercice précédent.

5-3.2.6 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations relevant de l'IAS 16 sont enregistrées au coût historique et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être calculé sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition de l'immobilisation ; réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les

éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés à chaque clôture.

Les immobilisations font, en outre, l'objet de test de dépréciation lorsqu'à la date de clôture, d'éventuels indices de pertes de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de dépréciation, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Le Groupe a opté pour la présentation en juste valeur de ses immeubles d'exploitation selon l'option permise par IAS 16. Ces immobilisations sont évaluées annuellement à leur valeur de marché sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants.

5-3.2.7 ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente lorsque sa valeur comptable est destinée à être recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans le poste « Actifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation, et évalués à la valeur la plus faible entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette de coûts de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

Les immeubles de placement sont classés en actifs destinés à la vente lorsqu'ils font l'objet d'une promesse de cession. Ils sont alors valorisés au prix de cession diminué des frais relatifs à la vente.

5-3.2.8 DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les écarts d'acquisition. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.

Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif. Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur. Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les écarts d'acquisition non affectés.

5-3.2.9 STOCKS

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou de prestations de services.

Une dépréciation doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (prix de vente net des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks du Groupe sont principalement constitués de dépenses concernant la construction, ou la rénovation d'immeubles, destinés à la vente dans le cadre d'opération de promotion immobilière et sous le régime « marchand de biens ». Ces dépenses sont constituées du prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, des coûts de construction, des honoraires techniques, des honoraires de gestion des programmes, des taxes, des dépenses liées au bureau de vente et maquettes, des honoraires commerciaux, des coûts d'emprunts conformément à la

norme IAS 23, ainsi que de la publicité directement liée à l'opération en dérogation à la norme IAS 2 compte tenu d'une incidence non significative.

Contrats de construction

Selon IFRS 15, la comptabilisation du chiffre d'affaires doit refléter le transfert de contrôle des biens et services au client. En application de ce principe, et compte tenu du transfert de contrôle progressif, les revenus et la marge des opérations de promotion immobilière sont dégagés suivant la méthode de l'avancement chaque année à la clôture en tenant compte du taux d'avancement de chaque opération calculé de la manière suivante : montant des ventes réalisées à la clôture, divisé par le chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par le montant du budget réalisé à la clôture divisé par le budget total de l'opération.

Coût des emprunts liés aux opérations de construction

Emerige applique la norme IAS 23. Les frais financiers liés aux opérations de construction sont stockés.

5-3.2.10 CONTRAT DE LOCATION

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

La norme IAS 17 distingue deux catégories de contrat de location :

- un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine* ;
- un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Crédit-bail

Les actifs dont le groupe à la disposition par contrat de location-financement sont traités dans les comptes consolidés comme s'ils avaient été acquis par emprunt. En conséquence, les postes d'immobilisations concernés ont reçu les montants financés à l'origine par le bailleur, en contrepartie d'un emprunt inscrit au passif du bilan.

Loyers et droits d'entrée

Les revenus des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail. Ainsi, conformément à la norme IAS 17 et SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à

disposition des locaux, sur la durée ferme du bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation venant améliorer, ou du moins maintenir, la performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées), est capitalisée dans le coût de l'actif conformément à la norme IAS 16.

S'il s'avère à la clôture de l'exercice, sur la base des expertises, que ce montant n'a pas créé en contrepartie une augmentation de valeur suffisante de l'immeuble, toute perte de valeur de l'actif réévalué (IAS 16) doit être traitée comme une réévaluation négative.

5-3.2.11 CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des provisions pour dépréciation des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance ne pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles. Cette démarche ne conduit pas à des résultats significativement différents d'un raisonnement basé sur les pertes attendues selon IFRS 9, compte tenu du faible montant de créances irrécouvrables.

5-3.2.12 PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

5-3.2.13 IMPÔTS EXIGIBLES ET DIFFÉRÉS

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur pour chaque Société du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats. L'impôt sur le bénéfice exigible, aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs, sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable ou l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Lorsque le Groupe détient, en partenariat, des participations dans des structures transparentes, notamment des SCCV, seule la quote-part de résultat revenant au Groupe est soumise à l'impôt.

Ainsi aucun impôt différé n'est constaté sur le résultat à l'avancement pour la part attribuable aux minoritaires, de sorte qu'au moment de la fiscalisation effective de l'opération, la reprise des impôts différés soit en adéquation avec l'impôt effectivement supporté par l'ensemble consolidé.

La non-reconnaissance de la fiscalité différée sur la totalité du résultat d'ensemble a pour conséquence de le majorer au titre de l'impôt théorique dû par nos partenaires. Cette méthode a pour avantage de ne pas reconnaître de produit d'impôt fictif lors du débouclage des opérations portées par les SCCV concernées qui, si tel était le cas, aurait été constaté en intérêts minoritaires.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Pour la France il a été tenu compte de la réduction progressive du taux d'impôt de 33,33 % en 2018 à 25 % en 2022.

5-3.2.14 ACTUALISATION DES PAIEMENTS DIFFÉRÉS

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif. Les dépôts de garantie ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation. Les provisions pour risques et charges significatives sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

5-3.2.15 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie. Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation. L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont régies par les normes IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et IAS 32.

Prêts et créances

Les prêts et créances qui ne sont pas détenus à des fins de transaction ou qui ne sont pas destinés à la vente dès leur acquisition ou leur octroi sont enregistrés au bilan parmi les « Prêts et créances ». Ils sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Ils peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation.

Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres (parts ou actions d'entreprises) éventuellement détenus, sont évalués en juste valeur en contrepartie du résultat. En fonction de la nature des titres, un classement en juste valeur par OCI non recyclable est également envisageable. L'analyse est menée au cas par cas.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières.

Catégories d'instruments financiers et niveau d'information à fournir

Les normes IFRS 7 et IFRS 13 sont sans incidence significative sur la présentation de nos comptes, et n'ont pas fait l'objet d'informations particulières.

Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. L'application de la méthode du taux d'intérêt effectif n'ayant pas eu d'incidence significative pour le Groupe Emerige, il n'a été enregistré aucun retraitement à ce titre.

5-3.2.16 AVANTAGES AU PERSONNEL

La norme IAS 19 impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, formalisés ou implicites, de l'entreprise vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Avantages postérieurs à l'emploi

Les seuls engagements du Groupe en matière d'avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par les indemnités de fin de carrière. Celles-ci font l'objet d'une provision calculée selon des méthodes actuarielles et correspondant à la valeur actuelle nette des prestations futures. Le Groupe a opté pour ces engagements pour une prise en compte immédiate en résultat des écarts actuariels.

Avantages à long terme

Le Groupe ne dispose d'aucun engagement en matière d'avantages à long terme.

5-3.2.17 RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe, par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

5-3.2.18 HONORAIRES DE GESTION

Dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des coûts en vue de rechercher et développer des programmes immobiliers. Dès l'acquisition des terrains ces coûts sont refacturés aux filiales opérationnelles détentrices de l'actif pendant la durée de l'opération. Ces honoraires de gestion ne font pas l'objet d'une neutralisation au titre des opérations internes ; ces derniers sont une composante du coût de revient de l'immeuble reconnu par le tiers financeur et/ou partenaire. Ils sont inscrits en autres produits pour la partie correspondante au pourcentage de détention du Groupe dans la filiale, la notion de transfert de charges n'existant pas dans les normes IFRS.

5-3.2.19 OPÉRATION DE CONSTRUCTION D'ACTIFS DESTINÉS À LA LOCATION

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe peut être amené à céder à des sociétés filiales des actifs immobiliers, principalement des locaux commerciaux, construits à l'occasion de programmes de promotion immobilière de logements. Les actifs sont alors conservés en vue de compléter le patrimoine destiné à la location. Ces immeubles de placement, comme précisé en 5.3.2.5, sont valorisés à la valeur de marché en application de la norme IAS 40 lorsque les conditions sont remplies.

Périmètre de consolidation

Les pourcentages figurant auprès de chacune des filiales correspondent aux pourcentages de contrôle détenus par la SAS Emerige. Les pourcentages d'intérêts correspondent aux droits de partage entre le Groupe et les minoritaires en application du droit de détention effectif ou d'accords contractuels.



Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation se présente comme suit :

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
EMERIGE	100	100	IG	52.199	-4.133	2 744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	189	124	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 577	651	1 750 000 (1)
EMERIGE RÉSIDENTIEL	90	90	IG	<9 687>	<3 764>	52 096 (1)
EMERIGE TERTIAIRE	100	100	IG	<16>	<45>	50 000 (1)
EMERIGE VALORISATION	100	100	IG	<5 588>	<884>	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	90	100	IG	624	294	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	67	<17>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	38	<3>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 096	272	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	8 612	2	462 306 (1)
AMEDEUS	99,99	99,99	IG	<8 085>	<1 298>	115 161 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	90	100	IG	0	<1>	1 000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE	90	100	IG	<50>	<55>	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	90	100	IG	1 172	1 167	5 000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	90	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
CARRE GABRIELLE	90	100	IG	<56>	<57>	1 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	46	51	IG	<3>	<8>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	90	100	IG	<419>	<424>	5 000 (1)
JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT	51	51	IG	3 241	<1 089>	30 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG	46	51	IG	<15>	<20>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	105	100	5 000 (1)
SAS SPN (1)	50	50	MEE	27 085	22 734	5 010 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	90	100	IG	<26>	<31>	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV PUTEAUX VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<3>	<3>	200 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	90	100	IG	<69>	<74>	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCES	100	100	IG	<121>	<122>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMÉE	90	100	IG	<39>	<44>	5 000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT SAINT-GEORGES	46	51	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	<199>	<204>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE	45	50	MEE	<38>	<38>	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	45	50	MEE	<13>	<13>	200 (1)
SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	20 586	<132>	20 800 000 (0.01)
SCCV EMERIGE COLOMBES	90	100	IG	1 231	1 226	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE	90	100	IG	979	974	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	68	75	IG	15	10	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42	MEE	<461>	<195>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES	90	100	IG	<57>	<62>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	90	100	IG	<25>	<30>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE	90	100	IG	694	689	5 000 (1)
SCCV ASNIÈRES LOT D	45	50	MEE	<253>	<258>	5 000 (1)
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ	40	45	MEE	<128>	<129>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	90	100	IG	<162>	<167>	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	90	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	45	50	MEE	<21>	<26>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SPNA GESTION	100	100	IG	<61>	<8>	10 000 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	81	90	IG	<65>	<70>	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	81	90	IG	<214>	<219>	5 000 (1)
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY	63	70	IG	<268>	<273>	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	90	100	IG	<245>	<246>	1 000 (1)
SCCV PARIS TOLBIAC	90	100	IG	<372>	<377>	5 000 (1)
SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	90	100	IG	<101>	<106>	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	90	100	IG	<228>	<233>	5 000 (1)
EMERIGE CAPITAL	100	100	IG	173	<130>	302964 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	90	100	IG	<213>	<218>	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	90	100	IG	<221>	<226>	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	90	100	IG	0	<6>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	90	100	IG	<272>	<277>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	90	100	IG	<8>	<13>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE	90	100	IG	<96>	<101>	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS	45	50	MEE	<417>	<41>	5 000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY-LA-FORÊT	54	60	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V2 V3	50	50	MEE	<13>	<18>	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<134>	<145>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	45	50	MEE	<126>	<131>	5 000 (1)
SAS PARIS CHERNOVIZ	50	50	MEE	251	2 651	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	72	80	IG	<170>	<175>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	90	100	IG	<323>	<328>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	90	100	IG	<298>	<303>	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2	90	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	90	100	IG	<253>	<258>	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	45	50	MEE	<241>	<242>	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	45	50	MEE	<463>	<468>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF	90	100	IG	<166>	<171>	5 000 (1)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PARIS PICPUS	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	206	93	3 000 (1)
SCCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	45	50	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV SAINT-MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE	45	50	MEE	11	10	1 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS BOULEVARD ORNANO	45	50	MEE	<37>	<38>	1 000 (1)
SCCV ASNIÈRES A3 A4	45	50	MEE	<44>	<45>	1 000 (1)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	<563>	<79>	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SAS PARIS OBERKAMPF	23	25	MEE	1 640	1 635	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V1	45	50	MEE	<736>	<741>	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	-853	-854	1 000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	33,33	33,33	MEE	1 876	3 148	3 000 (1)
CONSO MUNTANER 307 MEE	33,33	33,33	MEE	458	82	3 000 (1)
ALTAMIRANO	100	100	MEE	<8>	<11>	3 000 (1)
GIBRALTAR	50	50	MEE	<27>	<30>	3 000 (1)
GARIBAY 4	100	100	IG	269	266	3 000 (1)
ORCHIDEA	100	100	MEE	<10>	<13>	3 000 (1)
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	<95>	<45>	3 000 (1)
INEE HOLDCO GENERAL YAGÜE MEE	33,33	33,33	MEE	<104>	<43>	3 000 (1)
VESTA REAL ESTATE 2	6,4	7,5	MEE	42 294	<7 614>	222 080 (100)
VESTA REAL ESTATE 5	8,5	10	MEE	<3 700>	<820>	1 000 (5)

⁽¹⁾ Palier SPN, mis en équivalence (cf. description au paragraphe 1,1)

Les principales variations du pourcentage d'intérêts sont les suivantes : Emerige Résidentiel a augmenté au cours de l'exercice son pourcentage d'intérêts de 49 % sur la SCCV Paris Tolbiac. Ce pourcentage est désormais à 100 %. En l'absence de changement de contrôle, ce montant a été inscrit pour 2 M€ en moins des réserves Groupe consolidées.

En 2017, des attributions gratuites d'actions d'Emerige Résidentiel ont été attribuées à des cadres du Groupe. Les droits à partage sur réserves, eu égard aux droits contractuels, ont été constatés en moins des réserves Groupe pour un montant de 2,2 M€.

Acquisition de titres complémentaires sur la Société Financière Nation inscrite en moins des réserves Groupe pour 195 K€.

Le Groupe a exclu trois sociétés du périmètre, leurs intégrations aux comptes consolidés apparaissaient comme non significatives.

5-5 NOTES ANNEXES À L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS NON COURANTS

5-5.1. ACTIFS INCORPORELS

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice				12/2018
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Concession, brevets, fonds de commerce	1 286	171	0	0	0	1 457
Écart d'acquisition	1 407	0	0	0	0	1 407
Immobilisations brutes	2 693	171	0	0	0	2 864
Amortissements et pertes de valeur	899	156	0	0	0	1 055
Immobilisations nettes	1 794	15	0	0	0	1 809

Ce poste est composé principalement de :

- ▶ l'écart d'acquisition des intérêts minoritaires de la SAS Emerige Résidentiel en 2007 pour un montant de 339 K€,
- ▶ l'écart d'acquisition de la SCCV GARCHES ROCHEBRUNE suite à l'acquisition de titres de participation entraînant un changement de méthode de consolidation, pour un montant de 785 K€, déprécié à hauteur de 523 K€,
- ▶ des frais de dépôt de marques liés au changement de dénomination du Groupe.

5-5.2. AUTRES ACTIFS - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice					12/2018
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Variation de la juste valeur	Reclassements et transferts de catégories	
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	8 167	641	-57	0	0	-28	8 724
Immobilisations en cours	20	1 216	0	0	0	0	1 236
Immobilisations brutes	8 187	1 857	-57	0	0	-28	9 960
Amortissements et pertes de valeur	3 199	1 840	-57	0	0	-5	4 977
Immobilisations nettes	4 988	17	0	0	0	-23	4 983

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 8 724 K€ au 31 décembre 2018 et sont constituées principalement :

- ▶ des immobilisations corporelles de la Société Emerige pour 6 196 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situé au 17, rue Michel-Le-Comte, Paris 3^e;
- ▶ des immobilisations corporelles de la Société Amedeus pour 2 019 K€ essentiellement composées des agencements, aménagements et mobiliers des magasins et de l'entrepôt.

Les immobilisations en cours sont évaluées à hauteur de 1 236 K€ et concernent principalement des agencements, aménagements et mobiliers du futur siège social situé au 121, avenue de Malakoff à Paris 16^e. Les immobilisations (hors immobiliers et œuvres d'art) sont évaluées à leur coût historique et sont amorties.

5- 5.3. IMMEUBLES DE PLACEMENTS

(en milliers d'euros)	12/2017	Augmentations	Cessions	Variations de périmètre	Reclassements et transferts de catégories ⁽¹⁾	Variation de la juste valeur	12/2018
Immeubles de placement	25 913	360	-1 446	0	28	-730	24 125
Total	25 913	360	-1 446	0	28	-730	24 125

Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 24 125 K€. Ils sont détenus par la Société Jean Jaurès Développement pour 13 900 K€, Emerige Patrimoine pour 6 863 K€, SCI Emerige Commerces pour 2 000 K€ et CFPR pour 1 362 K€. La valorisation des immeubles de placement résulte d'expertises effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

L'augmentation des immeubles de placements pour 360 K€ concerne la Société Emerige Patrimoine et correspond aux commerces acquis en VEFA.

La diminution des immeubles de placements pour 1 446 K€ correspond à la sortie de l'actif cédé pour sa valeur brute et se décompose ainsi :

- ▶ cession d'une partie de l'immeuble situé rue Blanche à Paris et détenu par la Société Emerige Patrimoine pour 585 K€,
- ▶ cession d'une partie de l'immeuble situé rue Bachaumont à Paris et détenu par la Société Emerige Patrimoine pour 475 K€,
- ▶ Cession de l'appartement situé rue Olympe de Gouges à Saint-Denis et détenu par la Société Emerige Patrimoine pour 295 K€,
- ▶ Cession de l'appartement situé rue Ménilmontant à Paris et détenu par la Société CFPR pour 90 K€.

⁽¹⁾ La variation de juste valeur s'explique par la cession d'immeubles de placements détenus par les sociétés Emerige Patrimoine pour 1 512 K€, tenant compte des frais activés, et CFPR pour 372 K€.

La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2018 s'élève à 1 154 K€.

5-5.4. TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice				12/2018
		Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés mis en équivalence	15 348	18 990	-2 497	-179	0	32 279
Total	15 348	18 990	-2 497	-179	0	32 279

L'augmentation des titres mis en équivalence est principalement liée à consolidation en 2018 du sous-groupe SPN.

AUTRES ACTIFS NON COURANTS :

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice				12/2018
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	
Titres de sociétés non consolidées	43	0	-1	0	-6	36
Créances rattachées à des participations	944	0	-744	0	0	200
Autres immobilisations financières	1 154	897	-24	0	0	2 027
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0	0	0	-216
Autres actifs non courants	1 925	897	-769	0	-6	2 047

Les autres actifs financiers non courants comprennent essentiellement les avances et les prêts accordés aux sociétés non consolidées.

La diminution des créances rattachées à des participations est essentiellement liée au remboursement du prêt accordé par Emerige Gestion à la SAS Vesta Real Estate 2.

5-5.5. IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF ET PASSIF

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice			12/2018
		Variation de périmètre	Impôts différés comptabilisés directement par réserve	Charge/Produit au compte de résultat	
Actifs d'impôts différés	2 717	0	0	7 939	10 656

(en milliers d'euros)	12/2017	Mouvements de l'exercice			12/2018
		Variation de périmètre	Impôts différés comptabilisés directement par réserve	Charge/Produit au compte de résultat	
Passifs d'impôts différés	16 827	0	0	6 289	23 598
Actif/(Passif) net	-14 110	0	0	1 650	-12 941

L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenées à une économie d'impôt non reconnue par la méthode de l'impôt exigible.

Les impôts différés sont calculés au taux uniforme de 31 % sur l'ensemble des différences temporelles hormis l'activation des déficits fiscaux qui ont été ajustés en fonction de l'échéancier de récupération.

Les actifs d'impôt différé sont constitués pour 9 191 K€ de l'activation de déficits fiscaux dont l'utilisation est fortement probable, le solde est constitué des différences temporelles entre le résultat comptable et le résultat fiscal et des impôts différés sur l'élimination de résultats internes.

Les passifs d'impôt différé sont pour l'essentiel constitués des impôts latents sur la revalorisation à la juste valeur IAS 40 des immeubles de placement 3 675 K€, des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement 10 344 K€, des impôts différés sur les honoraires de commercialisation 4 722 K€ et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité 4 194 K€.

ACTIFS COURANTS

5-5.6. STOCKS

(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	12/2017
Marchand de biens	14 266	0	14 266	14 094
Marchandises	1 666	84	1 582	1 451
Promotion immobilière logements	104 781	0	104 781	94 861
Promotion immobilière bureaux	395	0	395	2 590
Stocks	121 108	84	121 024	112 996

Le poste « marchand de biens » est composé principalement :

- ▶ d'un immeuble situé rue Robert Turquan à Paris pour un montant de 10 457 K€ détenu par la Société Emerige,
- ▶ d'un immeuble situé rue Pascal à Paris pour un montant de 3 808 K€ détenu par la Société SAS KENOUS 2.

En application de la norme IAS 23, les coûts de financement sont intégrés dans les stocks.

Par ailleurs, le prix de revient des programmes de promotion immobilière est déstocké au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des ventes conformément à la norme IAS 11.

Les honoraires facturés par le Groupe au titre des honoraires de gestion des opérations enregistrés dans les stocks au 31 décembre 2018 s'élèvent à la somme de 12 046 K€ pour les sociétés en intégration globale et 7 948 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

5-5.7. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017 Retraité ⁽¹⁾
Créances clients courantes	22 741	11 146
Créances clients VEFA	19 288	9 223
Total brut	42 029	20 369
Provisions	152	154
Valeur nette	41 877	20 215

Les comptes clients VEFA ont été retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.8.

5-5.8. ACTIFS ET PASSIFS SUR CONTRATS

Le compte client VEFA est débité du montant total du prix de vente des programmes en VEFA dès la signature de l'acte notarié. Un produit constaté d'avance est comptabilisé à due concurrence à cette date puis réduit selon la méthode de la marge à l'avancement.

En application de la norme IFRS 15, les incidences sur les comptes du Groupe concernent principalement les activités de promotion et notamment la présentation au bilan d'un actif ou d'un passif sur contrat :

- les actifs sur contrats correspondant aux montants reconnus en revenu mais pour lesquels le droit à paiement est encore conditionnel : les créances clients VEFA HT non exigibles,
- les passifs sur contrats correspondant aux produits constatés d'avance ;
- les actifs et passifs d'un même contrat sont présentés pour leur montant net dans l'état de situation financière.

Il est présenté ci-après l'impact de l'application de la norme IFRS 15 sur les rubriques concernées par celle-ci :

ACTIF

(en milliers d'euros)	12/2018 Retraité	Impact IFRS15	12/2018	12/2017 Retraité	Impact IFRS15	12/2017
Client et comptes rattachés	41 877	-334 256	376 133	20 215	-269 733	289 948
Actifs sur contrats	122 908	122 908	0	79 428	79 428	0
Total	164 785	-211 348	376 133	99 643	-190 305	289 948

PASSIF

(en milliers d'euros)	12/2018 Retraité	Impact IFRS15	12/2018	12/2017 Retraité	Impact IFRS15	12/2017
Passifs sur contrats	411	411		4 792	4 792	0
Autres passifs courants	25 327	(1) -211 758	237 085	27 944	-195 098	223 042
Total	25 738	-211 348	237 085	32 736	-190 305	223 042

Dont produits constatés d'avance -162 350 K€ et TVA - 49 408 K€ sur créances dont le droit à paiement reste conditionnel.

5-5.9. AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Avances et acomptes versés	107	84
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	52 918	43 161
Créances fiscales et sociales	2 894	942
TVA débitrice	20 138	16 305
Charges constatées d'avance	1 354	1 737
Autres créances	22 964	10 169
Total brut	100 374	72 398
Dépréciation et perte de valeur	0	0
Valeur nette	100 374	72 398

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2019.

5-5.10. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2018 sont analysées dans le tableau de flux de trésorerie consolidé.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur juste valeur.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	32 923	35 440
Intérêts courus sur comptes financiers	-58	-32
Trésorerie nette	32 865	35 408

Programme Unic (Paris 17^e)

CAPITAUX PROPRES

5-5.11. CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2018 est de 3 457 200 euros divisés en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1 200 euros chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

5-5.12. RÉSERVES

Les réserves au 31 décembre 2018 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Réserves sociales et report à nouveau	45 339	20 305
Réserves de réévaluation IFRS	12 136	18 828
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-4 218	-6 326
Réserves consolidées	20 711	31 037
Total Réserves	73 968	63 844

PASSIF FINANCIER

5-5.13. PASSIF FINANCIER

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2018 à 228 808 K€. Elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi que deux emprunts obligataires d'un montant de 85 000 K€.

(en milliers d'euros)	Courant	Non courant		Total	Total
	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	12/2018	12/2017
Emprunt obligataire		85 000	0	85 000	51 041
Étalement des frais d'émission		-678		-678	-606
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	29 423	11 648	0	41 072	13 673
Dettes de location financement	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	127 922			127 922	96 633
Autres dettes financières	6 897	154	0	7 050	8 321
Intérêts courus	5 371	0	0	5 371	3 302
Total dettes financières	169 613	96 123	0	265 736	172 364
Trésorerie				32 865	35 408
Dette financière nette				232 871	136 955

Les autres dettes financières sont constituées des comptes courants d'associés hors groupe.

Les taux d'emprunts sont variables, basés sur l'Euribor, pour les financements à court et moyen terme, et, fixes ou variables pour les financements à long terme.

5-5-14. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les emprunts obligataires à échéance 2021 et 2023 comportent une clause de covenant financiers (ratio de Gearing et ratio de Levier). Ces ratios sont respectés à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2018 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2018
Hypothèques	262
Privilèges de prêteurs de deniers	15 246
Promesses d'affectations hypothécaires, nantissement et cessions de créances	124 101
Garantie financières d'achèvement des travaux ⁽¹⁾	70 609
Cautions sur indemnités d'immobilisation ⁽²⁾	8 711
Autres cautions	24 229
Total	243 159

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2018
Lignes de crédits non utilisées	80 469
GAPD	0
Cautions reçues des fournisseurs	63 122
Créances VEFA HT ⁽³⁾	162 350
Total	305 941

⁽¹⁾ Les garanties financières d'achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Emerige demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients d'Emerige. Ces garanties sont établies opération par opération et ont une durée comparable à la durée de réalisation de l'opération. En contrepartie de ces garanties, Emerige accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire, un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une Société spécifique et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente. Les garanties financières d'achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties.

⁽²⁾ Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrain.

⁽³⁾ Les créances VEFA HT correspondent au montant des ventes réalisées en VEFA non encore reconnu en chiffre d'affaires du fait de l'avancement et dont le droit à paiement est acquis mais reste conditionnel.

5-5-15. PROVISION NON COURANTE

Ce poste est constitué principalement :

- ▶ des provisions pour litige,
- ▶ autres provisions,
- ▶ des provisions pour engagement de retraite.

(en milliers d'euros)	12/2017	Augmen- tations	Reprises	Variations de péri- mètre	Autres mouve- ments	12/2018
Provisions pour litiges	16	110	-9	0	0	117
Provisions pour engagement de retraite	1 686	520	0	0	0	2 206
Autres provisions non courantes	0	850	0	0	0	850
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
Total Provisions	1 702	1 480	-9	0	0	3 173

L'engagement pour indemnité de départ en retraite a été calculé, en utilisant la méthode prospective, basée sur des techniques actuarielles.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- ▶ âge de départ en retraite retenu : 67 ans,
- ▶ table de mortalité : INSEE TD 2008-2010,
- ▶ taux d'actualisation à 1 %.

5-5-16. IMPÔT DIFFÉRÉ PASSIF

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2018 (cf. 5-5.6.). L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenées à générer dans le futur un impôt.

PASSIF COURANT

5-5-17 DETTES FOURNISSEURS

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Fournisseurs	65 270	55 292
Total	65 270	55 292

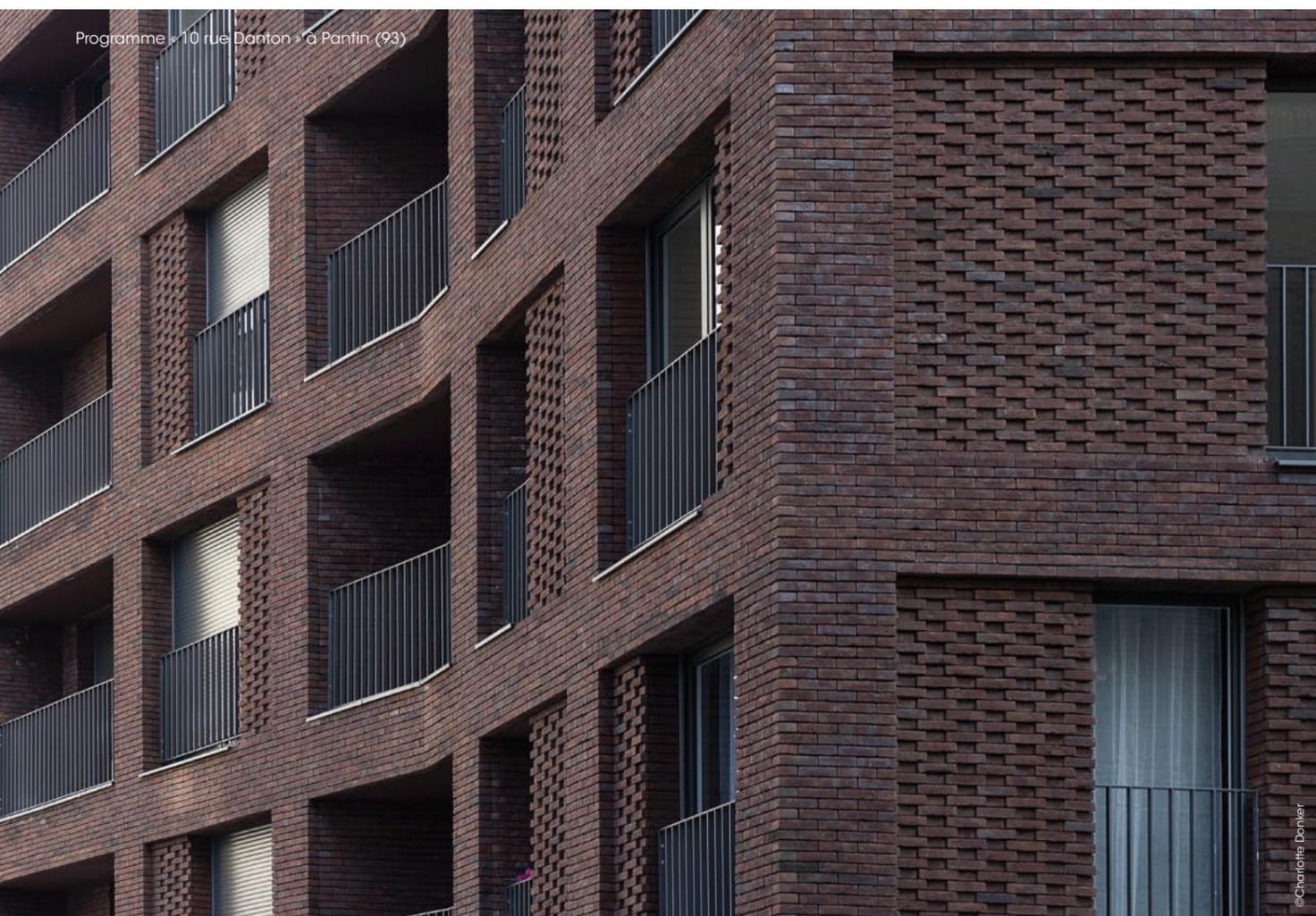
Les dettes fournisseurs comprennent les factures fournisseurs ainsi que les factures non parvenues. Le Groupe Emerige applique les dispositions prévues par la loi de modernisation de l'économie du 04 août 2008. Les délais de paiement fournisseurs sont en majorité de 30 jours.

5-5.18. AUTRES PASSIFS COURANTS

La principale évolution de ce poste concerne les produits constatés d'avance sur les opérations de promotion immobilière.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017 Retraité
Avances & acomptes reçus sur commandes	51	23
Clients créditeurs	329	329
Personnel	1 991	2 602
Organismes sociaux	1 829	2 264
Comptes de TVA ⁽¹⁾	14 240	11 802
Dettes d'IS	130	6 699
Autres dettes fiscales	483	767
Dettes sur immobilisations	2 700	0
Créditeurs divers	2 606	3 439
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	968	18
Autres passifs courants	25 327	27 943

⁽¹⁾ Les comptes de TVA et produits constatés d'avance ont été retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.8.



Programme « 10 rue Danton » à Pantin (93)

© Charlotte Denier

5-6 NOTES ANNEXES À L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

COMPTE DE RÉSULTAT

5-6.1. PRODUITS D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires immobilier du Groupe comprend : la vente d'immeubles (régime marchand de biens), et les revenus dégagés suivant la méthode de l'avancement (IFRS 15) pour les opérations de promotion immobilière.

Les autres produits relatifs à nos activités immobilières, hors promotion, comprennent : les revenus locatifs et les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services.

Ce chiffre d'affaires est généré en France, à l'exception de 4 144 K€ générés en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Vente de biens immobiliers - marchand de biens	0	0
Vente promotion immobilière bureaux	10 858	37 818
Vente promotion immobilière logements	241 177	173 930
Chiffre d'affaires immobilier	252 035	211 748
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	-9 671	-33 896
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	-224 631	-160 389
Garantie locative		
Marge immobilière	17 733	17 463

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Loyers facturés	1 565	1 323
Prestation de services	24 685	27 046
Total CA Prestations de services	26 250	28 369

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Vente de marchandises	4 417	4 052
Coût des marchandises - Négoce	-1 431	-1 419
Total marge négoce	2 986	2 633

Ces activités de négoce se rapportent à l'exploitation de commerces de détail non alimentaires.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Honoraires de gestion	13 151	15 282
Autres produits	149	313
Total autres produits d'exploitation	13 300	15 594

Conformément au paragraphe 5.3.2.18, les honoraires de gestion facturés par le Groupe n'ont pas fait l'objet d'une neutralisation au 31 décembre 2018. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 13 151 K€ sur une facturation totale de 45 178 K€ ; les 32 027 K€ ont été maintenus en chiffre d'affaires et sont relatifs aux sociétés intégrées globalement et mises en équivalence pour la part incombant à nos partenaires.

La comptabilisation de nos projets suivant la méthode de l'avancement a conduit à transférer 28 301 K€ en coût de revient (en charge) ; la part résiduelle maintenue en stocks et travaux en cours est de 19 995 K€.

5-6.2. VARIATION DE JUSTE VALEUR

Au 31 décembre 2018 la valorisation des immeubles a été effectuée sur la base d'expertises réalisées par des cabinets indépendants. La variation de la juste valeur pour l'exercice 2018 s'élève à la somme de 1 158 K€.

5-6.3. CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat consolidé s'élève à 220 K€ (soit 145 K€ pour le cabinet Fleury et 75 K€ pour le cabinet Mazars).

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 32 217 K€ sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 22 471 K€ et les charges sociales à 9 746 K€.

L'effectif total du Groupe Emerige au 31 décembre 2018 s'élève à 218 personnes, dont 181 personnes affectées à l'activité immobilière et 37 à l'activité de négoce.

Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le Groupe Emerige cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires. En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels.

Autres frais généraux

Ce poste comprend les impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 1 450 K€, des charges de loyer pour 4 155 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 11 138 K€.

Dotation aux amortissements et dépréciations

Le poste est constitué des dotations aux amortissements et dépréciations sur actif circulant.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Reprises amortissements et provisions d'exploitation	113	34
Reprises de provisions pour risques et charges	9	22
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-1 990	-795
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	-76	-154
Dotations aux provisions pour risques et charges	-1 489	-442
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition		-523
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises	-3 432	-1 858

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont constituées des provisions pour engagement de retraite pour un montant de 520 K€ et d'une provision pour la sortie de ressources probable pour le paiement des loyers restant à courir suite au déménagement pour 850 K€.

Les dotations aux amortissements complémentaire liées au déménagement sont évaluées à 1 234 K€.

5-6-4 QUOTE-PART RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AVANT IMPÔT

La quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence est présentée brute, avant impôt, sur une ligne distincte du compte de résultat. L'impôt attenant est présenté sur une ligne distincte « impôt sur les sociétés mises en équivalence » créée à cet effet (cf. §5.6.7).

Au 31 décembre 2018, les 23 691 K€ de quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt se composent de :

- 11 769 K€ au titre du sous palier SPN, le résultat de la période provient essentiellement de la vente d'actifs immobiliers,
- 11 922 K€ au titre de notre participation dans divers projets immobiliers détenus conjointement par Emerige et ses partenaires (cf. *périmètre*).

5-6-5 COÛT D'ATTRIBUTION D' ACTIONS

Le 20 avril 2018, la Société Emerige a procédé à l'émission et à l'attribution d'actions gratuites valorisées pour un montant total de 3 987 K€. Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », ce montant a été enregistré dans le résultat consolidé de l'exercice en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées. Afin de ne pas fausser la performance de nos activités, ce coût a été isolé dans une ligne distincte du compte de résultat, située sous le résultat courant et créée à cet effet.

5.6.6. AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Le coût de l'endettement net s'élève à -6 527 K€ au 31 décembre 2018.

Les intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement Emerige et Emerige Patrimoine.

Il est rappelé que les frais financiers calculés sur le crédit-bail sont inclus dans les intérêts et frais sur emprunts.

Les frais financiers relatifs aux opérations de marchand de biens et de promotion immobilière, sont stockés conformément à l'application de la norme IAS 23.

Le déstockage de ces frais financiers pour les opérations de promotion immobilière s'effectue au *pro rata* du taux d'avancement général des programmes.

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Produits des autres immobilisations financières	6	24
Autres intérêts et produits assimilés	880	1 046
Reprises sur provisions	0	0
Différences positives change	10	1
Produits nets sur cession de VMP	0	0
Total des produits financiers	895	1 071
Coût de l'endettement financier	7 184	5 052
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	15	38
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	223	188
Autres charges financières	0	0
Total des charges financières	7 423	5 278
Résultat financier	-6 527	-4 207

5-6.7. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Le taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés est de 31 % :
 Détail de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Impôt courant des sociétés intégrées	-65	9 212
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	4 701	1 285
Impôt différé	-1 658	-1 057
Charge totale d'impôt	2 978	9 440

Rapprochement entre la charge d'impôt réelle et la charge d'impôt théorique :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Résultat consolidé avant impôt	21 878	25 040
Taux d'imposition du Groupe	31,00 %	33,33 %
Charge d'impôt théorique	6 782	8 346
Augmentation/réduction de la charge d'impôt résultant de :		
Quote-part de résultats remontés aux minoritaires	-590	-192
Crédits d'impôts	-355	-439
Contributions complémentaires	0	368
Régularisation IS exercices antérieurs et effet du report variable	-1 035	197
Différences permanentes	-1 814	1 160
Autres éléments	-10	-1
Charge d'impôt réelle	2 977	9 440
IS des sociétés intégrées	-1 723	8 155
IS de mises en équivalence	4 701	1 285

Les différences permanentes correspondent à des produits et charges qui ne donneront jamais lieu à un impôt ou à une économie d'impôt dans les exercices ultérieurs (charges non déductibles, amendes, pénalités, rappel d'impôts, TVS...). Elles sont constituées principalement :

- de l'attribution d'actions gratuites non soumise à l'impôt pour 1 236K€,
- l'absence d'impôt sur les titres mis en équivalence SPN pour -3 295K€.

5-6.8 RÉSULTAT NET

Le résultat net du Groupe, au 31 décembre 2018 s'élève à 18 900 K€ dont 2 130 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 16 771 K€.

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de l'exercice ajusté des effets des options dilutives.

Résultat net par action :

(en milliers d'euros)	12/2018	12/2017
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe/action	5 821,24	4 875,77
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 744
Résultat net part du Groupe dilué/action	5 821,24	4 875,77

6. INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

6-1. TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES HORS GROUPE

Les transactions avec la Société Masathis relèvent de conventions de prestations de services.

Au compte de résultat au 31 décembre 2018 :

(en milliers d'euros)	Produits	Charges opérationnelles	Dotations aux provisions et pertes sur créances irrécouvrables
Masathis	12	100	-
Filiales non consolidées	-	-	-
Coentreprises	-	-	-
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable	-	-	-
Total	15	100	0

Au bilan au 31 décembre 2018 :

(en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances Clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Masathis	1535	14	-	-
Filiales non consolidées	-	-	-	-
Coentreprises	-	-	-	-
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable	-	-	-	-
Total valeur brute	2 052	14	0	0
Moins provisions pour créances douteuses				
Total (net des dépréciations)	2 052	14	0	0

6-2. TRANSACTIONS AVEC LES AUTRES PARTIES LIÉES

Rémunération des dirigeants

La rémunération des membres des organes de direction est intégrée dans les comptes consolidés du Groupe Emerige. Ces indications ne sont pas fournies dans la mesure où elles permettraient d'identifier la situation d'un membre déterminé.

D'autre part, il n'est pas prévu d'options d'achat d'actions attribuées ou exercées, indemnités en cas de départ, d'avantages spécifiques en matière de retraite, pour le personnel dudit Groupe.

Prêts et garanties accordées en faveur des membres des organes d'administration ou de direction

Néant.

7. IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2018, la SAS EMERIGE est consolidée par la Société tête de Groupe, SAS Masathis, selon la méthode de l'intégration globale.

La SAS Masathis détient, au 31 décembre 2018, 58,04 % du capital de la SAS Emerige.

Programme 229 rue de Versailles à Ville d'Avray (92)



Programme 7 rue de Tolbiac (Paris 13^e)





Chapitre IV

LA RSE DU GROUPE

LA RSE SELON EMERIGE EN 2018

Une démarche qui progresse

En 2016, avec nos parties prenantes, nous avons lancé un travail de réflexion pour diagnostiquer les engagements sociétaux qui constituaient le socle revendiqué de notre politique RSE : la qualité, la confiance et le rassemblement par la culture. De cette réflexion, nous avons élaboré une feuille de route intitulée « Érigeons demain ! » qui formalise 13 objectifs mesurables à partir d'indicateurs de performance.

Pour chacun d'entre eux, Emerige développe des actions concrètes en s'appuyant sur un pilotage double, stratégique et opérationnel, afin de mobiliser le maximum de collaborateurs.

En 2018, les équipes se sont données pour priorités :

LA TRANSMISSION DE LA CULTURE DE L'ENTREPRISE DANS UN CONTEXTE DE FORTE CROISSANCE DES ÉQUIPES

- ▶ Février : un grand séminaire destiné aux collaborateurs pour partager le bilan, les objectifs et la vision de l'entreprise
- ▶ Octobre : un séminaire portant sur l'activité résidentielle
- ▶ 13 événements culturels

L'APPLICATION DES BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Au siège

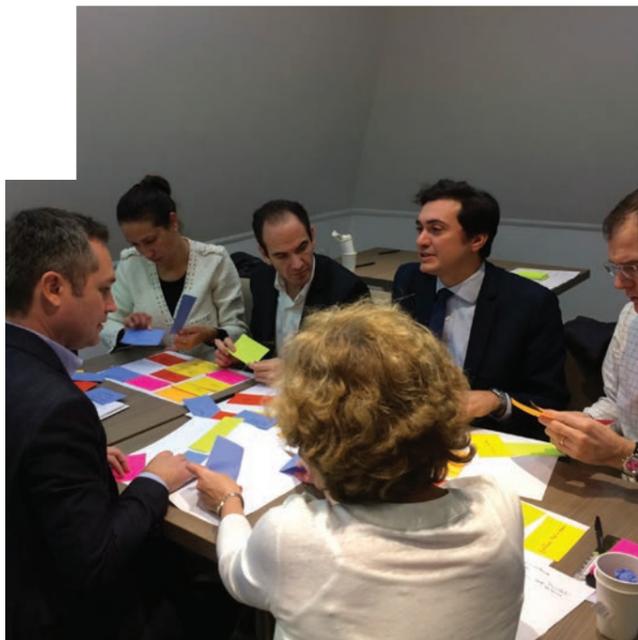
- ▶ Utilisation de NeoTouch de NeoPost
- ▶ 166 000 impressions économisées en 2018 et 519 kilos de capsules Nespresso recyclés
- ▶ Renouvellement progressif du parc automobile supprimant le diesel

Dans le cadre de ses projets immobiliers :

- ▶ Construction de la Maison du projet de Morland Mixité Capitale à partir du réemploi des matériaux du site (radiateurs, fenêtres, miroirs, boîtiers électriques...)

Le développement de son action en faveur de la culture pour tous et des artistes

- ▶ Éducation artistique et culturelle : 3^e édition d'« Une journée de vacances à Versailles » profitant à plus de 5000 enfants issus d'une trentaine de villes du Grand Paris. Emerige est désigné « mécène de l'année » en mai 2018 par le ministère de la Culture
- ▶ 1 immeuble, 1 œuvre : 50 œuvres commandées, 13 œuvres installées
- ▶ Accompagnement de jeunes artistes : 5^e édition de la Bourse Révélation Emerige (11 artistes révélés, 2 partenaires étrangers et un nouveau partenaire média) ; résidence artistique suivie d'une grande exposition « Voyage au centre de la terre » au sein d'anciens entrepôts appartenant à Emerige dans le 13^e arrondissement de Paris
- ▶ Soutien à des événements artistiques franciliens ou internationaux (Nuit Blanche, Hiroshi Sugimoto au Château de Versailles, Choices - Paris Gallery Weekend, l'Été du Canal, Lieux Infinis à la biennale d'architecture de Venise ...)



FOCUS SUR NOTRE ACTIVITÉ DE MÉCÉNAT À DESTINATION D'ACTEURS ARTISTIQUES ET CULTURELS

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige est un mécène engagé en faveur de la création contemporaine et du rapprochement de la culture avec tous les publics, en particulier les plus jeunes. Cet engagement nourrit notre culture d'entreprise, il attire même de nouveaux talents soucieux d'y prendre part, et c'est pourquoi, il est naturellement au cœur de notre démarche RSE.

ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'ÉDUCATION ARTISTIQUE ET CULTURELLE

Une journée de vacances à Versailles / établissement public du château de Versailles	Lancée en 2016 et renouvelée en 2017 dans le cadre d'un partenariat triennal, cette opération de grande ampleur a déjà bénéficié à plus de 15 000 petits Franciliens de 6 à 13 ans qui ne partent pas en vacances.
La Source	1 ^{er} mécène de l'association créée par Gérard Garouste dont les ateliers de pratique artistique s'adressent à des jeunes de 6 à 18 ans en situation d'échec et d'exclusion.
La Fondation du Collège de France	Programme de diffusion de la connaissance qui propose des conférences animées par d'éminents chercheurs au sein de lycées des quartiers prioritaires puis un accueil des lycéens au Collège de France pour une rencontre avec de jeunes chercheurs. Les lycées Galilée (92), Henri Bergson (Paris 19 ^e), Jacques Brel à La Courneuve (93) ont bénéficié de ce dispositif, soit près de 200 élèves. Plus de 1000 lycéens auront profité de ces rencontres inédites à l'issue du partenariat quinquennal.
Théâtre du Rond-Point	Offre culturelle visant à rendre accessible le théâtre à plus de 300 jeunes Franciliens âgés de 15 à 30 ans issus de quartiers prioritaires.
Festival June Events - Atelier de Paris Carolyn Carlson	Soutien au festival June Events et accompagnement dans le cadre d'un programme d'éveil à l'art chorégraphique à destination d'une centaine d'enfants issus d'écoles élémentaires de Paris (11 ^e , 12 ^e , 13 ^e et 18 ^e arrondissements), du 93 et du 94.



EN FAVEUR DE L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Pavillon de l'Arsenal	Soutien de la programmation de ce haut lieu de l'architecture et de l'urbanisme parisien.
Fondation Palladio	Soutien des activités de cet acteur engagé dans la construction de la ville de demain.

Œuvre de Ugo Schiavi présentée lors de Nuit Blanche 2018



EN FAVEUR DE LA CRÉATION ARTISTIQUE CONTEMPORAINE

Bourse Révélation Emerige	Créée en 2014 sous l'impulsion de Laurent Dumas, la bourse Révélation Emerige offre chaque année à un artiste plasticien français en début de carrière, un véritable tremplin vers le monde artistique professionnel. Elle lui permet de réaliser sa première exposition personnelle au sein d'une galerie française, qui lui offre également un accompagnement tout au long de l'année.
Nuit Blanche	Soutien à la 17 ^e édition de la Nuit Blanche, sous la direction de Gaël Charbau, qui a proposé au public la découverte de quatre parcours de « constellations » au cœur et aux portes de Paris.
Biennale d'architecture de Venise	Soutien à l'exposition « Lieux infinis » d'Encore Heureux au Pavillon français.
Paris Musées	Mécénat de compétences via un accompagnement dans la réalisation des travaux au Musée d'Art moderne de la ville de Paris.
Fondation Giacometti	Mécénat de compétences via un accompagnement dans l'organisation et la réalisation des travaux depuis 2014.

Chapitre V

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS
Tour Exaltis
61 rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

FLEURY & ASSOCIES
89 rue Henri Barbusse
95100 ARGENTEUIL

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée au capital de 3.457.200 €

121, avenue de Malakoff
75116 PARIS

350 439 543 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés,

1- OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

2- 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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3- JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- ✓ Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et plus particulièrement ceux relatifs aux méthodes de valorisation des titres de participation, des créances rattachées aux participations et des stocks exposés dans l'annexe rubrique « Règles et méthodes comptables » ainsi que les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

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

4- VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce

Autres vérifications

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Compte tenu de la mise à disposition tardive des derniers éléments juridiques, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans le délai statutaire de 8 jours calendaires avant l'assemblée générale convoquée le 28 mars 2019

5- RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Président.

6- RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Argenteuil et Paris, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Robert AMOYAL

FLEURY ASSOCIES



Bernard HOMMEL

MAZARS
Tour Exaltis
61 rue Henri Régnauld
92400 COURBEVOIE

FLEURY & ASSOCIES
89 rue Henri Barbusse
95100 ARGENTEUIL

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée au capital de 3.457.200 €

121 avenue Malakoff
75016 PARIS

350 439 543 RCS PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe des comptes consolidés :

- La note n°5-5.8 de l'annexe présente les impacts relatifs à l'application de la norme IFRS 15 dans les comptes clos le 31 décembre 2018.
- La note n°5-6.4 de l'annexe détaille le montant de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et la présentation qui en est faite dans le compte de résultat ;
- La note n° 5-3.2.13 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des impôts différés dans le cadre des participations détenues par le Groupe Emerige dans les sociétés transparentes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

- Les notes n°5-3.2.5, 5-3.2.19 et 5-5.3 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs ;
- Les notes n°5-3.2.9, 5-3.2.18 et 5-5.6 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement ;

Nous nous sommes assurés de la bonne application des règles et méthodes comptables ci-dessus, de l'information financière qui peut en découler ainsi que des estimations comptables significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

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

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport de gestion du groupe.

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

Autres vérifications

Compte tenu de la mise à disposition tardive des derniers éléments juridiques, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans le délai statutaire de 8 jours calendaires avant l'assemblée générale convoquée le 28 mars 2019.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne 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 Président.

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

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

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Argenteuil et à Courbevoie, le 27 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

FLEURY & ASSOCIES

BERNARD HOMMEL

MAZARS

ROBERT AMOYAL

EMERIGE
EMERIGE

rêver,
créer,
ériger

Emerige
121 avenue de Malakoff 75116 Paris
www.emerige.com