

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2019



EMERIGE
EMERIGE

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2019

—

5. ÉDITO DU PRÉSIDENT

6. FAITS MARQUANTS

10. CHIFFRES CLÉS

13. LES ENGAGEMENTS RSE

21. **CHAPITRE I**
RAPPORT DE GESTION

47. **CHAPITRE II**
COMPTES ANNUELS

65. **CHAPITRE III**
COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

105. **CHAPITRE IV**
RAPPORT DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES

—





2019

UNE CROISSANCE SOLIDE ET DES ENGAGEMENTS RENOUVELÉS

Au moment de la publication de ce rapport annuel, le monde traverse une crise sanitaire sans précédent avec des conséquences sur l'activité économique dont l'ampleur est inconnue.

Face à l'épidémie, le comité de direction a eu une priorité : la santé et la sécurité des 200 collaborateurs par la mise en place de toutes les mesures de protection et de prévention nécessaires.

Nous avons également su très rapidement adapter notre mode d'organisation et nos méthodes de travail pour maintenir ce lien de confiance qui nous unit à nos clients et nos parties-prenantes.

Au cours de cette période les équipes ont fait preuve d'un esprit de responsabilité et d'une mobilisation sans faille.

Je les en remercie.

L'année 2019 a marqué le 30^{ème} anniversaire d'Emerige

Si les résultats financiers de 2019 confirment la dynamique de croissance avec des résultats en forte progression, en témoignent le chiffre d'affaires de 458,7M€ (+15,4% par rapport à 2018), l'Ebitda de 50M€ (+27,9%) et le résultat net de 25,2M€ (+50%), ces chiffres traduisent également la force du modèle de l'entreprise.

Depuis 30 ans, Emerige fait de la qualité une exigence absolue dans la conception et la réalisation de ses immeubles. Cette promesse, portée chaque jour par les 200 collaborateurs du Groupe, est délivrée aux milliers de femmes et d'hommes qui vivent et travaillent dans nos lieux de vie et qui aspirent au bien-être, à la convivialité et à l'esthétique. Emerige, c'est aussi un territoire. L'emblématique projet bas carbone Ordener-Poissonnier, les 1 350 logements livrés et les 1 400 mis en chantier consolident cette année encore sa place d'acteur majeur du Grand Paris.

30 ans après sa création, Emerige ouvre un nouveau chapitre avec l'entrée à son capital d'Eurazeo. Dans un contexte de concurrence accrue et de profonde mutation, ce partenariat doit nous permettre de maintenir une croissance forte, solide et durable et de relever les nombreux défis de demain.

Parmi ces défis figure le changement climatique. Depuis 2016, nous avons engagé une démarche de responsabilité autour des valeurs que sont la confiance, la qualité et la générosité. Fin 2019, conscients que nous pouvions aller plus loin, nous avons lancé l'Acte II d'Erigeons Demain avec la définition d'un quatrième engagement, celui de diminuer sensiblement notre impact carbone à horizon 2050.

Une entreprise qui agit chaque jour pour une ville plus durable, plus innovante et plus généreuse. Telle est l'ambition qu'Emerige porte haut pour les 30 ans qui viennent.

Laurent Dumas
Président du Groupe Emerige

FAITS MARQUANTS



JANVIER

Lauréat de Réinventer Paris 2

Le groupement Emerige/ Nexity est lauréat du second appel à projets urbains innovants de la Ville de Paris avec Aérog'Art sur l'esplanade des Invalides conçu par Dominique Perrault Architectes. Emerige est également lauréat avec La Fabrique des Arts 3.0 sur le site des Ateliers des Beaux-Arts de Paris imaginé par Biecher Architectes.

FÉVRIER

Morland Mixité Capitale : inauguration de la maison du projet

Conçue à 60% de réemploi de matériaux de l'immeuble existant, La Maison du Projet est inaugurée en présence d'Anne Hidalgo, Maire de Paris. Elle constitue pendant toute la durée du chantier un lieu d'information à destination des riverains et parisiens et de lieu de préfiguration du futur centre d'art Paris Art Lab.

Ariel Weil, Maire du 4^e arrondissement de Paris, Anne Hidalgo, Maire de Paris, Laurent Dumas, Président du Groupe Emerige, Bernard Mounier, Directeur général délégué de Bouygues Construction



Déménagement du siège social

Les 200 collaborateurs d'Emerige sont désormais accueillis à Seizame, tout nouvel immeuble de l'avenue de Malakoff d'une surface de 4 500 m² offrant balcons et terrasses végétalisés. Il est certifié HQE Rénovation Passeport Exceptionnelle et BREEAM, niveau Excellent.

MAI

Livraison de Yagüe 37 (Madrid)

Accompagné de l'architecte Antonio Ruiz Barbarín, Emerige a réalisé un ensemble résidentiel de 105 logements à Madrid intramuros. Le jury des Prix ASPRIMA a choisi de récompenser Emerige pour ce programme en lui décernant une mention d'honneur dans la catégorie des meilleures initiatives en renouvellement urbain.

JUIN

Prix 1 immeuble, 1 œuvre

Emerige reçoit le prix 1 immeuble, 1 œuvre des mains du ministre de la Culture, Franck Riester, pour l'œuvre « La Traversée » d'Eva Jospin installée à Beaupassage, lieu unique dédié à la gastronomie au cœur du 7^e arrondissement de Paris.





Lauréat du projet d'aménagement Ordener-Poissonniers (Paris 18^e)

Le groupement Emerige/Ogic est désigné lauréat du concours lancé par Espaces Ferroviaires (SNCF) pour le site Ordener-Poissonniers avec l'ambition de métamorphoser les 3,7 ha en un quartier bas-carbone intégrant un jardin public de plus d'un hectare.

JUILLET

Entrée au capital d'Eurazeo patrimoine

Eurazeo Patrimoine entre au capital d'Emerige à hauteur de 44%. Reconnu pour son expertise dans l'immobilier, Eurazeo Patrimoine apporte le savoir-faire de ses équipes et ses moyens pour accompagner Emerige dans son développement sur le territoire national et à l'international, et dans la réalisation de son potentiel de croissance.

AOÛT

Plus de 20 000 enfants pour "Une journée de vacances à Versailles"

Depuis son lancement en 2016, l'opération « Une journée de vacances à Versailles » franchit un cap symbolique avec plus de 20 000 enfants ne partant pas en vacances invités à un voyage exceptionnel à la découverte du Château et de ses jardins.



SEPTEMBRE

Livraison d'Unic (Paris 17^e)

Accompagné des architectes M.A.D et Christian Biecher, Emerige réalise un ensemble immobilier innovant accueillant logements mixtes, crèche et commerces. Une œuvre d'art monumentale de Tobias Rehberger sera le point d'accès de la future station Pont Cardinet (métro ligne 14). « UNIC » a vocation à devenir une icône architecturale et une référence en matière de développement durable et de réflexion sur l'habitat urbain de demain.



DÉCEMBRE

Le Berlier (Paris 13^e), un programme à la conception innovante et durable

Emerige signe le marché de travaux avec Bouygues Construction pour l'immeuble Le Berlier situé dans la ZAC Paris Rive Gauche. Conçu avec des matériaux biosourcés et composé d'une structure quasi-entièrement constituée de bois bas-carbone ainsi que d'une toiture végétalisée, il affichera des performances énergétiques renforcées offrant à ses habitants un environnement vertueux et responsable.



RSE : lancement de l'Acte II "Érigeons demain !"

Souhaitant intégrer toujours plus les préoccupations de nos parties-prenantes et aller plus loin sur les questions sociétales et environnementales, Emerige a décidé d'engager l'Acte II de sa politique RSE avec la définition d'un quatrième engagement : « Fabriquer la ville durable ».

OCTOBRE

Ouverture de Voltaire, lieu éphémère de création contemporaine (Paris 11^e)

Dans le prolongement de son action visant à offrir à des artistes des espaces de création et de diffusion dans des sites avant leur réhabilitation, Emerige crée Voltaire en transformant une ancienne petite fabrique industrielle de 1500m² en plein cœur de Paris en lieu de vie avec un restaurant solidaire et une librairie et un espace de production artistique et d'exposition éphémère.

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

458,7 M€

dont

logements

355 M€

bureaux

92 M€

EBITDA

50 M€

RÉSULTAT NET

25,2 M€

PÔLE RÉSIDENTIEL

1343

logements livrés
(soit 12 programmes)

1410

logements mis
en chantier
(soit 14 programmes)

PÔLE TERTIAIRE

206 954 m²

d'opérations en cours
en Île-de-France

INTERNATIONAL

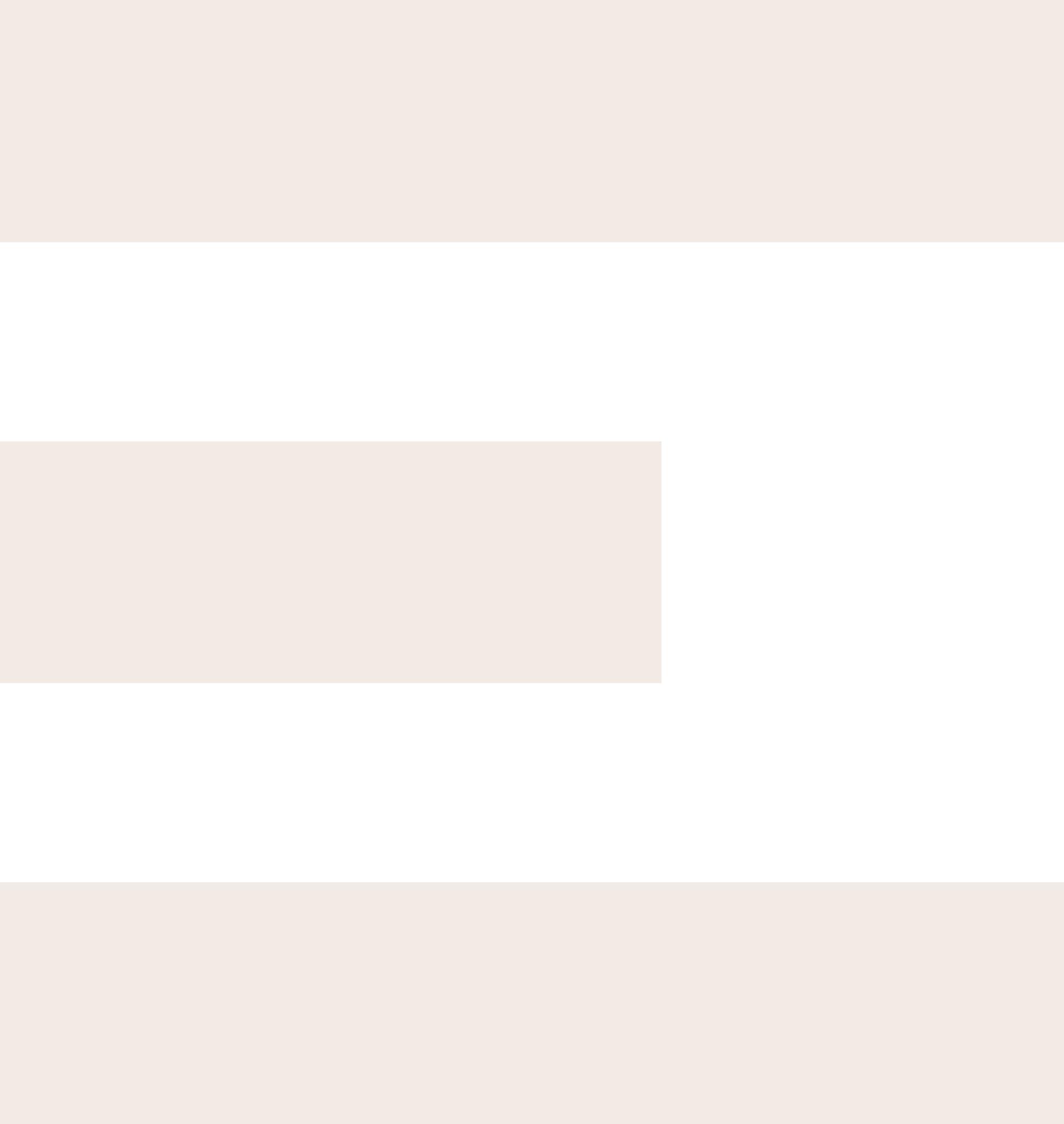
33 538 m²

d'opérations en cours
en Espagne

RSE

23

œuvres installées
en 2019 dans le cadre
d'« 1 immeuble, 1 œuvre »



—

LES ENGAGEMENTS RSE

—



L'ACTE II DE LA DÉMARCHE RSE



En 2016, Emerige a lancé de façon volontaire sa démarche RSE en ayant conscience de son rôle d'acteur de la ville d'aujourd'hui et de demain. Après trois années de déploiement, nous avons réalisé un bilan.

À travers l'implication des équipes d'Emerige, la démarche RSE a...

...guidé les écogestes des collaborateurs au quotidien

- > + de 8 millions d'impressions papier économisées (-42%)
- > 1 tonne de capsules de café recyclées (soit 100kg de CO² économisés)
- > mise en place du tri sélectif et réduction du plastique à usage unique
- > renouvellement du parc automobile partagé en voitures électriques

...conforté les relations de confiance en interne et en externe

- > + de 50 événements fédérateurs - visites culturelles proposés aux collaborateurs
- > 82 jours de formation au titre de l'année 2019
- > 1 kit d'accueil responsable remis à chaque nouvel arrivant
- > 1 comité miroir annuel constitué de parties-prenantes clés

...renforcé l'exigence et la rigueur d'Emerige

- > déploiement des enquêtes de satisfaction client
- > formalisation et partage des principes de qualité

...rapproché la culture du plus grand nombre :

- > 15 000 jeunes bénéficiaires des actions de mécénat en 2019
- > 70 artistes révélés grâce à la Bourse Révélation Emerige depuis 2014
- > + de 60 commandes artistiques dans le cadre de la Charte "Un immeuble, Une œuvre"

Mais, conscients que nous pouvons faire plus au regard des grands enjeux sociétaux, 2019 a été marquée par une réflexion sur l'évolution de notre politique RSE. Souhaitant intégrer toujours plus les préoccupations de nos parties-prenantes et aller plus loin sur les questions sociétales et environnementales, Emerige a décidé d'engager l'Acte II de sa politique RSE.

Aux côtés des trois engagements portés depuis 2016 :



Cultiver la confiance
dans les relations avec nos parties prenantes



Exiger la qualité
au profit du bien-vivre des habitants et usagers



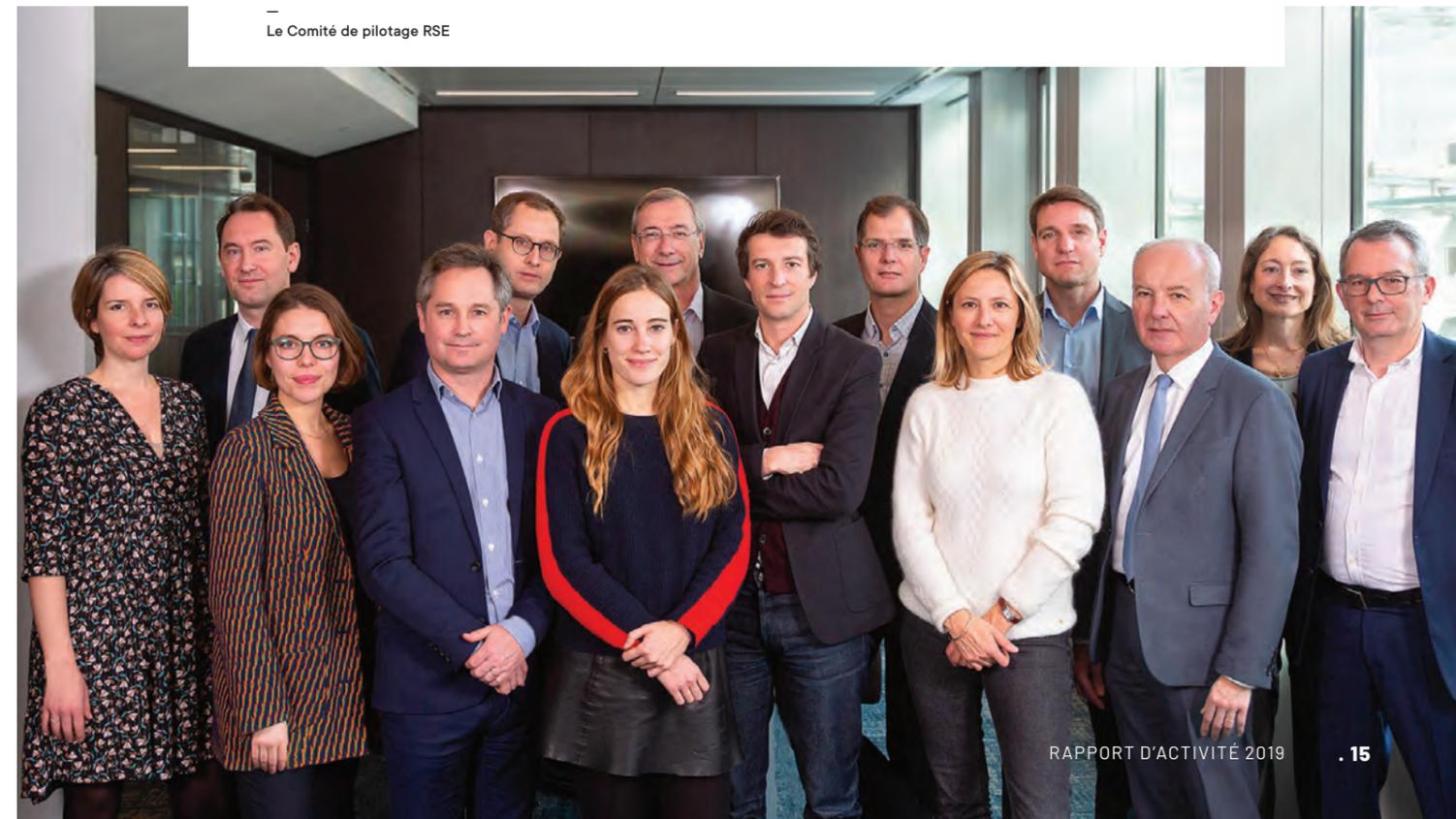
Rassembler par la culture
pour la rendre accessible au plus grand nombre

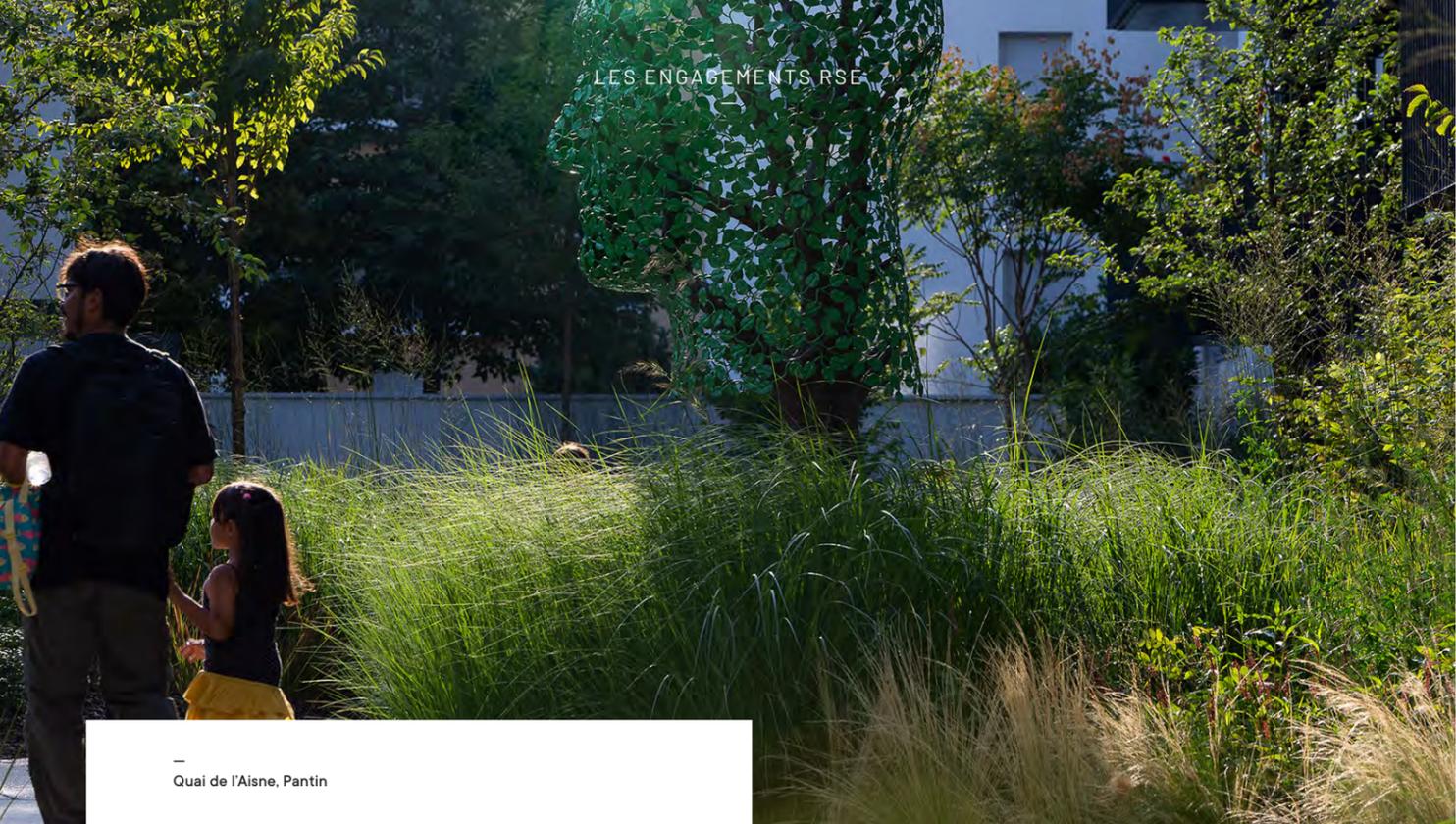
Le Comité de direction, réuni le 9 septembre 2019, a exprimé une nouvelle ambition environnementale à travers la définition d'un quatrième engagement, celui de :



Fabriquer la ville durable

Le Comité de pilotage RSE





—
Quai de l'Aisne, Pantin

Pour relever ce défi environnemental, nous avons décidé de porter une ambition forte, celle de viser la neutralité carbone à horizon 2050 en réduisant les impacts environnementaux de notre activité, notamment de nos programmes immobiliers. À cet effet, nous avons lancé la réalisation d'un bilan carbone avec l'accompagnement du cabinet Carbone 4, premier cabinet de conseil spécialisé dans la stratégie bas carbone et l'adaptation au changement climatique.

En parallèle, nous avons lancé un programme visant à favoriser la biodiversité dans l'ensemble de nos programmes en multipliant les trames vertes, espaces partagés consacrés à la nature ou projets participatifs autour du jardinage. Les habitants et usagers des programmes immobiliers font ainsi l'expérience d'un environnement urbain en harmonie avec la nature. À titre d'exemple, en 2019, Emerige a ainsi livré 2500 m² de jardin et toiture végétalisés à Pantin (Quai l'Aisne) et une serre partagée par les habitants d'UNIC, dans le nouvel écoquartier de Clichy Batignolles.

—
Quai de l'Aisne, Pantin



FOCUS SUR NOTRE ACTIVITÉ DE MÉCÉNAT

**Convaincu que l'art peut changer le quotidien,
l'engagement dans le champ culturel est un pilier de notre politique RSE.**

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. Le Fonds de dotation Emerige encourage les jeunes artistes de la scène française via la Bourse Révélation Emerige et soutient des programmes d'éducation artistique et culturelle. Bâtitteur d'une ville plus harmonieuse, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville, à travers l'acquisition et la commande d'œuvres d'art contemporain dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre ». Afin de partager son engagement en faveur de la culture et de l'art, Emerige a rejoint en 2019 l'Admical, association reconnue d'utilité publique créée en 1979 qui fédère un réseau d'acteurs du mécénat.

Soutien à l'éducation artistique et culturelle

Le rapprochement de la culture avec les jeunes publics constitue un engagement fort ancré dans la conviction que la culture est un levier d'émancipation et un facteur de réduction des inégalités. En 2019, Emerige a poursuivi son soutien en faveur de la Source des Sources, la Fondation Collège de France et le château de Versailles et s'est engagé auprès du Festival d'Automne via « L'Automne au Lycée ».



La Source des Sources

L'association créée par Gérard Garouste propose des activités dédiées aux arts plastiques à des jeunes de 6 à 18 ans en situation d'échec et d'exclusion. Chaque année ce sont 9000 enfants et familles qui bénéficient des ateliers menés par des artistes.



Château de Versailles

Lancée en 2016 par Emerige, l'opération « Une journée de vacances à Versailles », en partenariat avec l'établissement public du château de Versailles, a bénéficié à plus de 20 000 enfants issus de milieux défavorisés. Une journée dédiée à la découverte de cet héritage patrimonial exceptionnel.

Fondation du Collège de France

La Fondation Collège de France et Emerige ont conçu le programme « Des lycéens au Collège de France », un cycle de conférences et de rencontres avec des professeurs, élèves-chercheurs et des jeunes lycéens d'établissements prioritaires. Les lycées Galilée (92), Henri Bergson (Paris 19^e), Jacques Brel (93) soit près de 200 élèves bénéficient de ce dispositif pluriannuel.

Festival d'Automne à Paris

Emerige soutient le programme « l'Automne au lycée » qui propose à environ 1000 lycéens parisiens et du Grand Paris venant de plus de 20 établissements scolaires de découvrir et expérimenter la création théâtrale et musicale.



Soutien à la création contemporaine

Voltaire

En 2019, dans le prolongement de son action visant à offrir à des artistes des espaces de création et de diffusion dans des sites avant leur réhabilitation, Emerige a créé Voltaire en transformant une ancienne petite fabrique industrielle de 1500m² en lieu de production artistique et d'exposition temporaire. Situé au 81 boulevard Voltaire dans le 11^e arrondissement, cet espace a pu proposer des ateliers de travail pour les artistes, des espaces éphémères d'exposition, un café et une librairie "pop-up", et un local associatif dédié à l'éducation artistique et culturelle.



La Bourse Révélation Emerige

La 6^e édition de la Bourse Révélation Emerige et l'exposition des 5 ans de la Bourse y ont été organisées du 9 octobre au 17 novembre 2019.

Créée en 2014, la Bourse s'adresse aux artistes plasticiens, sans distinction quant à leur pratique (photographie, peinture, installation, vidéo, etc.), âgés de moins de 35 ans, français ou vivant en France et n'étant pas représentés par une galerie professionnelle.

Chaque année, le lauréat, élu par un jury composé de personnalités issues du monde de l'art bénéficie d'un accompagnement professionnel, d'un atelier et d'une bourse globale de 15 000 euros pour réaliser sa première exposition personnelle.

Ces deux événements ont réuni plus de 5 000 visiteurs dont 450 jeunes qui ont participé à des ateliers d'éducation artistique et culturelle gratuits.

Exposition Kiki Picasso

Saisissant l'opportunité de son déménagement, le Groupe Emerige a également organisé l'exposition de l'article Kiki Picasso dans ses anciens bureaux de l'hôtel Beaubrun au cœur du Marais du 5 avril au 3 mai 2019. Cet événement artistique ouvert au grand public a présenté plus de 100 œuvres de l'artiste — graphiste, peintre et vidéaste — à travers l'exposition gratuite « Les chefs d'œuvre de Kiki Picasso² », conçue par Éric de Chasse.

Soutien aux institutions culturelles et en faveur de l'architecture et de l'urbanisme

Emerige soutient année après année des institutions culturelles qui s'attachent à faire rayonner la scène artistique française ainsi que l'architecture et l'urbanisme. En 2019, deux structures qui avaient déjà bénéficié du mécénat de compétence d'Emerige pour réaliser des travaux de rénovation ont été soutenues : le Musée d'art moderne de la Ville de Paris et la Fondation Giacometti.

Ardent défenseur de la scène française, Emerige a soutenu l'exposition « Futur, ancien, fugitif » au Palais de Tokyo. Comme les années précédentes, Emerige a poursuivi son soutien au Pavillon de l'Arsenal, haut lieu de l'architecture et de l'urbanisme parisien ainsi qu'à la Fondation Palladio, acteur engagé dans la construction de la ville de demain.

1 immeuble 1 œuvre

Co-fondateur et signataire de la Charte du Ministère de la Culture « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige commande ou acquiert une œuvre d'art pour chacun de ses programmes immobiliers. En 2019, 23 œuvres d'art ont ainsi été installées.

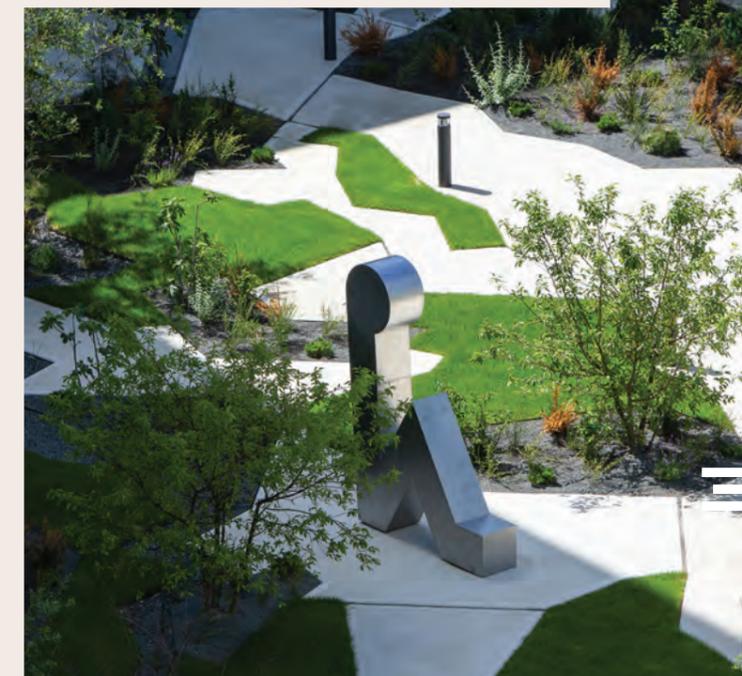
Ainsi, par exemple,

- > dans le 12^e arrondissement de Paris, une œuvre d'Arnaud Mielvaque, jeune artiste diplômé de l'école Boule, a été installée sur la façade de l'immeuble, témoignant d'une étroite collaboration avec l'architecte.
- > le programme immobilier Trilogie à Asnières-sur-Seine, a accueilli trois œuvres de Jacques Julien qui s'insèrent dans le projet paysager.
- > à La Courneuve, l'artiste Morgane Tschiember a installé son œuvre intitulée Iron Maiden, une intervention sur l'espace public dont bénéficient aussi les passants.



L'œuvre de Morgane Tschiember à La Courneuve

L'œuvre de Jacques Julien à Asnières-sur-Seine



Création du Club « 1 immeuble, 1 œuvre »

En février 2019, Emerige a rejoint l'association Le Club 1 immeuble 1 œuvre, nouvellement fondée par 23 entreprises signataires de la Charte, la Fédération des promoteurs immobiliers et le Ministère de la Culture. L'association a pour mission de fédérer et accompagner ses membres dans la réalisation du programme et faire rayonner leur engagement.

Lauréat du prix « 1 immeuble, 1 œuvre »

Le 3 juin 2019, Emerige s'est vu remettre le prix « 1 immeuble, 1 œuvre » par le Ministre de la Culture, Franck Riester, pour l'œuvre « La Traversée » d'Eva Jospin installée à Beaupassage, un programme réalisé par les architectes Franklin Azzi et B&B Architectes dans le 7^e arrondissement de Paris.

En décembre, un nouveau dispositif de médiation a été mis en place à Gennevilliers autour de l'œuvre de David Tremlett. Des actions de médiation avec des jeunes publics ont été organisées à l'entrée du programme immobilier « Les Allées Maria Casarès » autour de la réalisation d'une peinture murale de l'artiste en sa présence.

CHAPITRE I

RAPPORT
DE GESTION

ÉTABLI PAR LE PRÉSIDENT
AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2019

1.1

**Situation et évolution
de la Société au cours
de l'exercice**

A 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 les décisions de gestion interne.

Le Président de la Société tient en conséquence, avant de présenter l'évolution opérationnelle de la Société pendant l'exercice 2019, 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.

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

- > la promotion de logements ou de bureaux,
- > 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 et la valorisation d'immeubles de logements ou tertiaire en vue de leur revente.

Les activités de la Société réalisées directement ou au travers de ses filiales sont les suivantes :**1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION****> La promotion de logements**

La Société directement ou au travers de filiales a signé en 2019 des promesses de ventes pour l'acquisition de 16 terrains en Île-de-France afin d'y réaliser plus de 2 363 logements. Le nombre de projets sous promesse est porté au 31 décembre 2019 à 16 opérations, représentant 2 414 logements.

Mises en vente, réservations et ventes actées

| 2019 | Nombre de lots | Volume TTC (en milliers d'euros) | Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros) |
|-----------------|----------------|----------------------------------|---|
| Mises en vente | 1 651 | 717 986 | 496 036 |
| Placements nets | 1 678 | 709 098 | 463 411 |
| Ventes actées | 1 578 | 648 664 | 379 574 |

12 programmes ont été lancés en commercialisation en 2019. 12 programmes ont été livrés en 2019 comprenant 1 343 logements. 14 programmes ont été mis en chantier représentant 1 410 logements.

Au 31 décembre 2019, 42 opérations totalisant 4 667 logements étaient en cours de construction en Île-de-France.

La SAS Emerige Méditerranée a été créée le 1^{er} février 2019 (détenue à 85% par la Société) dans le but de développer des projets de promotion immobilière dans la région Sud, Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au 31 décembre 2019, 2 projets sont sous promesse de vente.

> La promotion de bureaux

La SCCV Saint Ouen V2/V3 a été constituée en juillet 2017 entre la Société (50%) et deux filiales de BNP Paribas. Les permis ont été obtenus en 2018 afin de réaliser 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3). L'acquisition du lot V2 a été réalisée en décembre 2018 et celle du lot V3 en novembre 2019. Les ventes en état futur d'achèvement des deux immeubles ont été régularisées en novembre 2019. Enfin, les marchés travaux en entreprise générale ont été signés et les travaux lancés fin 2019.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1B a signé une promesse de vente en octobre 2018 et a déposé une demande de permis de construire fin 2019 afin de réaliser un immeuble de bureaux de 30 400 m² à Ivry-sur-Seine.



9 rue de Lagny, Montreuil, œuvre de Françoise Pétrivitch

2. 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 11400 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 a été signée en 2018. À fin 2019, l'intégralité des logements neufs est réservée ou actée. Il reste quatre logements dont la commercialisation devrait intervenir prochainement. 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 Ile 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. En 2019, nous avons réalisé les travaux de terrassements et les travaux de construction devraient débuter au cours du deuxième semestre 2020.

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 est réalisée avec des partenaires financiers ; la Société détient 14,32% de l'opération et est en charge de son développement dans le 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) a été vendue en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018. En 2019, les travaux de construction se poursuivent, et l'intégralité des logements accession est réservée ou actée.

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. Les travaux ont été achevés en avril 2019. L'intégralité des logements a été actée et livrée en 2019.

La Société INEE General Yague a acquis en juin 2016 un terrain à Madrid afin de réaliser 105 logements neufs. 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. Les travaux sont achevés en mai 2019. L'intégralité des logements a été actée et livrée en 2019. Il reste quelques places de parkings à commercialiser et un lot de bureau de 130 m².

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. En 2019, nous avons obtenu le permis de construire et avons signé les marchés travaux en entreprise générale. Les travaux de démolition ont débuté en novembre 2019. La commercialisation devrait démarrer en juin 2020.

La société Inee Orchidéa (détenue à 10% par la société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. Le permis de construire a été déposé en novembre 2019 et est actuellement en cours d'instruction.

La société Inee Santa Engracia (détenue à 10% par la société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 23 logements. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2019 et les travaux ont démarré au 1^{er} trimestre 2020.

La SAS Exoliance Capital et la 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 Capital est détenue par la SAS Emerige Résidentiel à hauteur de 100% et porte l'ensemble des salariés du pôle Logement.

3. LA RESTRUCTURATION ET LA VALORISATION D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS OU TERTIAIRE EN VUE DE LEUR REVENTE

La Société INEE Muntaner 270 détenue par la Société à hauteur de 75%, 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 été réalisés et les trois derniers logements ont été vendus en 2019.

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. Un permis de construire va être déposé courant 2020 afin de réaliser un espace commercial.

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 ont été ou seront livrés en 2019, 2020 et 2021. Au cours de l'exercice 2019, la SAS Emerige Patrimoine a vendu un lot de bureaux à Paris 2^e ainsi qu'un local commercial situé à Paris 12^e et réalisé une acquisition de locaux commerciaux située à Paris 13^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. En mars 2019, le dernier bâtiment a été vendu.

La SNC Emerige Commerces 2 (filiale à 100% d'Emerige, à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Valorisation) a acquis en décembre 2019, 1 430 m² de lots de copropriété de commerces en pied d'immeubles situés à Paris.

4. AUTRES ACTIVITÉS ET FAITS SIGNIFICATIFS

La Société a déménagé son siège social sis au 121 Avenue de Malakoff à Paris 75116.

La SAS SPN détient 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. Le sous palier formé par SPN et ses filles est mis en équivalence. La direction du groupe Garages Nation a poursuivi son plan de restructuration lui permettant de retrouver des résultats bénéficiaires à court terme.

1.2

Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2020 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 2 400 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Plusieurs acquisitions de terrains interviendront en 2020.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

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

3. LA RESTRUCTURATION ET LA VALORISATION D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS OU TERTIAIRE EN VUE DE LEUR REVENTE

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

Le 14 mars 2020, le Gouvernement a décrété des mesures de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Ces mesures ont eu un impact sur l'activité de promotion immobilière en raison notamment de l'arrêt des chantiers depuis le début de la période de confinement qui se traduira par des retards de plusieurs semaines pour les programmes engagés.

Les délivrances des autorisations administratives, telles que les permis de construire, ont également été suspendues ou très fortement ralenties avec pour effet un décalage probable de certaines acquisitions prévues en 2020 sur l'exercice suivant.

Aucune perte de contrats ou de projets liée à l'épidémie n'est cependant constatée à la date d'arrêt des comptes.

Le Groupe a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel, et étudie toutes les possibilités prévues par le gouvernement en matière de report de cotisations sociales, d'impôts et taxes et de mise en place de prêts garantis par l'État.

Les impacts sur l'activité et sur la situation financière du Groupe seront négatifs mais ne peuvent être déterminés précisément à la date d'arrêt des comptes consolidés.

La structuration de nos opérations combinée à nos financements en cours et prévisionnels devraient nous permettre de supporter la crise sanitaire actuelle et assurer la continuité de l'exploitation de la société et du Groupe.

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.

02

FILIALES

1. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES - PRISE DE CONTRÔLE

La SAS Emerige Méditerranée : société créée le 31 janvier 2019, afin de développer des projets de promotion immobilière dans la région Sud, Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au 31 décembre 2019, 85% de son capital social est détenu par la Société.

La SAS Emerige Gestion 2 : société créée le 12 décembre 2018, afin de réaliser de futures opérations immobilières. Au 31 décembre 2019, 80% de son capital social est détenu par la Société.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1B : société créée le 17 avril 2019, afin de réaliser un immeuble de bureaux. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par la Société (à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Valorisation).

La SCCV Emerige Ivry Confluences 3J1 : société créée le 23 janvier 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Ivry Confluences 5G 1-3-4 : société créée le 26 juin 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Rueil Heroult : société créée le 15 février 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Lot A Saint Ouen M2 : société créée le 17 septembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Lot B Saint Ouen M2 : société créée le 17 septembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Lot D Saint Ouen M2 : société créée le 17 septembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige La Garenne Colombes : société créée le 1^{er} octobre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Puteaux Cartault : société créée le 16 décembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Saint Maur Facultés : société créée le 15 février 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 70 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SAS Paris 93 rue Petit : société créée le 21 mars 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 39,98 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

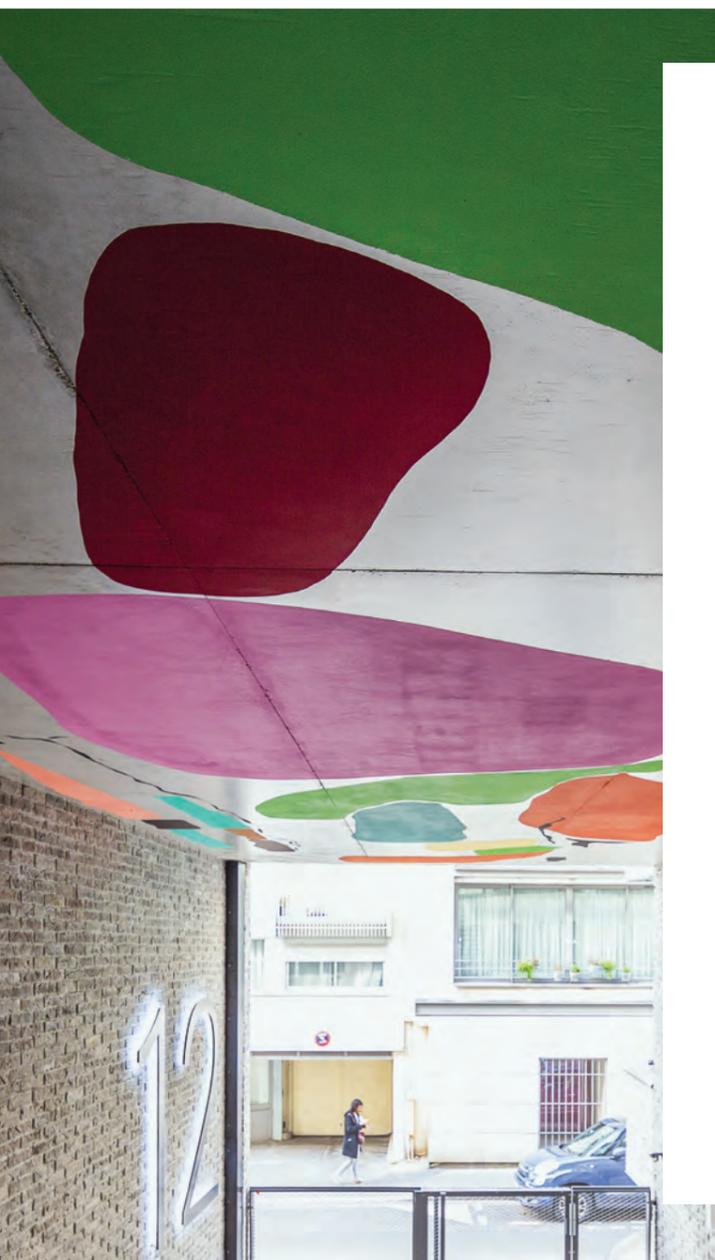
La SCCV Rueil Paul Doumer : société créée le 10 avril 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 49,98 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Nanterre Emile Zola : société créée le 24 avril 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 80 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Clamart Galliera : société créée le 23 avril 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Bobigny Ecocité J2 : société créée le 23 juillet 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Paris Reille : société créée le 23 septembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 65 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.



12 Popincourt - Paris 11^e - œuvre de Stéphane Calais

La SCCV Bagneux-Courbet : société créée le 16 décembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 49 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SAS Courbevoie Fauvelles : société créée le 12 décembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 50 % de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SNC Gironde : société créée le 1^{er} juillet 2019, afin de réaliser une opération de logements. Le 2 décembre 2019, Emerige Résidentiel a acquis 50 % du capital social et les détenait toujours au 31 décembre 2019.

La société INEE Almansa Metropolitan : société créée le 19 décembre 2019, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2019, 100% de son capital social est détenu par la Société.

La SNC Emerige Commerces 2 : société créée le 4 décembre 2019, afin d'acquérir des lots de copropriété. Au 31 décembre 2019, 99,10% de son capital social est détenu par la Société (à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Valorisation).

2. LISTE DES SOCIÉTÉS

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2019 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% | 196 | 12 | Transaction immobilière |
| SAS EMERIGE PATRIMOINE RCS PARIS 442 014 247 | 100% | 149 | - 190 | Restructuration immobilière |
| SCI EMERIGE COMMERCE RCS PARIS 811 017 516 | 100% | 27 | - 134 | Restructuration immobilière |
| SAS EMERIGE TERTIAIRE RCS PARIS 442 026 829 | 100% | - | - 24 | Marchand de biens |
| SAS EMERIGE VALORISATION RCS PARIS 442 013 603 | 100% | 12 368 | 599 | Prestation de services |
| SAS PROGRAM RCS PARIS 483 465 001 | 100% | - | - 19 | Marchand de biens |
| SAS VALANDY RCS PARIS 493 221 071 | 100% | - | - 6 | Promotion immobilière |
| SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL RCS PARIS 451 359 129 | 100% | 21 | 88 | Restructuration immobilière |
| EMERIGE ESPANA MANAGEMENT N.I.F B66392713 | 100% | 3 263 | 1 677 | Prestation de services |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 RCS PARIS 800 802 654 | 100% | -70 | 1 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2 RCS PARIS 814 565 123 | 100% | - | - 4 | Promotion immobilière |
| SAS KENOUS 2 RCS PARIS 821 453 453 | 100% | - | - 157 | Marchand de biens |
| INEE GARIBAY 4 S.L. N.I.F B87936712 | 100% | - | - 17 | Promotion immobilière |
| SA AMEDEUS RCS PARIS 732 048 442 | 99,99% | 5 034 | - 1 028 | Commerce de détail non alimentaire |
| EMERIGE MANAGEMENT RCS PARIS 821 763 240 | 100% | - | - 13 | Gestion de Fonds |
| SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 1B RCS PARIS 850 681 917 | 100% | - | - 10 | Promotion immobilière |
| SNC EMERIGE COMMERCE 2 RCS PARIS 879 776 151 | 100% | - | - 4 | Restructuration immobilière |
| INEE ALMANSA METROPOLITANO N.I.F B88561790 | 100% | - | - | Promotion immobilière |
| SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL RCS PARIS 452 061 526 | 89% | 694 | 18 733 | Promotion immobilière |
| EXOLIANCE CAPITAL RCS PARIS 512 116 211 | 89% | 29 577 | 1 210 | Prestation de services |
| SNC LES JARDINS DE GABRIEL RCS PARIS 483 566 360 | 89% | - | - 4 | Promotion immobilière |
| SCI CARRÉ GABRIELLE RCS PARIS 528 233 091 | 89% | - | - 3 | Promotion immobilière |

| | % de participation | CA En milliers d'euros | Résultat En milliers d'euros | Activité |
|---|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| SCCV CONDORCET BOURG LA REINE RCS PARIS 750 810 178 | 89% | - | - 29 | Promotion immobilière |
| SCCV LUMINANCE PANTIN RCS PARIS 753 113 083 | 89% | - | - 3 | Promotion immobilière |
| SCCV SYMPHONIQUE SAINT DENIS RCS PARIS 750 828 667 | 89% | - | - | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES RCS PARIS 792 389 884 | 89% | 87 077 | 7 984 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE EPINAY SUR SEINE RCS PARIS 803 435 288 | 89% | - | - 4 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE RUE ERARD RCS PARIS 807 569 546 | 89% | 16 118 | 1 580 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE PANTIN RCS PARIS 810 960 641 | 89% | 50 681 | 4 952 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE SURESNES RCS PARIS 814 874 632 | 89% | 15 082 | 864 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE MONTREUIL RCS PARIS 813 652 138 | 89% | 14 680 | 834 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES RCS PARIS 813 680 683 | 89% | - | - 10 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE LA COURNEUVE RCS PARIS 812 478 972 | 89% | 9 522 | 694 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE RCS PARIS 813 651 403 | 89% | - | 18 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE CRIMÉE RCS PARIS 811 073 279 | 89% | 8 490 | 853 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE COLOMBES RCS PARIS 812 477 073 | 89% | 1 013 | 50 | Promotion immobilière |
| SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX RCS PARIS 814 901 153 | 89% | 14 759 | 1 331 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS TOLBIAC RCS PARIS 820 922 110 | 89% | - | - 281 | Promotion immobilière |
| SCCV RUEIL-MALMAISON F1 RCS PARIS 821 763 984 | 89% | - | - 100 | Promotion immobilière |
| SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE RCS PARIS 821 764 321 | 89% | - | - 147 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA RCS PARIS 823 947 098 | 89% | - | - 261 | Promotion immobilière |
| SCCV BEZONS GP RCS PARIS 827 954 546 | 89% | - | - 42 | Promotion immobilière |
| SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE RCS PARIS 829 044 643 | 89% | - | - 135 | Promotion immobilière |
| SCCV ALFORTVILLE CARNOT RCS PARIS 827 518 499 | 89% | - | - 250 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS RCS PARIS 828 428 466 | 89% | - | - 185 | Promotion immobilière |
| SNC EMERIGE CHATILLON RCS PARIS 828 623 538 | 89% | - | - 120 | Promotion immobilière |
| SNC EMERIGE RUE PETIT RCS PARIS 832 634 232 | 89% | - | - 94 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 832 083 497 | 89% | - | - | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9 RCS PARIS 832 428 707 | 89% | - | - | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE LE CHESNAY RCS PARIS 837 869 015 | 89% | - | - 197 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET RCS PARIS 837 760 073 | 89% | - | - 353 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2 RCS PARIS 840 197 099 | 89% | - | - 875 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS RCS PARIS 840 202 394 | 89% | - | - 257 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF RCS PARIS 840 929 061 | 89% | - | - 21 | Promotion immobilière |
| SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE RCS PARIS 840 929 061 | 89% | 120 | - 137 | Promotion immobilière |

| | % de participation | CA En milliers d'euros | Résultat En milliers d'euros | Activité |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 RCS PARIS 848 214 664 | 89% | | - 49 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT RCS PARIS 848 833 588 | 89% | | - 347 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 5G 1-3-4 RCS PARIS 854 027 471 | 89% | | - 11 | Promotion immobilière |
| SCCV LOT A SAINT OUEN M2 RCS PARIS 877 809 566 | 89% | | - 232 | Promotion immobilière |
| SCCV LOT B SAINT OUEN M2 RCS PARIS 877 808 006 | 89% | | - 174 | Promotion immobilière |
| SCCV LOT D SAINT OUEN M2 RCS PARIS 877 809 608 | 89% | | - 433 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE LA GARENNE COLOMBES RCS PARIS 878 099 076 | 89% | | 0 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE PUTEAUX CARTAULT RCS PARIS 880 120 738 | 89% | | 0 | Promotion immobilière |
| SCCV GARCHES ROCHEBRUNE RCS PARIS 820 869 832 | 89% | | - 187 | Promotion immobilière |
| SAS EMERIGE MEDITERRANEE RCS PARIS 848 267 282 | 85% | | - 399 | Promotion immobilière |
| SAS EMERIGE GESTION RCS PARIS 523 941 516 | 85% | 589 | - 146 | Prestation de services |
| SCCV CLAMART ROOSEVELT RCS PARIS 819 802 315 | 80% | | - 94 | Promotion immobilière |
| SCCV EMERIGE LE CHESNAY RCS PARIS 837 869 015 | 80% | | - 197 | Promotion immobilière |
| SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN RCS PARIS 818 687 204 | 80% | 15 278 | 1 171 | Promotion immobilière |
| SAS EMERIGE GESTION 2 RCS PARIS 350 439 543 | 80% | | - 7 | Prestation de services |
| INEE HOLDCO MUNTANER 270 SL N.I.F B66392697 | 75% | | 1 389 | Activité de Gestion |
| SCCV EMERIGE SURESNES FOREST RCS PARIS 833 658 123 | 71% | | - 111 | Promotion immobilière |
| SCCV NANTERRE EMILE ZOLA RCS PARIS 850 488 792 | 71% | | - 274 | Promotion immobilière |
| SCCV MASSY MAIL COUSTEAU RCS PARIS 813 268 422 | 67% | 26 180 | 1 819 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY RCS PARIS 820 808 004 | 62% | | - 76 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT MAUR FACULTES RCS PARIS 850 018 243 | 62% | | - 301 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS REILLE RCS PARIS 877 772 194 | 58% | | 0 | Promotion immobilière |
| SNC VILLE D'AVRAY LA FORÊT RCS PARIS 831 121 801 | 53% | | - 4 | Promotion immobilière |
| SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT RCS PARIS 797 438 785 | 51% | 16 047 | 3 369 | Restructuration immobilière |
| SAS SPN RCS PARIS 803 206 473 | 50% | 400 | 6 470 | Gestion de participation |
| SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS 832 256 747 | 50% | | - 110 | Promotion immobilière |
| SAS PARIS CHERNOVIZ RCS PARIS 833 925 092 | 50% | | 32 | Marchand de biens |
| INEE GILBRALTAR 25 S.L. N.I.F B | 50% | | - 64 | Promotion immobilière |
| SAS SPNA GESTION RCS PARIS 815 398 656 | 50% | 1 920 | 18 | Prestation de services |
| SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS 530 217 330 | 45% | | - 19 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT DENIS STRASBOURG RCS PARIS 800 063 307 | 45% | | - 11 | Promotion immobilière |
| SCCV MAISONS ALFORT SAINT GEORGES RCS PARIS 811 220 573 | 45% | | - 9 | Promotion immobilière |
| SCCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE RCS PARIS 502 965 254 | 44% | | | Promotion immobilière |

| | % de participation | CA En milliers d'euros | Résultat En milliers d'euros | Activité |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| SCCV SAINT MANDÉ CDT MOUCHOTTE RCS PARIS 811 479 609 | 44% | 11 | - 65 | Promotion immobilière |
| SCCV ASNIÈRES LOT D RCS PARIS 813 898 210 | 44% | 50 826 | 4 065 | Promotion immobilière |
| SCCV PANTIN DANTON RCS PARIS 815 371 992 | 44% | 23 553 | 2 965 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT RCS PARIS 811 881 374 | 44% | | - 11 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE RCS PARIS 811 881 291 | 44% | | - 2 | Promotion immobilière |
| SCCV PRÉ SAINT GERVAIS GABRIEL PÉRI RCS PARIS 820 201 515 | 44% | | - 91 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT DENIS BD ORNANO RCS PARIS 819 872 870 | 44% | | - 24 | Promotion immobilière |
| SCCV ASNIÈRES A3 A4 RCS PARIS 821 912 680 | 44% | | - 13 | Promotion immobilière |
| SAS GENTILLY JEAN JAURES RCS PARIS 830 517 660 | 44% | | -4 | Promotion immobilière |
| SCCV CLAMART NEWTON RCS PARIS 833 640 121 | 44% | | - 73 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT-OUEN V1 RCS PARIS 831 148 481 | 44% | 29 603 | 2 586 | Promotion immobilière |
| SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A RCS PARIS 840 854 228 | 44% | | - 531 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C RCS PARIS 840 854 228 | 44% | | - 209 | Promotion immobilière |
| SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 RCS PARIS 840 494 512 | 44% | | - 120 | Promotion immobilière |
| SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS RCS PARIS 840 928 063 | 44% | | - 303 | Promotion immobilière |
| SAS PARIS PICPUS RCS PARIS 844 653 345 | 44% | | - 14 | Promotion immobilière |
| SCCV CLAMART GALLIERA RCS PARIS 851 057 299 | 44% | | - 316 | Promotion immobilière |
| SCCV RUEIL PAUL DOUMER RCS PARIS 850 076 266 | 44% | | - 11 | Promotion immobilière |
| SCCV BOBIGNY ECOCITE J2 RCS PARIS 853 063 287 | 44% | | - 314 | Promotion immobilière |
| SCCV BAGNEUX COURBET RCS PARIS 879 913 721 | 44% | | 0 | Promotion immobilière |
| SCCV ROSNY B2A RCS PARIS 844 748 137 | 44% | | 0 | Promotion immobilière |
| SNC GIRONDE RCS PARIS 878 212 083 | 44% | | 0 | Promotion immobilière |
| SAS COURBEVOIE FAUVELLES RCS PARIS 880 615 935 | 44% | | 0 | Promotion immobilière |
| SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT RCS PARIS 811 684 257 | 43% | | - 16 | Promotion immobilière |
| SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE RCS PARIS 831 161 468 | 43% | | 27 | Promotion immobilière |
| SCCV PARIS FELIX EBOUÉ RCS PARIS 814 874 731 | 40% | | - 50 | Promotion immobilière |
| SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE RCS PARIS 812 534 030 | 38% | 136 434 | 9 632 | Promotion immobilière |
| SAS LEVALLOIS DANTON RCS PARIS 828 610 949 | 36% | 36 158 | 4 685 | Promotion immobilière |
| SCI LUCETTE RCS PARIS 824 247 324 | 35% | NC | NC | Restructuration immobilière |
| SAS PARIS 93 RUE PETIT RCS PARIS 849 810 031 | 35% | | - 543 | Promotion immobilière |
| INEE HOLDCO MUNTANER 307 SL N.I.F B66392705 | 33% | | 163 | Activité de Gestion |
| INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL N.I.F B87323960 | 33% | | 743 | Activité de Gestion |
| INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413860 | 33% | | 1 491 | Activité de Gestion |
| INEE MUNTANER 270 SL N.I.F B66380007 | 33% | 2 222 | - 244 | Promotion immobilière |
| INEE MUNTANER 307 SL N.I.F B66179847 | 33% | | - 42 | Marchand de biens |

| | % de participation | CA En milliers d'euros | Résultat En milliers d'euros | Activité |
|---|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT RCS PARIS 833 571 656 | 22% | 7 335 | 888 | Promotion immobilière |
| SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL RCS PARIS 809 252 992 | 14,32% | | - 609 | Promotion immobilière |
| INEE GENERAL YAGUE SL N.I.F B87323671 | 10% | 57 938 | 4 029 | Promotion immobilière |
| INEE PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413878 | 10% | 43 299 | 7 176 | Promotion immobilière |
| INEE ORCHIDEA S.L. N.I.F B87936712 | 10% | | - 22 | Promotion immobilière |
| INEE SANTA ENGRACIA S.L. N.I.F B88019633 | 10% | - | - 63 | Promotion immobilière |
| SAS VESTA REAL ESTATE 5 RCS PARIS 844 403 493 | 8,50% | | - 40 | Promotion immobilière |
| SAS VESTA REAL ESTATE 6 RCS PARIS 844 404 780 | 8,50% | | - 7 | Promotion immobilière |
| SAS VESTA REAL ESTATE 7 RCS PARIS 844 405 258 | 8,50% | | - 7 | Promotion immobilière |
| SAS VESTA ILE SEGUIN RCS PARIS 820 981 645 | 8,50% | | - 169 | Promotion immobilière |
| SNC R4 RCS PARIS 533 592 507 | 8,50% | | - 234 | Promotion immobilière |
| SNC VESTA REAL ESTATE 4 RCS PARIS 821 038 197 | 8,50% | | - 67 | Promotion immobilière |
| SAS VESTA REAL ESTATE 2 RCS PARIS 532 861 622 | 6,40% | | 13 511 | Promotion immobilière |
| SAS DUFFORT INVESTISSEMENT RCS PARIS 483 315 016 | 6,40% | | 4 411 | Promotion immobilière |
| SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER RCS PARIS 448 761 627 | 6,40% | 1 871 | 2 251 | Promotion immobilière |

5 Mail Cousteau - Massy

MÉTHODES D'ÉVALUATION

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 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 23 584 481 euros.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 9 106 816 euros.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 3 362 685 euros.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est une perte et s'élève à la somme de (875 173) euros.

La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'est élevée à (69 642) euros.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de 7 328 964 euros compte tenu de produits financiers à hauteur de 13 960 704 euros et de charges financières à 6 631 740 euros. Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 6 384 149 euros.

Après prise en compte :

> du résultat exceptionnel de (277 818) euros,

> d'un produit d'impôt sur les bénéfices de 1 671 622 euros, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 7 777 952 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 2019 à la somme de 111 242,14 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 34 485,06 euros.

PROPOSITION DE DIVIDENDE &
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 apparaître un bénéfice de 7 777 952 euros.

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

| | |
|--|--------------|
| Résultat de l'exercice | 7 777 952 € |
| Au poste « autres réserves » | 7 777 952 € |
| Le poste « autres réserves » s'élevant ainsi à | 45 279 922 € |

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 56 635 443 euros.

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 2016 | 900 euros |
| 31 décembre 2017 | 974 euros |
| 31 décembre 2018 | 1 160 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

Unic, Paris 17^e

05

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.

06

INFORMATIONS RELATIVES AUX DETTES CLIENTS/FOURNISSEURS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

| | Article D.441-1.-1 ^o : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D.441-1.-2 ^o : 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) |
| Nbre de factures concernées | 239 | | | | | 152 | 23 | | | | | 34 |
| Montant total des factures concernées en TTC | 1 849 559 | 316 741 | 56 867 | 124 298 | 216 639 | 714 544 | 2 935 559 | 89 616 | 66 179 | 17 835 | 9 465 | 183 095 |
| % du montant total des achats TTC de l'exercice. | 6,34% | 1,09% | 0,20% | 0,43% | 0,74% | 2,45% | | | | | | |
| % du chiffre d'affaires TTC de l'exercice | | | | | | | 10,37% | 0,32% | 0,23% | 0,06% | 0,03% | 0,65% |

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.

07

ADMINISTRATION & CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ MODIFICATION DES STATUTS

Nous vous informons que les mandats de Fleury & Associés, Commissaire aux comptes titulaire et Sirius, Commissaire aux comptes suppléant, arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée générale.

Nous vous proposons, par conséquent, de renouveler leurs mandats pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Aucun autre mandat n'arrive à expiration.

Par ailleurs, nous vous proposons de préciser la formulation de l'Article 16.5 – (xiii) des statuts en modifiant cette disposition de la façon suivante :

« (xiii) l'octroi d'aval, caution ou garantie, sauf dans le cours normal des affaires au profit d'une société du Groupe et à l'exception des sociétés porteuses de programmes immobiliers et des sociétés foncières ; »

Les autres dispositions de l'article 16.5 des statuts resteraient inchangées.

08

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

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 2019 établis conformément aux normes IFRS comprennent un comparatif avec l'exercice 2018.

La base de préparation de cette information financière résulte donc des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019 et des options et exemptions choisies par le Groupe.

Ateliers Vaugirard, Paris 15*

8.1

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 2019.

1^{er} ÉTAT DU RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2019

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens) | 0 | 0 |
| Vente Promotion immobilière bureaux | 1 960 | 10 858 |
| Vente Promotion immobilière logements | 217 212 | 241 177 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T. | 219 172 | 252 035 |
| Coût de revient des ventes | -200 344 | -234 302 |
| MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE | 18 828 | 17 733 |
| Loyers et charges refacturées | 612 | 1 565 |
| Prestations de services | 29 124 | 24 685 |
| Vente de marchandises - Négoce | 4 958 | 4 417 |
| Coût des marchandises - Négoce | -1 503 | -1 431 |
| Frais de Personnel | -36 299 | -32 217 |
| Autres Frais Généraux | -14 386 | -16 743 |
| Autres produits d'exploitation | 16 018 | 13 300 |
| Autres charges d'exploitation | -2 668 | -362 |
| Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5) | 7 140 | 1 154 |
| Résultat des cessions d'actifs immobilisés | 998 | 32 |
| Dotation aux amortissements et provisions nettes | -5 126 | -3 433 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | 17 697 | 8 701 |
| Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt | 27 885 | 23 691 |
| Coût d'attribution d'actions | -799 | -3 987 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS | 44 784 | 28 405 |
| Charges et produits financiers | -9 436 | -6 527 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT DONT PART DU GROUPE | 35 348 | 21 878 |
| | 33 616 | 19 111 |
| Impôt sur les sociétés intégrées | 460 | 1 723 |
| Impôt sur les sociétés mises en équivalence | -8 954 | -4 701 |
| Résultat des activités en cours de cession | 0 | 0 |
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | 26 854 | 18 900 |
| Intérêts minoritaires | 1 698 | 2 130 |
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE | 25 155 | 16 771 |
| Résultat par action | 8 731,34 | 5 821,24 |
| Résultat dilué par action | 8 731,34 | 5 821,24 |

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net de la période | 26 854 | 18 900 |
| Variation de valeur des immeubles d'exploitation | | |
| Effets d'impôts | | |
| RÉSULTAT GLOBAL | 26 854 | 18 900 |
| Part des minoritaires | 1 698 | 2 130 |
| RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE | 25 155 | 16 771 |

CHIFFRE D'AFFAIRES

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens) | 0 | 0 |
| Vente Promotion immobilière bureaux | 1 960 | 10 858 |
| Vente Promotion immobilière logements | 217 212 | 241 177 |
| Loyers et charges refacturées | 612 | 1 565 |
| Prestations de services | 29 124 | 24 685 |
| Vente de marchandises - Négoce | 4 958 | 4 417 |
| TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES | 253 866 | 282 702 |

Du fait de la mise en équivalence de certaines de nos filiales, seul le résultat net est rapporté dans les comptes consolidés, ce qui conduit à ne pas intégrer un chiffre

d'affaires se référant à ces dernières pour 224 269 K€ au 31 décembre 2019 contre 120 930 K€ au 31 décembre 2018.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|----------|----------|
| Nombre moyen d'actions non dilué | 2 881 | 2 881 |
| Résultat net part du Groupe / action | 8 731,34 | 5 821,24 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 2 881 | 2 881 |
| Résultat net part du Groupe dilué / action | 8 731,34 | 5 821,24 |

2° ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Écarts d'acquisition | 884 | 884 |
| Immobilisations incorporelles | 701 | 925 |
| Droits d'utilisation | 26 635 | 0 |
| Immobilisations corporelles | 6 437 | 4 983 |
| Immeubles de placement | 20 201 | 24 125 |
| Immeubles destinés à la vente | 0 | 0 |
| Titres mis en Equivalence | 44 805 | 32 279 |
| Autres actifs financiers non courants | 9 663 | 2 047 |
| Impôts différés actif | 10 302 | 10 656 |
| ACTIFS NON COURANTS | 119 627 | 75 900 |
| Stocks | 171 916 | 121 024 |
| Clients et comptes rattachés | 23 567 | 41 877 |
| Actifs sur contrats | 85 892 | 122 908 |
| Autres actifs courants | 91 007 | 100 374 |
| Trésorerie et équivalents | 52 429 | 32 865 |
| ACTIFS COURANTS | 424 810 | 419 049 |
| Actifs destinés à être cédés | 0 | 0 |
| TOTAL ACTIF | 544 437 | 494 949 |
| Capital | 3 457 | 3 457 |
| Primes | 7 430 | 7 430 |
| Réserves | 86 758 | 73 968 |
| Résultat consolidé | 25 155 | 16 771 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | 122 801 | 101 626 |
| Intérêts minoritaires | 8 950 | 9 808 |
| CAPITAUX PROPRES | 131 752 | 111 434 |
| Passifs financiers non courants | 111 984 | 96 123 |
| Passifs de location non courants | 28 857 | 0 |
| Provisions non courantes | 1 425 | 3 174 |
| Impôts différés passifs | 20 628 | 23 598 |
| PASSIFS NON COURANTS | 162 894 | 122 895 |
| Passifs de location courants | 5 479 | 0 |
| Provisions courantes | 0 | 0 |
| Dettes financières courantes | 156 115 | 169 613 |
| Passifs sur contrats | 0 | 411 |
| Fournisseurs | 66 757 | 65 270 |
| Autres passifs courants | 21 440 | 25 327 |
| PASSIFS COURANTS | 249 791 | 260 621 |
| Passifs destinés à être cédés | 0 | 0 |
| TOTAL PASSIF | 544 437 | 494 949 |

3° PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 2019, le périmètre de consolidation se présente comme suit :

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Emerige | 100 | 100 | IG | 57 124 | 8 267 | 2 744 (1200) |
| Emerige Conseil | 100 | 100 | IG | 81 | 12 | 500 (20) |
| Emerige Patrimoine | 100 | 100 | IG | 1 739 | <190> | 1 750 000 (1) |
| Emerige Résidentiel | 89 | 89 | IG | 9 046 | 18 733 | 52 096 (1) |
| Emerige Tertiaire | 100 | 100 | IG | <40> | <24> | 50 000 (1) |
| Emerige Valorisation | 100 | 100 | IG | <4 991> | 596 | 50 000 (1) |
| Exoliance Capital | 100 | 100 | IG | 1 546 | 1 210 | 300 000 (1) |
| Program | 100 | 100 | IG | 48 | <19> | 37 000 (1) |
| Valandy | 100 | 100 | IG | 31 | <6> | 3 700 (10) |
| Compagnie Foncière Du Palais Royal | 100 | 100 | IG | 5 183 | 88 | 3 053 892 (1) |
| Emerige Gestion | 85 | 85 | IG | 8 466 | <146> | 462 306 (1) |
| Amedeus | 99,99 | 99,99 | IG | <9 113> | <1 028> | 115 161 (16) |
| Les Jardins de Gabriel | 89 | 100 | IG | <3> | <4> | 1 000 (1) |
| SCCV Condorcet Bourg La Reine | 89 | 100 | IG | <24> | <29> | 5 000 (1) |
| SCCV Symphonique Saint Denis | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| SCCV Luminance Pantin | 89 | 100 | IG | 2 | <3> | 5 000 (1) |
| Carré Gabrielle | 89 | 100 | IG | <2> | <3> | 1 000 (1) |
| SCCV 56 rue Cler | 45 | 51 | IG | <14> | <19> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Batignolles | 89 | 100 | IG | 7 989 | 7 984 | 5 000 (1) |
| Jean Jaures Développement | 51 | 51 | IG | 402 | 3 369 | 30 000 (1) |
| SCCV Saint Denis Strasbourg | 45 | 51 | IG | <6> | <11> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Batignolles 07 | 100 | 100 | IG | 6 | 1 | 5 000 (1) |
| SAS SPN | 50 | 50 | MEE | 33 318 | 6 470 | 5 010 000 (1) |
| SCCV Emerige Epinay Sur Seine | 89 | 100 | IG | 1 | <4> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige rue Erard | 89 | 100 | IG | 1 585 | 1 580 | 5 000 (1) |
| SCCV Puteaux Voltaire | 38 | 42,5 | MEE | 0 | 0 | 200 (1) |
| SCCV Emerige Pantin | 89 | 100 | IG | 4 957 | 4 952 | 5 000 (1) |
| SCI Emerige Commerces | 100 | 100 | IG | <133> | <134> | 1 000 (1) |
| SCCV Emerige Crimée | 89 | 100 | IG | 858 | 853 | 5 000 (1) |

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SCCV Maisons Alfort Saint Georges | 45 | 51 | IG | <4> | <9> | 5 000 (1) |
| SCCV Saint Denis Marcel Sembat | 44 | 49 | MEE | <11> | <16> | 5 000 (1) |
| SCCV Paris rue Charrière | 44 | 50 | MEE | <2> | <2> | 200 (1) |
| SCCV Paris Passage Popincourt | 44 | 50 | MEE | <11> | <11> | 200 (1) |
| Société Parisienne du Nouvel Arsenal | 14,32 | 14,32 | MEE | 19 977 | <608> | 0 (0) |
| SCCV Emerige Colombes | 89 | 100 | IG | 55 | 50 | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige La Courneuve | 89 | 100 | IG | 699 | 694 | 5 000 (1) |
| SCCV Massy Mail Cousteau | 67 | 75 | IG | 1 824 | 1 819 | 5 000 (1) |
| SAS Puteaux rue Voltaire | 38 | 42,5 | MEE | 1 671 | 9 632 | 10 000 (100) |
| SCCV Emerige L'Haÿ les Roses | 89 | 100 | IG | <5> | <10> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Montreuil | 89 | 100 | IG | 839 | 834 | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Epinay sur Orge | 89 | 100 | IG | 23 | 18 | 5 000 (1) |
| SCCV Asnières Lot D | 44 | 50 | MEE | 4 070 | 4 065 | 5 000 (1) |
| SCCV Paris Félix Éboué | 40 | 45 | MEE | <49> | <50> | 1 000 (1) |
| SCCV Emerige Suresnes | 89 | 100 | IG | 869 | 864 | 5 000 (1) |
| SCCV Le Pecq avenue de la Paix | 89 | 100 | IG | 1 336 | 1 331 | 5 000 (1) |
| SCCV Pantin Danton | 44 | 50 | MEE | 2 970 | 2 965 | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Batignolles N2 | 89 | 100 | IG | 1 | <4> | 5 000 (1) |
| SPNA Gestion | 50 | 50 | IG | <43> | 18 | 10 000 (1) |
| SCCV Vitry Constant Coquelin | 80 | 90 | IG | 1 176 | 1 171 | 5 000 (1) |
| SCCV Clamart Roosevelt | 80 | 90 | IG | <89> | <94> | 5 000 (1) |
| SCCV Saint Maur Champigny | 62 | 70 | IG | <71> | <76> | 5 000 (1) |
| SCCV Pré Saint Gervais Gabriel Péri | 44 | 50 | MEE | <86> | <91> | 5 000 (1) |
| SCCV Garches Rochebrune | 89 | 100 | IG | <186> | <187> | 1 000 (1) |
| SCCV Paris Tolbiac | 89 | 100 | IG | <276> | <281> | 5 000 (1) |
| SCCV Villiers sur Marne 11 Novembre | 89 | 100 | IG | <142> | <147> | 5 000 (1) |
| SCCV Rueil Malmaison F1 | 89 | 100 | IG | <95> | <100> | 5 000 (1) |
| Emerige Management | 100 | 100 | IG | 160 | <13> | 302 964 (1) |
| SCCV Emerige Nanterre Craïova | 89 | 100 | IG | <256> | <261> | 5 000 (1) |
| SCCV Alfortville Carnot | 89 | 100 | IG | <245> | <250> | 5 000 (1) |
| SCCV Bezons GP | 89 | 100 | IG | <37> | <42> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Colombes Tilleuls | 89 | 100 | IG | <180> | <185> | 5 000 (1) |
| SCCV Emerige Châtillon | 89 | 100 | IG | <115> | <120> | 5 000 (1) |
| SCCV Gennevilliers Centre Ville | 89 | 100 | IG | <130> | <135> | 5 000 (1) |
| SAS Gentilly Jean Jaurès | 44 | 50 | MEE | <421> | <4> | 5 000 (1) |
| SCCV Ville D'avray La Forêt | 53 | 60 | IG | 2 | <4> | 5 000 (1) |

I. RAPPORT DE GESTION

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SCCV Saint Ouen V2 V3 | 50 | 50 | MEE | <105> | <110> | 5 000 (1) |
| SAS Kenous 2 | 100 | 100 | IG | <291> | <157> | 400 (100) |
| SNC Emerige rue Petit | 89 | 100 | IG | <89> | <94> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Saint Ouen M2 | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Saint Ouen N9 | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5000 (1) |
| SCCV Clamart Newton | 44 | 50 | MEE | <68> | <73> | 5000 (1) |
| SAS Paris Chernoviz | 50 | 50 | MEE | 38 | 32 | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Suresnes Forest | 71 | 80 | IG | <106> | <111> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Le Chesnay | 80 | 90 | IG | <192> | <197> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Palaiseau Ilot Tronchet | 89 | 100 | IG | <348> | <353> | 5000 (1) |
| SAS Paris 15 Vaugirard Lot A | 44 | 50 | MEE | <526> | <531> | 5000 (1) |
| SCCV Paris 15 Vaugirard Lot C | 44 | 50 | MEE | <204> | <209> | 5000 (1) |
| SCCV Paris 13 Bruneseau B1B2 | 89 | 100 | IG | <870> | <875> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Massy Vilgenis | 89 | 100 | IG | <252> | <257> | 5000 (1) |
| SCCV Les Pantinoises Lots 2-3 | 44 | 50 | MEE | <119> | <120> | 1000 (1) |
| SCCV Rueil Arsenal Bons Raisins | 44 | 50 | MEE | <298> | <303> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Colombes Arc Sportif | 89 | 100 | IG | <16> | <21> | 5000 (1) |
| SNC Emerige Paris Voltaire | 89 | 100 | IG | <132> | <137> | 5000 (1) |
| SAS Paris Picpus | 44 | 50 | MEE | <9> | <14> | 5000 (1) |
| Emerige Gestion 2 | 80 | 80 | IG | 3 | <7> | 10000 (10) |
| Emerige Méditerranée | 85 | 85 | IG | <299> | <399> | 100000 (1) |
| SAS Paris 93 rue Petit | 35 | 39,98 | MEE | <538> | <543> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Ivry Confluences Lot 3J1 | 89 | 100 | IG | <44> | <49> | 5000 (1) |
| SCCV Saint Maur Facultes | 62 | 70 | MEE | <296> | <301> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Rueil Hérault | 89 | 100 | IG | <342> | <347> | 5000 (1) |
| SCCV Nanterre Émile Zola | 71 | 80 | MEE | <269> | <274> | 5000 (1) |
| SCCV Clamart Galliera | 44 | 50 | MEE | <311> | <316> | 5000 (1) |
| SCCV Rueil Paul Doumer | 44 | 50 | MEE | <6> | <11> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Ivry Confluences 1B | 100 | 100 | IG | <5> | <10> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Ivry Confluences 5G 1-3-4 | 89 | 100 | IG | <6> | <11> | 5000 (1) |
| SCCV Bobigny Eco Cité J2 | 44 | 50 | MEE | <313> | <314> | 1000 (1) |
| SCCV Lot A Saint-Ouen M2 | 89 | 100 | IG | <227> | <232> | 5000 (1) |
| SCCV Lot B Saint-Ouen M2 | 89 | 100 | IG | <169> | <174> | 5000 (1) |
| SCCV Lot D Saint-Ouen M2 | 89 | 100 | IG | <428> | <433> | 5000 (1) |
| SCCV Emerige Garenne Colombes | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5000 (1) |
| SCCV Paris Reille | 58 | 65 | MEE | 5 | 0 | 5000 (1) |

I. RAPPORT DE GESTION

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SNC Emerige Commerce 2 | 100 | 100 | IG | <3> | <4> | 1000 (1) |
| SCCV Bagneux Courbet | 44 | 49 | MEE | 1 | 0 | 1000 (1) |
| SCCV Emerige Puteaux Cartault | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5000 (1) |
| EMERIGE España Management | 100 | 100 | IG | 1 883 | 1 677 | 3000 (1) |
| SNC Chatillon Mermoz | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 100 (10) |
| SCCV Saint Mandé Commandant Mouchotte | 44 | 50 | MEE | <64> | <65> | 100 (10) |
| SCCV Saint Denis Boulevard Ornano | 44 | 50 | MEE | <23> | <24> | 1000 (1) |
| SCCV Asnières A3 A4 | 44 | 50 | MEE | <12> | <13> | 100 (10) |
| SAS Levallois Danton | 36 | 40 | MEE | 4 121 | 4 684 | 5000 (1) |
| SAS Paris Oberkampf | 22 | 25 | MEE | 2 529 | 888 | 5000 (1) |
| SCCV Saint Ouen V1 | 44 | 50 | MEE | 2 591 | 2 586 | 5000 (1) |
| SCCV Villejuif - rue du 11 Novembre | 44 | 49 | MEE | 28 | 27 | 1000 (1) |
| SCCV Rosny B2A | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 100 (10) |
| SNC Gironde | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 120 (1) |
| SAS Courbevoie Fauvelles | 44 | 50 | MEE | 0 | 0 | 1000 (1) |
| CONSO Muntaner 270 MEE | 75 | 75 | MEE | 393 | 1 389 | 3000 (1) |
| CONSO Muntaner 307 MEE | 33,33 | 33,33 | MEE | 215 | 163 | 3000 (1) |
| Santa Engracia | 10 | 10 | MEE | <71> | <63> | 143000 (1) |
| Gibraltar | 50 | 50 | MEE | <91> | <64> | 3000 (1) |
| Garibay 4 | 100 | 100 | IG | 23 | <17> | 3000 (1) |
| Orchidea | 10 | 10 | MEE | <31> | <22> | 3000 (1) |
| INEE Holdco Pajaritos 39 MEE | 33,33 | 33,33 | MEE | 165 | <28> | 3000 (1) |
| INEE Holdco General Yague MEE | 33,33 | 0 | MEE | 1 | 743 | 3000 (1) |
| Vesta Real Estate 2 | 6,4 | 7,5 | MEE | 30 238 | 13 511 | 222 080 (100) |
| Vesta Real Estate 5 | 8,5 | 10 | MEE | 416 | -37 | 91 223 (1) |

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 2019 un chiffre d'affaires consolidé de 253 866 euros.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2019 ressort à 44 784 euros, soit 17,64% du chiffre d'affaires.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est une perte de 9 436 milliers d'euros.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ET RÉSULTAT NET

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à 8 494 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 25 155 euros, soit une augmentation de 8 384 euros par rapport à 2018.

FLUX DE TRÉSORERIE

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une augmentation de la trésorerie de 19 564 milliers d'euros.

ENDETTEMENT - STOCKS - IMMOBILISATIONS - FONDS PROPRES

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 268 100 euros.

Le montant des stocks, au 31 décembre 2019, s'élève à la somme de 171 916 euros.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 122 801 euros au 31 décembre 2019.

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

8.2**Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice - évolution & 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.

8.3**Activité de recherche & développement**

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



10 rue Danton - Pantin

CHAPITRE II

—

COMPTES
ANNUELS

—

AU 31 DÉCEMBRE 2019

BILAN ACTIF

| ACTIF | Exercice N 31/12/2019 12 | | Exercice N-1 31/12/2018 12 | |
|---|-----------------------------|--|-------------------------------|--------------------|
| | Brut | Amortissements et dépréciations (à déduire) | Net | Net |
| Capital souscrit non appelé ⁽¹⁾ | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | - | - | - | - |
| Frais de développement | - | - | - | - |
| Concessions, brevets et droits similaires | 548 452 | 425 087 | 123 365 | 149 214 |
| Fonds commercial ⁽¹⁾ | - | - | - | - |
| Autres immobilisations incorporelles | 455 823 | 180 439 | 275 384 | 455 823 |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | - | - | - | - |
| Constructions | - | - | - | - |
| Installations techniques, matériel et outillage | - | - | - | - |
| Autres immobilisations corporelles | 9 255 769 | 4 260 702 | 4 995 066 | 2 502 539 |
| Immobilisations en cours | 20 220 | - | 20 220 | 1 211 715 |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾ | | | | |
| Participations mises en équivalence | - | - | - | - |
| Autres participations | 20 753 673 | 4 651 834 | 16 101 839 | 16 497 817 |
| Créances rattachées à des participations | 221 616 | - | 221 616 | 221 616 |
| Autres titres immobilisés | - | - | - | - |
| Prêts | - | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | 1 334 505 | - | 1 334 505 | 1 396 762 |
| TOTAL II | 32 590 058 | 9 518 062 | 23 071 996 | 22 435 485 |
| STOCKS ET EN COURS | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | - | - | - | - |
| En-cours de production de biens | - | - | - | - |
| En-cours de production de services | - | - | - | - |
| Produits intermédiaires et finis | - | - | - | - |
| Marchandises | 9 750 582 | - | 9 750 582 | 9 671 830 |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 50 121 | - | 50 121 | 72 736 |
| CRÉANCES ⁽³⁾ | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 19 667 608 | - | 19 667 608 | 23 692 697 |
| Autres créances | 117 313 359 | 2 832 598 | 114 480 760 | 131 909 234 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | - | - | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Disponibilités | 7 163 140 | - | 7 163 140 | 11 197 163 |
| Charges constatées d'avance ⁽³⁾ | 1 138 204 | - | 1 138 204 | 1 012 043 |
| TOTAL III | 155 083 014 | 2 832 598 | 152 250 415 | 177 555 704 |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) | 428 481 | - | 428 481 | 621 070 |
| Primes de remboursement des obligations (V) | - | - | - | - |
| Ecart de conversion actif (VI) | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI) | 188 101 552 | 12 350 661 | 175 750 891 | 200 612 259 |

⁽¹⁾Dont droit au bail - ⁽²⁾Dont à moins d'un an 231 648 - ⁽³⁾Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

| PASSIF | Exercice N 31/12/2019 12 | | Exercice N-1 31/12/2018 12 | |
|---|----------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| | Capital (Dont versé : 3 457 200) | 3 457 200 | | 3 457 200 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 7 430 400 | | 7 430 400 | |
| Ecart de réévaluation | - | | - | |
| RÉSERVES | | | | |
| Réserve légale | 345 720 | | 329 280 | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | - | | - | |
| Réserves réglementées | 122 200 | | 122 200 | |
| Autres réserves | 37 501 970 | | 44 993 209 | |
| Report à nouveau | - | | - | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE) | 7 777 952 | | 4 132 838- | |
| Subventions d'investissement | - | | - | |
| Provisions réglementées | - | | - | |
| TOTAL I | 56 635 443 | | 52 199 450 | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | | | |
| Produit des émissions de titres participatifs | - | | - | |
| Avances conditionnées | - | | - | |
| TOTAL II | - | | - | |
| PROVISIONS | | | | |
| Provisions pour risques | - | | 850 00 | |
| Provisions pour charges | 617 291 | | 887 173 | |
| TOTAL III | 617 291 | | 1 737 173 | |
| DETTES FINANCIÈRES | | | | |
| Emprunts obligataires convertibles | - | | - | |
| Autres emprunts obligataires | 90 346 849 | | 90 346 849 | |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit | 8 594 033 | | 3 317 994 | |
| Concours bancaires courants | 1 652 022 | | 6 920 956 | |
| Emprunts et dettes financières diverses | 8 088 175 | | 23 187 456 | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | - | | - | |
| DETTES D'EXPLOITATION | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3 714 213 | | 14 793 272 | |
| Dettes fiscales et sociales | 4 679 644 | | 6 206 865 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - | | - | |
| Autres dettes | 790 511 | | 1 902 243 | |
| Produits constatés d'avance | 632 711 | | - | |
| TOTAL IV | 118 498 158 | | 146 675 635 | |
| Ecart de conversion passif (V) | - | | - | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V) | 175 750 891 | | 200 612 259 | |

⁽¹⁾Dont à moins d'un an

25 233 597

56 328 786

COMPTE DE RÉSULTAT

| | Exercice N 31/12/2019 12 | | | Exercice N-1 31/12/2018 12 |
|---|--------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|
| | France | Exportation | Total | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION⁽¹⁾ | | | | |
| Ventes de marchandises | - | - | - | - |
| Production vendue de biens | - | - | - | - |
| Production vendue de services | 23 584 481 | - | 23 584 481 | 63 418 367 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | 23 584 481 | - | 23 584 481 | 63 418 367 |
| Production stockée | | | 205 315 | 557 213 |
| Production immobilisée | | | - | - |
| Subventions d'exploitation | | | - | - |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges | | | 8 561 040 | 5 124 812 |
| Autres produits | | | 18 | 144 |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I | | | 32 350 853 | 69 100 536 |
| 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) | | | 813 147 | 42 100 589 |
| Autres achats et charges externes* | | | 18 096 045 | 14 811 173 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 777 498 | 768 536 |
| Salaires et traitements | | | 9 106 816 | 9 357 865 |
| Charges sociales | | | 3 362 685 | 4 098 249 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 1 069 084 | 1 815 944 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | - | - |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | 1 298 284 |
| Dotations aux provisions | | | | 1 041 459 |
| Autres charges | | | 751 | 75 775 |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II | | | 33 226 026 | 75 367 875 |
| 1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | 875 173- | 6 267 339- |
| Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | 4 733 | 101 239 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | 74 375 | 12 748 |

⁽¹⁾Dont produits afférents à des exercices antérieurs

⁽²⁾Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

II. COMPTES ANNUELS

| | Exercice N 31/12/2019 12 | Exercice N-1 31/12/2018 12 |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participations ⁽³⁾ | 8 769 638 | 4 446 035 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾ | - | - |
| Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾ | 5 191 066 | 4 315 008 |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | - | - |
| Différences positives de change | - | - |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | 32 804 |
| TOTAL V | 13 960 704 | 8 793 847 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | 488 832 | 477 500 |
| Intérêts et charges assimilés ⁽⁴⁾ | 6 142 908 | 6 877 432 |
| Différences négatives de change | - | - |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | - |
| TOTAL VI | 6 631 740 | 7 354 932 |
| 2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | 7 328 964 | 1 438 915 |
| 3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI) | 6 384 149 | 4 739 933- |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | - | 15 699 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 27 400 | 111 259 |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges | 8 470 | - |
| TOTAL VII | 35 870 | 126 958 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 303 288 | 177 201 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 10 400 | 111 259 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | - | 8 470 |
| TOTAL VIII | 313 688 | 296 929 |
| 4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | 277 818- | 169 971- |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) | - | - |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 1 671 622- | 777 066- |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 46 352 160 | 78 122 580 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 38 574 207 | 82 255 419 |
| 5. BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES) | 7 777 952 | 4 132 838- |
| Y compris : Redevance de crédit bail mobilier et Redevance de crédit bail immobilier | | |
| ⁽³⁾ Dont produits concernant les entreprises liées | 9 081 472 | 3 596 340 |
| ⁽⁴⁾ Dont intérêts concernant les entreprises liées | 17 771 | 26 539 |

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 2019 couvre une période de 12 mois.

Il présente un montant total du bilan de 176 239 723 €, et dégage un résultat bénéficiaire de 8 266 784 €.

Le siège social de la Société a déménagé le 18 février 2019 au 121, avenue de Malakoff 75116 PARIS.

Événements significatifs postérieurs à la clôture

Le 14 mars 2020, le Gouvernement a décrété des mesures de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Ces mesures ont eu un impact sur l'activité de promotion immobilière en raison notamment de l'arrêt des chantiers depuis le début de la période de confinement qui se traduira par des retards de plusieurs semaines pour les programmes engagés.

Les délivrances des autorisations administratives, telles que les permis de construire, ont également été suspendues ou très fortement ralenties avec pour effet un décalage probable de certaines acquisitions prévues en 2020 sur l'exercice suivant.

Aucune perte de contrats ou de projets liée à l'épidémie n'est cependant constatée à la date d'arrêté des comptes.

La société a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel, et étudie toutes les possibilités prévues par le gouvernement en matière report de cotisations sociales, d'impôts et taxes et de mise en place de prêts garantis par l'État.

Les impacts sur l'activité et sur la situation financière de la Société seront négatifs mais ne peuvent être déterminés précisément à la date d'arrêté des comptes consolidés.

La structuration de nos opérations combinée à nos financements en cours et prévisionnels devraient nous permettre de supporter la crise sanitaire actuelle et assurer la continuité de l'exploitation de la société.

Règles et méthodes comptables

(PCG Art. 831-1/1)

Principes & conventions générales

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 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 établi 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 & 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 latente 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 2019 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 522 K€. La société a également déstocké pour (443) K€. La valeur brute du stock ressort à 9 750 K€ au 31 décembre 2019.

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 à la mise en place de financement par emprunts bancaires ou par l'émission d'obligations, engagés au cours de l'exercice et représentant un montant de 68 590 €, ont été portés en "charge à répartir". Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

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 RESIDENTIEL
- > PROGRAM
- > EXOLIANCE CAPITAL
- > VALANDY
- > AMEDEUS
- > EMERIGE MANAGEMENT

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.

Complément d'informations relatif au bilan

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

| | Valeur brute début | | Augmentations | |
|--|--------------------|----------------|--------------------------------|--|
| | Poste à Poste | Cessions | Réévaluations | Acquisitions |
| AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES TOTAL | | | | 33 770 |
| Installations générales agencements aménagements divers | | | | 2 341 241 |
| Matériel de transport | | | | 30 677 |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | | | | 719 133 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | 1 612 887 |
| TOTAL | | | | 4 673 260 |
| Autres participations | | | | 103 254 |
| Prêts, autres immobilisations financières | | | | 34 061 |
| TOTAL | | | | 137 315 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 4 844 345 |
| | | | Valeur brute en fin d'exercice | Réévaluation Valeur d'origine fin exercice |
| AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES TOTAL | | | 1 004 275 | 1 004 275 |
| Installations générales agencements aménagements divers | | | 4 979 064 | 4 979 064 |
| Matériel de transport | 524 | | 30 153 | 30 153 |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | 0 | | 4 246 552 | 4 246 552 |
| Immobilisations corporelles en cours | 2 804 381 | 0 | 20 220 | 20 220 |
| TOTAL | 2 804 381 | 524 | 9 275 989 | 9 275 989 |
| Autres participations | 10 400 | | 20 975 289 | 20 975 289 |
| Prêts, autres immobilisations financières | 96 318 | | 13 345 055 | 13 345 055 |
| TOTAL | 106 718 | | 22 309 794 | 22 309 794 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 2 804 381 | 107 241 | 32 590 058 | 32 590 058 |

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 TOTAL | 365 468 | 59 619 | | 425 087 |
| Installations générales agencements aménagements divers | 2 003 898 | 318 510 | 0 | 2 322 408 |
| Matériel de transport | 21 653 | 4 654 | 524 | 25 783 |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | 1 667 828 | 244 683 | | 1 912 511 |
| TOTAL | 3 693 379 | 567 847 | 524 | 4 260 702 |
| TOTAL GENERAL | 4 058 848 | 627 466 | 524 | 4 685 789 |
| Ventilation des dotations de l'exercice | Amortissements linéaires | Amortissements dégressifs | Amortissements exceptionnels | Amortissements dérogatoires Dotations Reprises |
| Autres immob.incorporelles TOTAL | 59 619 | | | |
| Instal.générales agenc.aménag.divers | 318 510 | | | |
| Matériel de transport | 4 654 | | | |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 244 683 | | | |
| TOTAL | 567 847 | | | |
| TOTAL GENERAL | 627 466 | | | |
| 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 | 621 070 | 68 590 | 261 179 | 428 481 |

Les plans d'amortissement des agencements détenus par la Société et situés 17- 19 rue Michel Le Comte 75003 Paris ont été ajustés sur la durée résiduelle du bail.

| 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 | 878 703 | | 261 412 | | 617 291 |
| Impôts | 8 470 | | 8 470 | | |
| Autres provisions pour risques et charges | 850 000 | | 850 000 | | |
| TOTAL | 1 737 173 | | 1 119 882 | | 617 291 |
| Provisions pour dépréciations | Montant début d'exercice | Augmentations Dotations | Diminutions Montants utilisés | Diminutions Montants non utilisés | Montant fin d'exercice |
| Sur immobilisations incorporelles | | 180 439 | | | 180 439 |
| Sur titres de participation | 4 163 002 | 488 832 | | | 4 651 834 |
| Autres provisions pour dépréciation | 2 832 598 | | | | 2 832 598 |
| TOTAL | 6 995 600 | 669 271 | | | 7 664 871 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 8 732 774 | 669 271 | 1 119 882 | | 8 282 162 |
| Dont dotations et reprises d'exploitation exceptionnelles | 180 439 | 1 111 412 | 8 470 | | |

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 17- 19 rue Michel Le Comte 75003 Paris et restant à courir suite au déménagement, avait été comptabilisée. Cette provision a été reprise en 2019.

ÉTATS 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 | 1 334 505 | 10 031 | 1 324 474 |
| Autres créances clients | 19 667 608 | 19 667 608 | |
| Personnel et comptes rattachés | 405 | 405 | |
| Impôts sur les bénéfices | 212 596 | 212 596 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 580 336 | 580 336 | |
| Divers état et autres collectivités publiques | 4 366 | 4 366 | |
| Groupe et associés | 114 749 993 | 114 749 993 | |
| Débiteurs divers | 1 765 663 | 1 765 663 | |
| Charges constatées d'avance | 1 138 204 | 1 138 204 | |
| TOTAL | 139 675 292 | 138 350 818 | 1 324 474 |

| 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 ets crédit à 1 an maximum à l'origine | 1 652 022 | 1 652 022 | | |
| Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine | 8 594 033 | 781 545 | 2 692 488 | 5 120 000 |
| Emprunts et dettes financières divers | 479 833 | 27 760 | 452 073 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 3 714 213 | 3 714 213 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 653 937 | 653 937 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 636 905 | 636 905 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 3 258 380 | 3 258 380 | | |
| Autres impôts taxes et assimilés | 130 423 | 130 423 | | |
| Groupe et associés | 7 608 342 | 7 608 342 | | |
| Autres dettes | 790 511 | 790 511 | | |
| Produits constatés d'avance | 632 711 | 632 711 | | |
| TOTAL | 118 498 158 | 25 233 597 | 88 144 561 | 5 120 000 |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | 8 674 033 | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 3 397 994 | | | |

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

| Différentes catégories de titres | Valeurs nominales en euros | Nombre de titres | | | En fin |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|-------|------------|--------|
| | | Au début | Créés | Remboursés | |
| Actions | 1 200.0000 | 2 881 | | | 2 881 |

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.

entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours, ou la valeur de marché hors frais proportionnels de vente.

Une provision pour dépréciation des autres immobilisations incorporelles est pratiquée dès lors qu'il y a une différence

Au 31 décembre 2019, une provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 180 439 €.

PRODUITS À RECEVOIR

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant |
|--|-------------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 16 548 388 |
| Autres créances | 25 114 |
| TOTAL | 16 573 502 |

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 financières diverses | 27 760 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 060 554 |
| Dettes fiscales et sociales | 909 221 |
| TOTAL | 7 344 385 |

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| Charges constatées d'avance | Montant |
|-----------------------------|------------------|
| Charges d'exploitation | 1 138 204 |
| TOTAL | 1 138 204 |
| Produits constatés d'avance | Montant |
| Produits d'exploitation | 632 711 |
| TOTAL | 632 711 |

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

| | Valeurs | Taux d'amor- tissement |
|-------------------------------|----------------|---------------------------|
| Frais d'émission des emprunts | 428 481 | |
| TOTAL | 428 481 | |

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 | 15 257 764 | 5 495 909 | |
| Créances rattachées à des participations | 221 616 | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 16 856 654 | 2 052 038 | |
| Autres créances | 105 786 188 | 8 963 804 | |
| Emprunts et dettes financières diverses | 7 592 114 | 15 228 | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 73 144 | | |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | |
|---|------------------|
| Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations | 52 199 450 |
| Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO | 3 341 960- |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N | 48 857 490 |
| APPORTS RECUS AVEC EFFETS RÉTROACTIF À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE N | |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs | 48 857 490 |
| VARIATION EN COURS D'EXERCICE | |
| Autres variations | 8 266 784 |
| Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO | 57 124 274 |
| VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE | 8 266 784 |
| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPÉRATIONS DE STRUCTURE | 8 266 784 |

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 |
|--------------------------------------|-------------------|
| Prestations de services | 23 026 232 |
| Produits annexes | 558 249 |
| TOTAL | 23 584 481 |
| Répartition par secteur géographique | Montant |
| France | 23 584 481 |
| TOTAL | 23 584 481 |

EFFECTIF MOYEN

(PCG Art. 831-3)

| | Personnel salarié |
|--------------|-------------------|
| Cadres | 48 |
| Employés | 15 |
| TOTAL | 63 |

La Société compte 65 salariés au 31 décembre 2019.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS
CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

| | Charges financières | Produits financiers |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| TOTAL | 6 142 908 | 13 960 704 |
| Dont entreprises liées | 17 771 | 4 975 892 |

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

| | Résultat avant impôt | Impôt |
|--|-------------------------|-----------|
| Résultat courant | 6 872 981 | 1 757 090 |
| Résultat exceptionnel (hors participation) | 277 818 - | 85 468 - |
| Résultat comptable (hors participation) | 9 938 406 | 1 671 622 |

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 130 512 euros, décomposé de la manière suivante :

- > honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 130 512 euros
- > 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 : 0 euro.

Engagements financiers et autres informations**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 la Société au 31 décembre 2019.

Son montant a été déterminé suivant les critères fixés par la convention collective ou par le contrat de travail dans certains cas.

En 2019, la Société a modifié la méthode de calcul de la provision pour indemnité de départ à la retraite (PIDR). Précédemment, le mode de calcul de la PIDR ne prenait pas en compte la méthode des droits acquis sur services rendus.

L'engagement pour indemnité de départ en retraite qui a été comptabilisé est fonction principalement de l'âge du salarié, de sa date d'ancienneté, de son salaire actuel et de celui en fin de carrière. Celui-ci est désormais calculé en utilisant la méthode des unités de crédits projetées.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- > **Age de départ en retraite retenu**.....60-67 ans,
- > **Table de mortalité**.....INSEE 2018
- > **Taux d'actualisation à**0,77%.

Au 31 décembre 2019, une reprise de la provision a été comptabilisée pour un montant de 261 412 €.

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES

(PCG Art. 831-3)

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

Société

MASATHIS SAS - 121 avenue de Malakoff - 75116 PARIS
Siret : 49128876700040



Trilogie - Asnières sur Seine

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

| Filiales et participations | Capitaux propres | Quote part du capital détenue en pourcentage | Résultat du dernier exercice clos |
|--|------------------|--|-----------------------------------|
| A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS | | | |
| FILIALES (+50% DU CAPITAL DÉTENU) | | | |
| SAS Kenous 2 | 290 855- | 100,00 | 156 621- |
| SAS Emerige Conseil | 80 969 | 100,00 | 11 661 |
| SAS Valandy | 31 343 | 100,00 | 6 395- |
| Emerige Espana | 1 883 223 | 100,00 | 1 677 269 |
| SAS Program | 48 050 | 100,00 | 19 283- |
| SAS Compagnie Foncière du Palais Royal | 5 183 267 | 100,00 | 87 661 |
| SAS Emerige Management | 160 336 | 100,00 | 12 573- |
| SAS Emerige Valorisation | 4 988 478- | 100,00 | 599 127 |
| INEE Garibay 4 SL | 22 856 | 100,00 | 16 880- |
| INEE Santa Engracia 42 SL | 70 777- | 100,00 | 62 806- |
| INEE Almansa Metropolitano | 3 000 | 100,00 | |
| SAS Emerige Tertiaire | 40 332- | 100,00 | 23 937- |
| SAS Emerige Patrimoine | 1 739 333 | 100,00 | 189 870- |
| SA Amedeus | 9 113 366- | 99,99 | 1 027 929- |
| SCCV Emerige Batignolles 07 | 5 836 | 99,98 | 836 |
| SCCV Emerige Ivry Confluences | 5 000- | 99,98 | 10 000- |
| SNC Emerige Commerces 2 | 2 872- | 99,98 | 3 872- |
| SCCV Emerige Batignolles N2 | 628 | 99,98 | 4 372- |
| SAS Emerige Résidentiel | 9 046 187 | 90,22 | 18 732 881 |
| SAS Emerige Gestion | 8 466 096 | 85,00 | 146 041- |
| SAS Emerige Méditerranée | 298 520- | 85,00 | 398 520- |
| SAS Emerige Gestion 2 | 3 419 | 80,00 | 6 581- |
| INEE Holdco Muntaner 270 | 393 197 | 75,00 | 1 388 980 |
| SAS Jean Jaures Développement | 401 867 | 51,00 | 3 368 866 |
| SAS SPNA Gestion | 43 146- | 50,01 | 17 731 |
| PARTICIPATIONS (10 À 50% DU CAPITAL DÉTENU) | | | |
| SAS Paris Chernoviz | 37 775 | 50,00 | 32 275 |
| INEE Gibraltar 25 S.L. | 90 545- | 50,00 | 64 005- |
| SCCV Saint Ouen V2 V3 | 105 001- | 50,00 | 110 001- |
| SAS SPN | 33 543 282 | 50,00 | 6 470 391 |
| INEE Holdco Pajaritos 39 SL | 165 106 | 33,00 | 1 491 114 |
| INEE Holdco General Yague | 1 157 | 33,00 | 742 830 |
| INEE Holdco Muntaner 307 | 214 632 | 33,00 | 163 313 |
| SAS Société Parisienne du Nouvel Arsenal | 19 977 423 | 14,32 | 608 480- |
| INEE Orchidea S.L. | 31 315- | 10,00 | 21 646- |
| 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 | | |
| Cessions Actifs Corporels | 17 000 | 77 500 000 |
| Cessions Actifs Financiers | 10 400 | 77 560 000 |
| Reprises / provisions exceptionnelles | 8 470 | 78 750 000 |
| TOTAL | 35 870 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Pénalités Amendes Fiscale et Pénale | 1 157 | 67 120 000 |
| Amendes | 958 | 67 120 001 |
| Rappel d'impôts | 1 173 | 67 170 000 |
| Charges Exceptionnelles diverses | 300 000 | 67 181 000 |
| VNC Immobilisations financières cédées | 10 400 | 67 560 000 |
| TOTAL | 313 688 | |

TRANSFERTS DE CHARGES (PCG Art. 831-2/13)

| Nature | Montant |
|---------------------------------------|------------------|
| Avantages en nature | 15 426 |
| Indemnités Sécurité Sociale | 7 235 |
| Transferts de charges - Frais emprunt | 68 590 |
| Transferts de charges - Refacturation | 7 358 376 |
| TOTAL | 7 449 627 |

SYNTHÈSE DES VALEURS DES TITRES DE PARTICIPATION ET COMPTES COURANTS PAR ACTIVITÉS

| Récap en k€ | Total | Activité de promotion (logements et bureaux) | Activité de prestation de services (asset management) | Activité de restructuration d'immeubles et/ou de marchands de biens | Autres activités |
|-----------------------------------|--------|--|---|---|------------------|
| Valeur brute des titres | 20 975 | 5 533 | 3 448 | 4 461 | 7 534 |
| Dépréciation des titres | -4 832 | | | | -4 832 |
| Valeur nette des titres | 16 143 | 5 533 | 3 448 | 4 461 | 2 702 |
| Comptes courants | 95 358 | 78 594 | 9 846 | -3 762 | 10 680 |
| Dépréciation des comptes courants | -2 833 | | | | -2 833 |
| Valeur nette des comptes courants | 92 525 | 78 594 | 9 846 | -3 762 | 7 847 |

Commentaires

Activité de promotion (logements et bureaux)

Cette activité, réalisée au travers d'entités dédiées selon des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), est soutenue. Ces entités enregistrent la marge suivant la méthode de l'achèvement. Les situations nettes ajustées de la marge à l'avancement permettent d'approcher la valeur d'inventaire. La mise en regard de la valeur des titres avec les valeurs d'inventaire ne nous a pas conduit à constater de dépréciations sur nos filiales ayant une activité (prépondérante) de promotion.

Activité de prestation de services

Cette activité, réalisée auprès d'investisseurs dans le cadre de contrats « asset management » ou de « maîtrise d'ouvrage déléguée », est également soutenue. Sur la base des situations nettes comptables et de la rentabilité de ces activités, la confrontation de la comptabilité avec la valeur d'inventaire ne nous a pas conduit à constater de dépréciations sur nos filiales.

Activité de restructuration d'immeubles en vue de leur revente et/ou de marchands de biens

Ces activités consistent en l'achat d'immeubles, commerces ou autres actifs ou droits immobiliers, avec l'objectif de les valoriser en vue de leur revente. La situation nette sociale de ces filiales, majorée de la plus value latente sur la base des expertises réalisées par des experts indépendants, permet d'approcher la valeur d'inventaire minimale. Sur cette base, la valeur inscrite dans les comptes s'avère satisfaisante et n'a pas donné lieu à dépréciation au cours de l'exercice.

Autres activités

Elle comprend principalement les activités suivantes.

ACTIVITÉS DE CONCESSIONS AUTOMOBILES

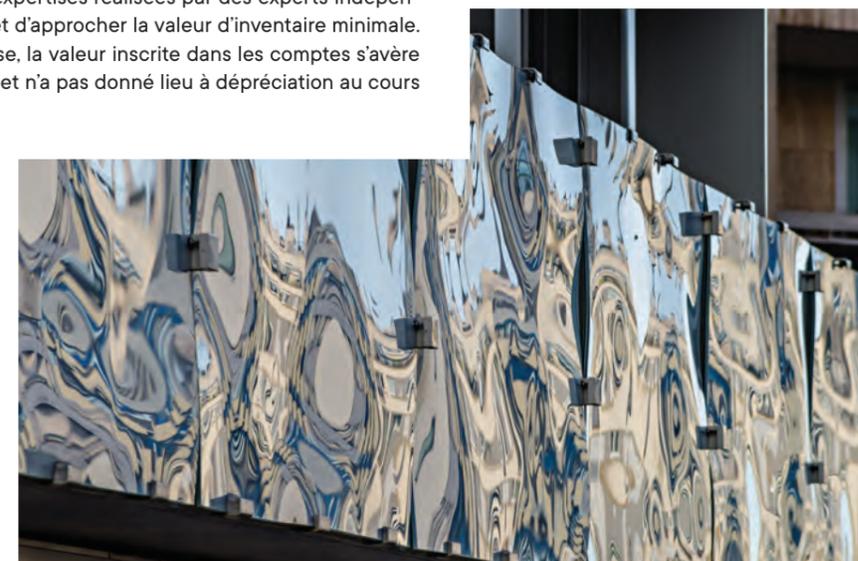
Ces activités sont réalisées au travers d'une holding animatrice détenant l'ensemble des sociétés d'exploitation. Ce palier émet des comptes consolidés. Sur la base de ces derniers, et au regard de la situation nette consolidée au 31 décembre 2019, nous n'avons constaté aucune dépréciation à la clôture 2019.

ACTIVITÉS COMMERCES

Cette activité est réalisée par une société. Cette dernière a fait l'objet, fin 2019, d'une analyse de son positionnement sur le marché de la décoration, laquelle a conforté le fait que cette société dispose de réelles forces et opportunités qui doivent lui permettre de rétablir son équilibre financier en vue d'une rentabilité future telle qu'escomptée. À cette fin, un plan stratégique sur 5 ans (2020 - 2025), qui inclut une synergie entre les activités du Groupe, a d'ores et déjà été mis en œuvre.

Sur cette base, le niveau de recouvrabilité des créances ne nécessite pas de dépréciation complémentaire à celles déjà constatées sur les titres et les comptes courants au cours des exercices antérieurs.

23 rue de Crimée, Paris 19^e



CHAPITRE III

—
COMPTES
CONSOLIDÉS
IFRS
—

AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

au 31 décembre 2019

| (en milliers d'euros) | | Dec-19 | Dec-18 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Ventes de biens immobiliers (marchand de biens) | 5.6.1 | 0 | 0 |
| Vente promotion immobilière bureaux | 5.6.1 | 1 960 | 10 858 |
| Vente promotion immobilière logements | 5.6.1 | 217 212 | 241 177 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T. | | 219 172 | 252 035 |
| Coût de revient des ventes | 5.6.1 | -200 344 | -234 302 |
| MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE | | 18 828 | 17 733 |
| Loyers et charges refacturées | 5.6.1 | 612 | 1 565 |
| Prestations de services | 5.6.1 | 29 124 | 24 685 |
| Vente de marchandises négoce | 5.6.1 | 4 958 | 4 417 |
| Coût des marchandises négoce | 5.6.1 | -1 503 | -1 431 |
| Frais de personnel | 5.6.3 | -36 299 | -32 217 |
| Autres frais généraux | 5.6.3 | -14 386 | -16 743 |
| Autres produits d'exploitation | 5.6.1 | 16 018 | 13 300 |
| Autres charges d'exploitation | | -2 668 | -362 |
| Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5) | 5.6.2 | 7 140 | 1 154 |
| Résultat des cessions d'actifs immobilisés | | 998 | 32 |
| Dotation aux amortissements et provisions nettes | 5.6.3 | -5 126 | -3 433 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | | 17 697 | 8 701 |
| Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt | 5.6.4 | 27 885 | 23 691 |
| Coût d'attribution d'actions | 5.6.5 | -799 | -3 987 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS | | 44 784 | 28 405 |
| Charges et produits financiers | 5.6.6 | -9 436 | -6 527 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | | 35 348 | 21 878 |
| DONT PART DU GROUPE | | 33 616 | 19 111 |
| Impôt sur les sociétés intégrées | 5.6.7 | 460 | 1 723 |
| Impôt sur les sociétés mises en équivalence | 5.6.7 | -8 954 | -4 701 |
| Résultat des activités en cours de cession | | 0 | 0 |
| RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ | | 26 854 | 18 900 |
| Intérêts minoritaires | | 1 698 | 2 130 |
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE | | 25 155 | 16 771 |
| Résultat par action | | 8 731,34 | 5 821,24 |
| Résultat dilué par action | | 8 731,34 | 5 821,24 |

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

| (en milliers d'euros) | Dec-19 | Dec-18 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net de la période | 26 854 | 18 900 |
| Variation de valeur des immeubles d'exploitation | | |
| Effets d'impôts | | |
| RÉSULTAT GLOBAL | 26 854 | 18 900 |
| Part des minoritaires | 1 698 | 2 130 |
| RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE | 25 155 | 16 771 |

CHIFFRE D'AFFAIRES

| (en milliers d'euros) | Dec-19 | Dec-18 | |
|---|----------------|----------------|---------|
| Ventes de biens immobiliers (marchand de biens) | 5.6.1 | 0 | 0 |
| Vente promotion immobilière bureaux | 5.6.1 | 1 960 | 10 858 |
| Vente promotion immobilière logements | 5.6.1 | 217 212 | 241 177 |
| Loyers et charges refacturées | 5.6.1 | 612 | 1 565 |
| Prestations de services | 5.6.1 | 29 124 | 24 685 |
| Vente de marchandises négoce | 5.6.1 | 4 958 | 4 417 |
| TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES | 253 866 | 282 702 | |

Du fait de la mise en équivalence de certaines de nos filiales, seul le résultat net est rapporté dans les comptes consolidés, ce qui conduit à ne pas intégrer un chiffre d'affaires se référant à ces dernières pour 224 269 K€ au 31 décembre 2019 contre 120 930 K€ au 31 décembre 2018.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

| (en milliers d'euros) | Dec-19 | Dec-18 |
|---|-----------------|-----------------|
| Nombre moyen d'actions non dilué | 2 881 | 2 881 |
| Résultat net part du Groupe / action | 8 731,34 | 5 821,24 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 2 881 | 2 881 |
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION | 8 731,34 | 5 821,24 |

au 31 décembre 2019

| (en milliers d'euros) | | 12/2019 | 12/2018 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Écarts d'acquisition | 5.5.1 | 884 | 884 |
| Immobilisations incorporelles | 5.5.1 | 701 | 925 |
| Droits d'utilisation | 5.5.2 | 26 635 | 0 |
| Immobilisations corporelles | 5.5.3 | 6 437 | 4 983 |
| Immeubles de placement | 5.5.4 | 20 201 | 24 125 |
| Immeubles destinés à la vente | | 0 | 0 |
| Titres mis en équivalence | 5.5.5 | 44 805 | 32 279 |
| Autres actifs financiers non courants | 5.5.5 | 9 663 | 2 047 |
| Impôts différés actif | 5.5.6 | 10 302 | 10 656 |
| ACTIFS NON COURANTS | | 119 627 | 75 900 |
| Stocks | 5.5.7 | 171 916 | 121 024 |
| Clients et comptes rattachés | 5.5.8 | 23 567 | 41 877 |
| Actifs sur contrats | 5.5.9 | 85 892 | 122 908 |
| Autres actifs courants | 5.5.10 | 91 007 | 100 374 |
| Trésorerie et équivalents | 5.5.11 | 52 429 | 32 865 |
| ACTIFS COURANTS | | 424 810 | 419 049 |
| Actifs destinés à être cédés | | 0 | 0 |
| TOTAL ACTIF | | 544 437 | 494 949 |
| Capital | 5.5.12 | 3 457 | 3 457 |
| Primes | | 7 430 | 7 430 |
| Réserves | 5.5.13 | 86 758 | 73 968 |
| Résultat consolidé | | 25 155 | 16 771 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | | 122 801 | 101 626 |
| Intérêts minoritaires | | 8 950 | 9 808 |
| CAPITAUX PROPRES | | 131 752 | 111 434 |
| Passifs financiers non courants | 5.5.14 | 111 984 | 96 123 |
| Passifs de location non courants | 5.5.2 | 28 857 | 0 |
| Provisions non courantes | 5.5.16 | 1 425 | 3 174 |
| Impôts différés passifs | 5.5.17 | 20 628 | 23 598 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 162 894 | 122 895 |
| Passifs de location courants | 5.5.2 | 5 479 | 0 |
| Provisions courantes | 5.5.16 | 0 | 0 |
| Dettes financières courantes | 5.5.14 | 156 115 | 169 613 |
| Passifs sur contrats | 5.5.9 | 0 | 411 |
| Fournisseurs | 5.5.18 | 66 757 | 65 270 |
| Autres passifs courants | 5.5.19 | 21 440 | 25 327 |
| PASSIFS COURANTS | | 249 791 | 260 621 |
| Passifs destinés à être cédés | | 0 | 0 |
| TOTAL PASSIF | | 544 437 | 494 949 |

au 31 décembre 2019

| (en milliers d'euros) | 31-déc-19 | 31-déc-18 |
|--|----------------|----------------|
| RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ | 26 854 | 18 900 |
| Résultat net des MEE | -18 931 | -18 990 |
| Dotation aux amortissements | 5 933 | 1 990 |
| Variations provisions actifs circulants | -21 | -37 |
| Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes | -630 | 1 471 |
| Attribution d'actions gratuites | 799 | 3 987 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | -7 140 | -1 154 |
| Résultat des cessions d'actifs immobilisés | -998 | -32 |
| Intérêts financiers | 9 850 | 7 184 |
| Charge d'impôt (y compris impôt différé) | -460 | -1 715 |
| Autres éléments sans incidence sur la trésorerie | 691 | 223 |
| CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS | 15 945 | 11 828 |
| Variation de BFR | 2 126 | -91 019 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | 18 071 | -79 191 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | -6 438 | -2 388 |
| Produits des cessions d'actifs corporels | 16 845 | 3 318 |
| Variation des immobilisations financières | -253 | -130 |
| Acquisition/ cession de titres de sociétés consolidées | -75 | -892 |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement | -1 700 | -1 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT | 8 378 | -93 |
| Augmentation des dettes financières | 21 164 | 61 636 |
| Remboursement des dettes financières | -7 064 | -4 796 |
| Variation des concours bancaires | -14 409 | 31 289 |
| Remboursement du passif de location | -5 395 | |
| Dividendes versés aux actionnaires | -3 342 | -2 673 |
| QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires | 3 496 | 2 957 |
| Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat) | 8 422 | -6 569 |
| Intérêts financiers nets versés | -9 758 | -5 104 |
| FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT | - 6 886 | 76 740 |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE | 19 564 | - 2 544 |
| TRÉSORERIE D'OUVERTURE | 32 865 | 35 408 |
| TRÉSORERIE DE CLÔTURE | 52 429 | 32 865 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| (en milliers d'euros) | 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} JANV. 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 |
| Partage du résultat d'une SCCV sur la base des droits effectifs | - | - | 3 987 | - | - | 3 987 | - | 3 987 |
| Autres variations | - | - | -4 406 | - | - | -4 406 | 957 | -3 449 |
| SITUATION AU 31 DÉC. 2018 | 3 457 | 7 430 | 73 968 | - | 16 771 | 101 626 | 9 808 | 111 434 |
| SITUATION AU 1^{ER} JANV 2019 | 3 457 | 7 430 | 73 968 | - | 16 771 | 101 626 | 9 808 | 111 434 |
| Affectation du résultat de l'exercice précédent | - | - | 16 771 | - | -16 771 | - | - | - |
| Résultat consolidé de l'exercice | - | - | - | - | 25 155 | 25 155 | 1 698 | 26 854 |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribution de dividendes | - | - | -3 342 | - | - | -3 442 | -2 861 | -6 203 |
| Attribution d'actions gratuites | - | - | 808 | - | - | 808 | -10 | 799 |
| Variations liées aux changements de méthodes et à la première application des normes IAS 23 et IFRS 16 | - | - | -941 | - | - | -941 | -224 | -1 165 |
| Variations de pourcentage d'intérêt | - | - | -600 | - | - | -506 | 539 | 32 |
| SITUATION AU 31 DÉC. 2019 | 3 457 | 7 430 | 86 758 | - | 25 155 | 122 801 | 8 950 | 131 752 |

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 75116 Paris.

5-2

Événements significatifs & événements post-clôture

5-2.1.1 Situation et évolution de la Société au cours de l'exercice

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

- > la promotion de logements ou de bureaux,
- > 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 et la valorisation d'immeubles de logements ou tertiaire en vue de leur revente.

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

1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION > La promotion de logements

La Société directement ou au travers de filiales a signé en 2019 des promesses de ventes pour l'acquisition de 16 terrains en Île-de-France afin d'y réaliser plus de 2 363 logements. Le nombre de projets sous promesse est porté au 31 décembre 2019 à 16 opérations, représentant 2 414 logements.

MISES EN VENTE, RÉSERVATIONS ET VENTES ACTÉES

| 2019 | Nombre de lots | Volume TTC (en milliers d'euros) | Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros) |
|--------------------|-------------------|--|--|
| Mises en vente | 1 651 | 717 986 | 496 036 |
| Placements nets | 1 678 | 709 098 | 463 411 |
| Ventes actées | 1 578 | 648 664 | 379 574 |

12 programmes ont été lancés en commercialisation en 2019. 12 programmes ont été livrés en 2019 comprenant 1 343 logements. 14 programmes ont été mis en chantier représentant 1 410 logements. Au 31 décembre 2019, 42 opérations totalisant 4 667 logements étaient en cours de construction en Île-de-France.

La SAS Emerige Méditerranée a été créée le 1^{er} février 2019 (détenu à 85% par la Société) dans le but de développer des projets de promotion immobilière dans la région Sud, Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au 31 décembre 2019, 2 projets sont sous promesse de vente.

> La promotion de bureaux

La SCCV Saint-Ouen V2/V3 a été constituée en juillet 2017 entre la Société (50%) et deux filiales de BNP Paribas. Les permis ont été obtenus en 2018 afin de réaliser 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3). L'acquisition du lot V2 a été réalisée en décembre 2018 et celle du lot V3 en novembre 2019. Les ventes en état futur d'achèvement des deux immeubles ont été régularisées en novembre 2019. Enfin, les marchés travaux en entreprise générale ont été signés et les travaux lancés fin 2019.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1B a signé une promesse de vente en octobre 2018 et a déposé une demande de permis de construire fin 2019 afin de réaliser un immeuble de bureaux de 30 400 m² à Ivry-sur-Seine.

2. 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 11400 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 a été signée en 2018. À fin 2019, l'intégralité des logements neufs est réservée ou actée. Il reste quatre logements dont la commercialisation devrait intervenir prochainement. 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 Ile 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. En 2019, nous avons réalisé les travaux de terrassement et les travaux de construction devraient débuter au cours du deuxième semestre 2020.

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 est réalisée avec des partenaires financiers ; la **Société** détient 14,32% de l'opération et est en charge de son développement dans le 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) a été vendu en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018. En 2019, les travaux de construction se poursuivent, et l'intégralité des logements accession est réservée ou actée.

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**. Les travaux sont achevés en avril 2019. L'intégralité des logements a été actée et livrée en 2019.

La **Société INEE General Yague** a acquis en juin 2016 un terrain à Madrid afin de réaliser 105 logements neufs. 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**. Les travaux sont achevés en mai 2019. L'intégralité des logements a été actée et livrée en 2019. Il reste quelques places de parkings à commercialiser et un lot de bureau de 130 m².

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. En 2019, nous avons obtenu le permis de construire et avons signé les marchés travaux en entreprise générale. Les travaux de démolition ont débuté en novembre 2019. La commercialisation devrait démarrer en juin 2020.

La **société Inee Orchidée** (détenue à 10% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. Le permis de construire a été déposé en novembre 2019 et est actuellement en cours d'instruction.

La **société Inee Santa Engracia** (détenue à 10% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 23 logements. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2019 et les travaux ont démarré au 1^{er} trimestre 2020.

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 Capital** est détenue par la **SAS Emerige Résidentiel** à hauteur de 100% et porte l'ensemble des salariés du pôle Logement.

3. LA RESTRUCTURATION ET LA VALORISATION D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS OU TERTIAIRE EN VUE DE LEUR REVENTE

La **Société INEE Muntaner 270** détenue par la **Société** à hauteur de 75%, a acquis, en décembre 2014, un immeuble de bureaux d'une surface de 3500 m² situé à Barcelone. Les travaux de transformation de bureaux en logements ont été réalisés et les trois derniers logements ont été vendus en 2019.

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. Un permis de construire va être déposé courant 2020 afin de réaliser un espace commercial.



ZAC des Docks, Saint-Ouen

La **SAS Emerige Patrimoine** a acquis en VEFA, fin 2017, 6000 m² de commerces en pied d'immeubles de logements situés à Paris et en première couronne. Ces programmes ont été et seront livrés en 2019, 2020 et 2021. Au cours de l'exercice 2019, la **SAS Emerige Patrimoine** a vendu un lot de bureaux à Paris 2^e ainsi qu'un local commercial situé à Paris 12^e et réalisé une acquisition de locaux commerciaux situés à Paris 13^e.

La **Société Jean Jaurès Développement** (filiale à 51% d'Emerige) a acquis, en novembre 2013, un immeuble de bureaux vacants de 20700 m² situé à Colombes. En mars 2019, le dernier bâtiment a été vendu.

La **SNC Emerige Commerces 2** (filiale à 100% d'Emerige à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Valorisation) a acquis en décembre 2019, 1 430 m² de lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles situés à Paris.

4. AUTRES ACTIVITÉS ET FAITS SIGNIFICATIFS

La **Société** a déménagé son siège social sis au 121, avenue de Malakoff à Paris 75116.

La **SAS SPN** détient 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. Le sous palier formé par SPN et ses filles est mis en équivalence. La direction du groupe Garage Nation a poursuivi son plan de restructuration lui permettant de retrouver des résultats bénéficiaires à court terme.

5-2.1.2 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 2020 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 2 400 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Plusieurs acquisitions de terrains interviendront en 2020.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

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

3. LA RESTRUCTURATION ET LA VALORISATION D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS OU TERTIAIRE EN VUE DE LEUR REVENTE

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

5-2.1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 14 mars 2020, le Gouvernement a décrété des mesures de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Ces mesures ont eu un impact sur l'activité de promotion immobilière en raison notamment de l'arrêt des chantiers depuis le début de la période de confinement qui se traduira par des retards de plusieurs semaines pour les programmes engagés.

Les délivrances des autorisations administratives, telles que les permis de construire, ont également été suspendues ou très fortement ralenties avec pour effet un décalage probable de certaines acquisitions prévues en 2020 sur l'exercice suivant.

Aucune perte de contrats ou de projets liée à l'épidémie n'est cependant constatée à la date d'arrêt des comptes.

Le Groupe a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel, et étudie toutes les possibilités prévues par le gouvernement en matière de report de cotisations sociales, d'impôts et taxes et de mise en place de prêts garantis par l'État.

Les impacts sur l'activité et sur la situation financière du Groupe seront négatifs mais ne peuvent être déterminés précisément à la date d'arrêt des comptes consolidés.

La structuration de nos opérations combinée à nos financements en cours et prévisionnels devraient nous permettre de supporter la crise sanitaire actuelle et d'assurer la continuité de l'exploitation de la société et du Groupe.

5-2.1.4 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.

5-3

Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe EMERIGE au 31 décembre 2019 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 (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm), 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 principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés et décrits dans les états financiers au 31 décembre 2018. Ils ont été complétés par les dispositions des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2019 et dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2019.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 :

> Norme IFRS 16 « Contrats de location » qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations relatives à la comptabilisation de tels contrats. Elle définit de nouveaux principes de comptabilisation des contrats de location pour les preneurs et abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle a pour effet de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location au titre des loyers et des autres paiements à effectuer pendant la durée de la location. Le droit d'utilisation est amorti linéairement et la dette financière est amortie actuariellement sur la durée du contrat de location. Cette norme n'a en revanche pas d'impact significatif pour les bailleurs. Les impacts de la première application d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sont présentés en note 5.5.2;

> IFRIC 23 « Incertitudes relatives aux traitements fiscaux » : clarification d'IAS 12 sur l'évaluation et la comptabilisation d'un actif ou passif d'impôt lorsqu'une incertitude existe sur le traitement fiscal à appliquer et reclassement dans la rubrique « Passifs d'impôts courants et différés » des provisions pour incertitudes relatives à l'impôt sur les bénéfices ;

> Amendements à IAS 23 « Coûts d'emprunt » portant sur les coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif et la définition d'actif qualifié. Cet amendement a entraîné la comptabilisation directement en charges des frais financiers sur les opérations de promotion.

> Amendements à IFRS 9 pour rendre éligibles au critère SPPI les instruments de dette avec clause de remboursement anticipé prévoyant une pénalité symétrique ;

> Amendements aux normes IFRS 3 et IFRS 11, dans le cadre de l'amélioration annuelle des IFRS cycle 2015-2017, portant sur le traitement des intérêts précédemment détenus dans une joint opération (JO) qui constitue une activité (au sens d'IFRS 3) par un coparticipant qui en obtient le contrôle conjoint ou exclusif ;

> Amendements à la norme IAS 28, qui précise qu'IFRS 9 s'applique à tous les autres instruments financiers auxquels la méthode de la mise en équivalence n'est pas appliquée, y compris les actifs financiers à long terme faisant partie de l'investissement net dans une entreprise associée ou une coentreprise ;

> Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime ». Ces amendements viennent clarifier la détermination des charges de retraite en cas de modifications, réductions et liquidations de régimes à prestations définies

Les impacts de la première application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 et de l'amendement à IAS 23 sont présentés respectivement en notes 5.3.2.9 et 5.3.2.10. Les autres amendements et interprétations n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Normes et amendements adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

> Amendements à IAS 39 et IFRS 7 publiés en septembre 2019 modifiant les exigences relatives à la comptabilité de couverture.

> Amendement de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » publié par l'IASB le 22 octobre 2018 portant sur la définition d'une activité,

> Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de la matérialité » publiés par l'IASB le 31 octobre 2018. Ces amendements viennent clarifier la définition de la matérialité afin de faciliter l'exercice du jugement lors de la préparation des états financiers, en particulier

pour la sélection des informations présentées dans les notes annexes.

Le groupe Emerige n'a pas appliqué ces dispositions par anticipation et n'anticipe pas d'impact sur ses comptes.

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 2019. 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.

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 ; ou
- > 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, 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

À la suite de l'amendement de la norme IAS 23, les coûts d'emprunts attribuables aux opérations de promotion immobilière ne sont plus stockés mais comptabilisés en charges de la période. D'application rétrospective obligatoire au 1er janvier 2018, les conséquences de cet amendement sur les comptes d'EMERIGE au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

- > Impact négatif de 1 738 K€ sur les capitaux propres, dont (1 478) K€ pour le groupe correspondant à l'annulation des frais financiers antérieurement stockés (nets d'impôts différés).
- > Impact négatif de 1 738 K€ sur les stocks de promotion et de (452) K€ sur les titres mis en équivalence.
- > Comptabilisation en résultat des charges financières de l'exercice, en coût de l'endettement financier pour les sociétés en intégration globale (2 891 K€) et en résultat mis en équivalence pour les sociétés associées ((1 510) K€ avant IS). Compte tenu de la reprise des frais antérieurs et de l'impôt différé, l'impact sur le résultat net de l'exercice s'élève à (2 980) k€.

5-3.2.10 Contrat de location

Le Groupe applique la norme IFRS 16 relative aux contrats de location depuis le 1^{er} janvier 2019.

Pour tout contrat de location, à l'exception de certaines exemptions prévues par la norme, le preneur doit reconnaître à son bilan un actif représentatif du droit d'utilisation du bien loué et une dette représentative de l'obligation de paiement des loyers. Au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des dotations aux amortissements du droit d'utilisation et des frais financiers calculés sur la dette locative.

Le montant initial de la dette locative est égal à la valeur actualisée des loyers qui seront à payer sur la durée de location. Cette dette locative est ensuite évaluée au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les paiements à prendre en compte pour l'évaluation de la dette locative incluent les loyers fixes, ainsi que, le cas échéant, les sommes que le preneur s'attend à payer au bailleur au titre de garanties de valeur résiduelle, d'option d'achat ou de pénalités de résiliation anticipée.

La durée retenue pour déterminer les loyers à actualiser

correspond à la durée non résiliable du contrat de location ajustée pour tenir compte :

- des options de prolongation du contrat que le preneur est raisonnablement certain d'exercer ;
- des options de résiliation anticipée que le preneur est raisonnablement certain de ne pas exercer.

En date de mise à disposition du bien loué, le preneur enregistre à son actif un droit d'utilisation pour un montant égal à la valeur initiale de la dette locative augmentée, le cas échéant, des coûts directs initiaux. Cet actif est ensuite amorti linéairement sur la durée de location retenue pour évaluer la dette locative.

Pour la mise en place d'IFRS 16, le groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée. L'impact à l'ouverture constaté sur les comptes du groupe au 31 décembre 2019 sont les suivants (voir également note 5.5.2) :

- > Reconnaissance de droits d'utilisation au 1er janvier 2019 de 23 494 K€ brut et 13 564 K€ nets d'amortissements.
- > Constatation de dettes de location de 13 597 K€,
- > Impact net de (242) K€ sur les capitaux propres.

Par ailleurs, à la suite du transfert de son siège social au 121 avenue de Malakoff à Paris 75016, les locaux de l'ancien siège du 10 rue Michel Le Comte ont été sous-loués à compter du 31/07/2019 sur la durée résiduelle du bail. Cette sous-location est traitée comme location financée en application de la norme IFRS 16, entraînant la constatation d'une créance financière dont le montant est de 7 313K€ au 31/12/2019.

Crédit-bail

Les actifs dont le groupe a 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'existent 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 31% en 2019 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 éventuellement détenus (part ou actions d'entreprises) 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 retraitements 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.

—
La Fabrique des Arts 3.0,
lauréat du prix Réinventer Paris 2



5-4

Périmètre de consolidation

Les pourcentages figurant auprès de chacune des filiales correspondent aux pourcentages de contrôle détenus par la SAS Emerige. Les % 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 2019,

le périmètre de consolidation se présente comme suit :

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| EMERIGE | 100 | 100 | IG | 57 124 | 8 267 | 2 744 (1200) |
| EMERIGE CONSEIL | 100 | 100 | IG | 81 | 12 | 500 (20) |
| EMERIGE PATRIMOINE | 100 | 100 | IG | 1 739 | <190> | 1 750 000 (1) |
| EMERIGE RÉSIDENTIEL | 89 | 89 | IG | 9 046 | 18 733 | 52 096 (1) |
| EMERIGE TERTIAIRE | 100 | 100 | IG | <40> | <24> | 50 000 (1) |
| EMERIGE VALORISATION | 100 | 100 | IG | <4 991> | 596 | 50 000 (1) |
| EXOLIANCE CAPITAL | 100 | 100 | IG | 1 546 | 1 210 | 300 000 (1) |
| PROGRAM | 100 | 100 | IG | 48 | <19> | 37 000 (1) |
| VALANDY | 100 | 100 | IG | 31 | <6> | 3 700 (10) |
| COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL | 100 | 100 | IG | 5 183 | 88 | 3 053 892 (1) |
| EMERIGE GESTION | 85 | 85 | IG | 8 466 | <146> | 462 306 (1) |
| AMEDEUS | 99,99 | 99,99 | IG | <9 113> | <1 028> | 115 161 (16) |
| LES JARDINS DE GABRIEL | 89 | 100 | IG | <3> | <4> | 1 000 (1) |
| SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE | 89 | 100 | IG | <24> | <29> | 5 000 (1) |
| SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| SCCV LUMINANCE PANTIN | 89 | 100 | IG | 2 | <3> | 5 000 (1) |
| CARRE GABRIELLE | 89 | 100 | IG | <2> | <3> | 1 000 (1) |
| SCCV 56 RUE CLER | 45 | 51 | IG | <14> | <19> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES | 89 | 100 | IG | 7 989 | 7 984 | 5 000 (1) |
| JEAN JAURES DÉVELOPPEMENT | 51 | 51 | IG | 402 | 3 369 | 30 000 (1) |
| SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG | 45 | 51 | IG | <6> | <11> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 | 100 | 100 | IG | 6 | 1 | 5 000 (1) |
| SAS SPN | 50 | 50 | MEE | 33 318 | 6 470 | 5 010 000 (1) |
| SCCV EMERIGE EPINAY SUR SEINE | 89 | 100 | IG | 1 | <4> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE RUE ERARD | 89 | 100 | IG | 1 585 | 1 580 | 5 000 (1) |
| SCCV PUTEAUX VOLTAIRE | 38 | 42,5 | MEE | 0 | 0 | 200 (1) |
| SCCV EMERIGE PANTIN | 89 | 100 | IG | 4 957 | 4 952 | 5 000 (1) |
| SCI EMERIGE COMMERCES | 100 | 100 | IG | <133> | <134> | 1 000 (1) |
| SCCV EMERIGE CRIMÉE | 89 | 100 | IG | 858 | 853 | 5 000 (1) |
| SCCV MAISONS ALFORT SAINT GEORGES | 45 | 51 | IG | <4> | <9> | 5 000 (1) |

III. COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT | 44 | 49 | MEE | <11> | <16> | 5 000 (1) |
| SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE | 44 | 50 | MEE | <2> | <2> | 200 (1) |
| SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT | 44 | 50 | MEE | <11> | <11> | 200 (1) |
| SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL | 14,32 | 14,32 | MEE | 19 977 | <608> | 20 800 000 (0,01) |
| SCCV EMERIGE COLOMBES | 89 | 100 | IG | 55 | 50 | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE LA COURNEUVE | 89 | 100 | IG | 699 | 694 | 5 000 (1) |
| SCCV MASSY MAIL COUSTEAU | 67 | 75 | IG | 1 824 | 1 819 | 5 000 (1) |
| SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE | 38 | 42,5 | MEE | 1 671 | 9 632 | 10 000 (100) |
| SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES | 89 | 100 | IG | <5> | <10> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE MONTREUIL | 89 | 100 | IG | 839 | 834 | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE | 89 | 100 | IG | 23 | 18 | 5 000 (1) |
| SCCV ASNIÈRES LOT D | 44 | 50 | MEE | 4 070 | 4 065 | 5 000 (1) |
| SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ | 40 | 45 | MEE | <49> | <50> | 1 000 (1) |
| SCCV EMERIGE SURESNES | 89 | 100 | IG | 869 | 864 | 5 000 (1) |
| SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX | 89 | 100 | IG | 1 336 | 1 331 | 5 000 (1) |
| SCCV PANTIN DANTON | 44 | 50 | MEE | 2 970 | 2 965 | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2 | 89 | 100 | IG | 1 | <4> | 5 000 (1) |
| SPNA GESTION | 50 | 50 | IG | <43> | 18 | 10 000 (1) |
| SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN | 80 | 90 | IG | 1 176 | 1 171 | 5 000 (1) |
| SCCV CLAMART ROOSEVELT | 80 | 90 | IG | <89> | <94> | 5 000 (1) |
| SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY | 62 | 70 | IG | <71> | <76> | 5 000 (1) |
| SCCV PRE SAINT GERVAIS GABRIEL PÉRI | 44 | 50 | MEE | <86> | <91> | 5 000 (1) |
| SCCV GARCHES ROCHEBRUNE | 89 | 100 | IG | <186> | <187> | 1 000 (0) |
| SCCV PARIS TOLBIAC | 89 | 100 | IG | <276> | <281> | 5 000 (1) |
| SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE | 89 | 100 | IG | <142> | <147> | 5 000 (1) |
| SCCV RUEIL MALMAISON F1 | 89 | 100 | IG | <95> | <100> | 5 000 (1) |
| EMERIGE MANAGEMENT | 100 | 100 | IG | 160 | <13> | 302 964 (1) |
| SCCV EMERIGE NANTERRE CRAÏOVA | 89 | 100 | IG | <256> | <261> | 5 000 (1) |
| SCCV ALFORTVILLE CARNOT | 89 | 100 | IG | <245> | <250> | 5 000 (1) |
| SCCV BEZONS GP | 89 | 100 | IG | <37> | <42> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS | 89 | 100 | IG | <180> | <185> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE CHÂTILLON | 89 | 100 | IG | <115> | <120> | 5 000 (1) |
| SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE | 89 | 100 | IG | <130> | <135> | 5 000 (1) |
| SAS GENTILLY JEAN JAURÈS | 44 | 50 | MEE | <421> | <4> | 5 000 (1) |
| SCCV VILLE D'AVRAY LA FORÊT | 53 | 60 | IG | 2 | <4> | 5 000 (1) |
| SCCV SAINT OUEN V2 V3 | 50 | 50 | MEE | <105> | <110> | 5 000 (1) |
| SAS KENOUS 2 | 100 | 100 | IG | <291> | <157> | 400 (100) |
| SNC EMERIGE RUE PETIT | 89 | 100 | IG | <89> | <94> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2 | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE SAINT OUEN N9 | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |

III. COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SCCV CLAMART NEWTON | 44 | 50 | MEE | <68> | <73> | 5 000 (1) |
| SAS PARIS CHERNOVIZ | 50 | 50 | MEE | 38 | 32 | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE SURESNES FOREST | 71 | 80 | IG | <106> | <111> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE LE CHESNAY | 80 | 90 | IG | <192> | <197> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET | 89 | 100 | IG | <348> | <353> | 5 000 (1) |
| SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A | 44 | 50 | MEE | <526> | <531> | 5 000 (1) |
| SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C | 44 | 50 | MEE | <204> | <209> | 5 000 (1) |
| SCCV PARIS 13 BRUNESSEAU BIB2 | 89 | 100 | IG | <870> | <875> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS | 89 | 100 | IG | <252> | <257> | 5 000 (1) |
| SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 | 44 | 50 | MEE | <119> | <120> | 1 000 (1) |
| SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS | 44 | 50 | MEE | <298> | <303> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF | 89 | 100 | IG | <16> | <21> | 5 000 (1) |
| SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE | 89 | 100 | IG | <132> | <137> | 5 000 (1) |
| SAS PARIS PICPUS | 44 | 50 | MEE | <9> | <14> | 5 000 (1) |
| EMERIGE GESTION 2 | 80 | 80 | IG | 3 | <7> | 10 000 (1) |
| EMERIGE MEDITERRANEE | 85 | 85 | IG | <299> | <399> | 100 000 (1) |
| SAS PARIS 93 RUE PETIT | 35 | 39,98 | MEE | <538> | <543> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE IVRY CONF. LOT 3J1 | 89 | 100 | IG | <44> | <49> | 5 000 (1) |
| SCCV SAINT MAUR FACULTES | 62 | 70 | MEE | <296> | <301> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT | 89 | 100 | IG | <342> | <347> | 5 000 (1) |
| SCCV NANTERRE EMILE ZOLA | 71 | 80 | MEE | <269> | <274> | 5 000 (1) |
| SCCV CLAMART GALLIERA | 44 | 50 | MEE | <311> | <316> | 5 000 (1) |
| SCCV RUEIL PAUL DOUMER | 44 | 50 | MEE | <6> | <11> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE IVRY CONF. 1B | 100 | 100 | IG | <5> | <10> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE IVRY CONF. 5G 1-3-4 | 89 | 100 | IG | <6> | <11> | 5 000 (1) |
| SCCV BOBIGNY ECOCITE J2 | 44 | 50 | MEE | <313> | <314> | 1 000 (1) |
| SCCV LOT A ST OUEN M2 | 89 | 100 | IG | <227> | <232> | 5 000 (1) |
| SCCV LOT B ST OUEN M2 | 89 | 100 | IG | <169> | <174> | 5 000 (1) |
| SCCV LOT D ST OUEN M2 | 89 | 100 | IG | <428> | <433> | 5 000 (1) |
| SCCV EMERIGE LA GARENNE COLOMBES | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| SCCV PARIS REILLE | 58 | 65 | MEE | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| SNC EMERIGE COMMERCE 2 | 100 | 100 | IG | <3> | <4> | 1 000 (1) |
| SCCV BAGNEUX COURBET | 44 | 49 | MEE | 1 | 0 | 1 000 (1) |
| SCCV EMERIGE PUTEAUX CARTAULT | 89 | 100 | IG | 5 | 0 | 5 000 (1) |
| EMERIGE ESPANA MANAGEMENT | 100 | 100 | IG | 1 883 | 1 677 | 3 000 (1) |
| SNC CHATILLON MERMOZ | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 100 (10) |
| SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE | 44 | 50 | MEE | <64> | <65> | 100 (10) |
| SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO | 44 | 50 | MEE | <23> | <24> | 1 000 (1) |
| SCCV ASNIERES A3 A4 | 44 | 50 | MEE | <12> | <13> | 100 (10) |

| Nom des sociétés du périmètre | Pourcentage d'intérêt | Pourcentage de contrôle | Méthode de consolidation | Capitaux propres sociaux en K€ | Résultat social en K€ | Nombre d'actions (nominal) |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SAS LEVALLOIS DANTON | 36 | 40 | MEE | 4 121 | 4 684 | 5 000 (1) |
| SAS PARIS OBERKAMPF | 22 | 25 | MEE | 2 529 | 888 | 5 000 (1) |
| SCCV SAINT OUEN V1 | 44 | 50 | MEE | 2 591 | 2 586 | 5 000 (1) |
| SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE | 44 | 49 | MEE | 28 | 27 | 1 000 (1) |
| SCCV ROSNY B2A | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 100 (10) |
| SNC GIRONDE | 44 | 50 | MEE | 1 | 0 | 120 (1) |
| SAS COURBEVOIE FAUVELLES | 44 | 50 | MEE | 0 | 0 | 1 000 (1) |
| CONSO MUNTANER 270 MEE | 75 | 75 | MEE | 393 | 1 389 | 3 000 (1) |
| CONSO MUNTANER 307 MEE | 33,33 | 33,33 | MEE | 215 | 163 | 3 000 (1) |
| SANTA ENGRACIA | 10 | 10 | MEE | <71> | <63> | 143 000 (1) |
| GIBALTAR | 50 | 50 | MEE | <91> | <64> | 3 000 (1) |
| GARIBAY 4 | 100 | 100 | IG | 23 | <17> | 3 000 (1) |
| ORCHIDEA | 10 | 10 | MEE | <31> | <22> | 3 000 (1) |
| INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE | 33,33 | 33,33 | MEE | 165 | <28> | 3 000 (1) |
| INEE HOLDCO GENERAL YAGUE MEE | 33,33 | 0 | MEE | 1 | 743 | 3 000 (1) |
| VESTA REAL ESTATE 2 | 6,4 | 7,5 | MEE | 30 238 | 13 511 | 222 080 (100) |
| VESTA REAL ESTATE 5 | 8,5 | 10 | MEE | 416 | -37 | 91 223 (1) |

Le groupe a exclu 4 sociétés du périmètre, leurs intégrations aux comptes consolidés apparaissent comme non significatives.

16 Gabriel Péri - Saint-Denis, œuvre de Louis-Cyprien Rials



5.5

Notes annexes à l'état de la situation Financière

Actifs non courants

5.5.1 – Actifs incorporels

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | | 12/2019 |
|--|--------------|--------------------------|-------------|-------------------------|---------------|--------------|
| | | Augmentation | Diminutions | Variations de périmètre | Reclassements | |
| Concession, brevets, Fonds de commerce | 1 457 | 101 | -57 | 0 | 0 | 1 501 |
| Ecart d'acquisition | 1 407 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 407 |
| IMMOBILISATIONS BRUTES | 2 864 | 101 | -57 | 0 | 0 | 2 908 |
| Amortissements et pertes de valeur | 1 055 | 325 | -57 | 0 | 0 | 1 323 |
| IMMOBILISATIONS NETTES | 1 809 | -224 | 0 | 0 | 0 | 1 585 |

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. – Contrats de location

LES DROITS D'UTILISATION SE PRÉSENTENT AINSI

| (en milliers d'euros) | Impacts au 01/01/2019 | Mouvements de l'exercice | | | | 12/2019 |
|--|-----------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| | | Augmentation | Diminutions | Variations de périmètre | Reclassements | |
| Droits d'utilisation sur biens immobiliers | 22 652 | 26 027 | 0 | 0 | -14 897 | 33 782 |
| Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers | -9 539 | -4 601 | 0 | 0 | 6 657 | -7 483 |
| Droits d'utilisation sur biens mobiliers | 842 | 108 | -28 | 0 | 0 | 922 |
| Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers | -390 | -223 | 28 | 0 | 0 | -585 |
| DROITS D'UTILISATION NETS | 13 565 | 21 311 | 0 | 0 | -8 240 (*) | 26 635 |

(*) Reclassement en autres actifs financiers non courants du droit d'utilisation lié à la sous-location des précédents locaux dont le bail n'est pas terminé.

Le poste droits d'utilisation est principalement composé du droit d'utilisation sur le Siège social au 121 avenue de Malakoff à Paris 75116 pour une valeur brute de 22 767 K€, un amortissement de 2 523 K€ et une valeur nette de 20 244 K€.

LES DETTES LOCATIVES SE DÉCOMPOSENT AINSI

| (en milliers d'euros) | Impacts au 01/01/2019 | Mouvements de l'exercice | | | | 12/2019 |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | | Augmentation | Diminutions | Variations de périmètre | Reclassements | |
| Passif de location non courant | 13 597 | 26 134 | -5 395 | | -5 479 | 28 857 |
| Passif de location courant | 0 | 0 | 0 | | 5 479 | 5 479 |
| TOTAL PASSIF DE LOCATION | 13 597 | 26 134 | -5 395 | | 0 | 34 336 |

Le poste passif de location est principalement composé du passif de location sur le Siège social au 121 avenue de Malakoff à Paris 75116 pour une valeur de 2 404 K€ pour sa partie courante et 17 908 K€ pour sa partie non courante.

5.5.3 – Autres actifs immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | | | 12/2019 |
|------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|-------------------------|------------------------------|---|---------------|
| | | Augmentation | 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 | 8 724 | 2 234 | -239 | | | 1 236 | 11 955 |
| Immobilisations en cours | 1 236 | 23 | 0 | 0 | | -1 236 | 23 |
| IMMOBILISATIONS BRUTES | 9 960 | 2 257 | -239 | 0 | 0 | 0 | 11 978 |
| Amortissements et pertes de valeur | 4 977 | 784 | -220 | 0 | | 0 | 5 541 |
| IMMOBILISATIONS NETTES | 4 983 | 1 473 | -19 | 0 | 0 | 0 | 6 437 |

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 11 978 K€ au 31 décembre 2019 et sont constituées principalement :

> des immobilisations corporelles de la société EMERIGE pour 9 276 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16° ainsi qu'à l'ancien siège social sous-loué et situé au 17 rue Michel le Comte, Paris 3°.

> des immobilisations corporelles de la société AMEDEUS pour 2 252 K€ essentiellement composées des agencements, aménagements et mobiliers des magasins et de l'entrepôt.

Les immobilisations (hors immobilier et œuvres d'art) sont évaluées à leur coût historique et sont amorties.

5.5.4 – Immeubles de placements

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Augmentation | Cessions | Variations de périmètre | Reclassements et transferts de catégories (1) | Variation de la juste valeur | 12/2019 |
|------------------------|---------------|--------------|----------------|-------------------------|---|------------------------------|---------------|
| Immeubles de placement | 24 125 | 4 080 | -15 145 | 0 | 0 | 7 140 | 20 201 |
| TOTAL | 24 125 | 4 080 | -15 145 | 0 | 0 | 7 140 | 20 201 |

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 20 201 K€. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 16 925 K€, SCI Emerige Commerces pour 2 000 K€ et CFPR pour 1 276 K€. La valorisation des immeubles de placement résulte d'expertises effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

L'augmentation des immeubles de placements pour 4 080 K€ concerne la société Emerige Patrimoine et correspond aux commerces acquis en VEFA.

La diminution des immeubles de placements pour 15 145 K€ correspond à la sortie de l'actif cédé pour sa valeur réévaluée et se décompose ainsi :

> Cession d'un local à usage de bureaux situé rue Bachaumont à Paris et détenu par la société Emerige Patrimoine pour 745 K€,
 > Cession d'un local commercial situé rue Erard à Paris et détenu par la société Emerige Patrimoine pour 350 K€,
 > Cession de l'appartement situé rue Avron à Paris et détenu par la société CFPR pour 150 K€,
 > Cession de l'immeuble de bureau Yard à Colombes et détenu par la société Jean Jaurès Développement pour 13 900 K€.

La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2019 s'élève à 7 140 K€.

5.5.5. – Titres mis en équivalence et autres actifs non courants

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | | 12/2019 |
|---|---------------|-----------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | | Résultat mis en équivalence | Diminutions | Variations de périmètre | Reclassements | |
| Titres de sociétés mises en équivalence | 32 279 | 19 064 | -6 948 | 25 | 385 | 44 805 |
| TOTAL | 32 279 | 19 064 | -6 948 | 25 | 385 | 44 805 |

L'augmentation des titres mis en équivalence est principalement liée à l'avancement des opérations de promotions immobilières notamment la SCCV Saint Ouen V2/V3 pour 8 170 € et la Société Parisienne du Nouvel Arsenal pour 4 737 K€.

Zac des Docks - Saint-Ouen



AUTRES ACTIFS NON COURANTS

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | | 12/2019 |
|--|--------------|--------------------------|--------------|----------------------------|----------------------|--------------|
| | | Augmen- tations | Diminutions | Variations de périmètre | Autres mouvements | |
| Titres de sociétés non consolidées | 36 | 0 | 0 | 0 | 50 | 86 |
| Créances rattachées à des participations | 200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| Autres créances financières | | | -927 | | 8 240 | 7 313 |
| Autres immobilisations financières | 2 027 | 364 | -111 | 0 | 0 | 2 280 |
| Dépréciation des immobilisations financières | -216 | 0 | 0 | | 0 | -216 |
| AUTRES ACTIFS NON COURANTS | 2 047 | 364 | -1038 | 0 | 8 290 | 9 663 |

Les autres créances financières concernent l'application de la norme IFRS 16 pour la sous-location du 17 rue Michel Le Comte 75003 Paris comme décrit à la note 5-3.2.10.

Les autres immobilisations financières comprennent essentiellement les dépôts de garanties des baux :
 > Du 17 rue Michel Le Comte 75003 Paris pour 453 K€,
 > Du 121 avenue de Malakoff 75116 Paris pour 864 K€.

5.5.6 – Impôts différés actif et passif

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | 12/2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------------------|--|--|---------------|
| | | Variation de périmètre | Impôts différés comptabilisés directement par réserve | Charge/ Produit au compte de résultat | |
| ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS | 10 656 | 0 | 245 | -599 | 10 302 |

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Mouvements de l'exercice | | | 12/2019 |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|--|--|----------------|
| | | Variation de périmètre | Impôts différés comptabilisés directement par réserve | Charge/ Produit au compte de résultat | |
| PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS | 23 598 | 0 | -19 | -2 951 | 20 628 |
| ACTIF / (PASSIF) NET | -12 941 | 0 | 264 | 2 351 | -10 326 |

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 reconnu par la méthode de l'impôt exigible. Les impôts différés sont calculés au taux uniforme de 28 % 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 5 890 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 (3 386 K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (8 934 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (4 374 K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (3 352 K€).

Les éléments comptabilisés directement par réserve concerne principalement les impôts différés liés aux changements de méthodes sur le calcul de la PIDR et à la première application des normes IAS 23 et IFRS 16.

ACTIFS COURANTS

5.5.7 – Stocks

| (en milliers d'euros) | Brut | Provisions | Net | 12/2018 |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| Marchand de biens | 50 614 | 0 | 50 614 | 14 266 |
| Marchandises | 1 732 | 63 | 1 669 | 1 582 |
| Promotion immobilière Logements | 117 551 | 0 | 117 551 | 104 781 |
| Promotion immobilière bureaux | 2 082 | 0 | 2 082 | 395 |
| STOCKS | 171 978 | 63 | 171 916 | 121 024 |

Le poste « marchand de biens » est composé principalement :
 > d'un immeuble situé 81, Boulevard Voltaire à Paris 75011 pour un montant de 23 068 K€ détenu par la société SNC Emerige Paris Voltaire,
 > d'un immeuble situé rue Robert Turquan à Paris 75016 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,

> d'un lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles détenu par la société SNC EMERIGE COMMERCES 2 pour un montant de 13 278 K€.

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 IFRS 15.

Les honoraires facturés par le Groupe au titre des honoraires de gestion des opérations enregistrés dans les stocks au 31 décembre 2019 s'élèvent à la somme de 16 363 K€ pour les sociétés en intégration globale et 11 087 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

5.5.8 – Clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Créances clients courantes | 13 461 | 22 741 |
| Créances clients VEFA | 10 258 | 19 288 |
| TOTAL BRUT | 23 719 | 42 029 |
| Provisions | 152 | 152 |
| VALEUR NETTE | 23 567 | 41 877 |

Les comptes clients VEFA ont été retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5.5.9

5.5.9 – 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 encore 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.

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|-----------------------|---------|---------|
| Actifs sur contrats | 85 892 | 122 908 |
| Passifs sur contrats | 0 | 411 |

5.5.10 – Autres créances

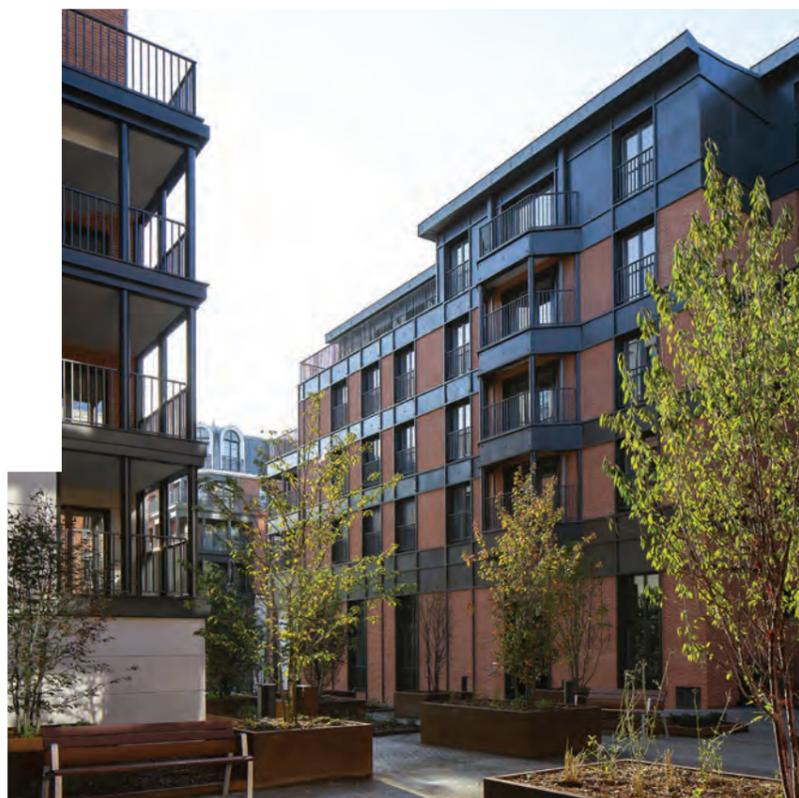
| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|---------------|----------------|
| Avances et acomptes versés | 80 | 107 |
| Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence | 47 533 | 52 918 |
| Créances fiscales et sociales | 606 | 2 894 |
| TVA débitrice | 25 983 | 20 138 |
| Charges constatées d'avance | 1 358 | 1 354 |
| Autres créances | 15 447 | 22 964 |
| TOTAL BRUT | 91 007 | 100 374 |
| Dépréciation et perte de valeur | 0 | 0 |
| VALEUR NETTE | 91 007 | 100 374 |

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2020.

5.5.11 – Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2019 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) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 |
| Disponibilités | 52 439 | 32 923 |
| Intérêts courus sur comptes financiers | -11 | -58 |
| TRÉSORERIE NETTE | 52 429 | 32 865 |



Quartier des Arts - Puteaux

CAPITAUX PROPRES

5.5.12 – Capital social

Le capital au 31 décembre 2019 est de 3 457 200 euros divisé en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1 200 euros chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

5.5.13 – Réserves

Les réserves au 31 décembre 2019 s'analysent ainsi :

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Réserves sociales et report à nouveau | 37 864 | 45 339 |
| Réserves de réévaluation IFRS | 11 351 | 12 136 |
| Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS | -3 675 | -4 218 |
| Réserves consolidées | 41 218 | 20 711 |
| TOTAL RÉSERVES | 86 758 | 73 968 |

Les réserves de réévaluation IFRS et l'impôt différé sont liées aux réévaluations des immeubles de placement en application de la norme IAS 40 comme indiqué aux paragraphes 5.3.2.5 et 5.5.4.

PASSIF FINANCIER

5.5.14 – Passif financier

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2019 à 215 671 K€. Elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi qu'un emprunt obligataire d'un montant de 85 000 K€.

| (en milliers d'euros) | | | | Total | Total |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | Courant | Non courant | | 12/2019 | 12/2018 |
| | Moins d'un an | 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | | |
| Emprunt obligataire | 0 | 85 000 | 0 | 85 000 | 85 000 |
| Étalement des frais d'émission | | -444 | | -444 | -678 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 27 425 | 19 255 | 7 956 | 54 636 | 41 072 |
| Découverts bancaires | 113 513 | | | 113 513 | 127 922 |
| Autres dettes financières | 9 680 | 218 | 0 | 9 898 | 7 050 |
| Intérêts courus | 5 497 | 0 | 0 | 5 497 | 5 371 |
| TOTAL DETTES FINANCIÈRES | 156 115 | 104 029 | 7 956 | 268 100 | 265 736 |
| Trésorerie | | | | 52 429 | 32 865 |
| DETTE FINANCIÈRE NETTE | | | | 215 671 | 232 871 |

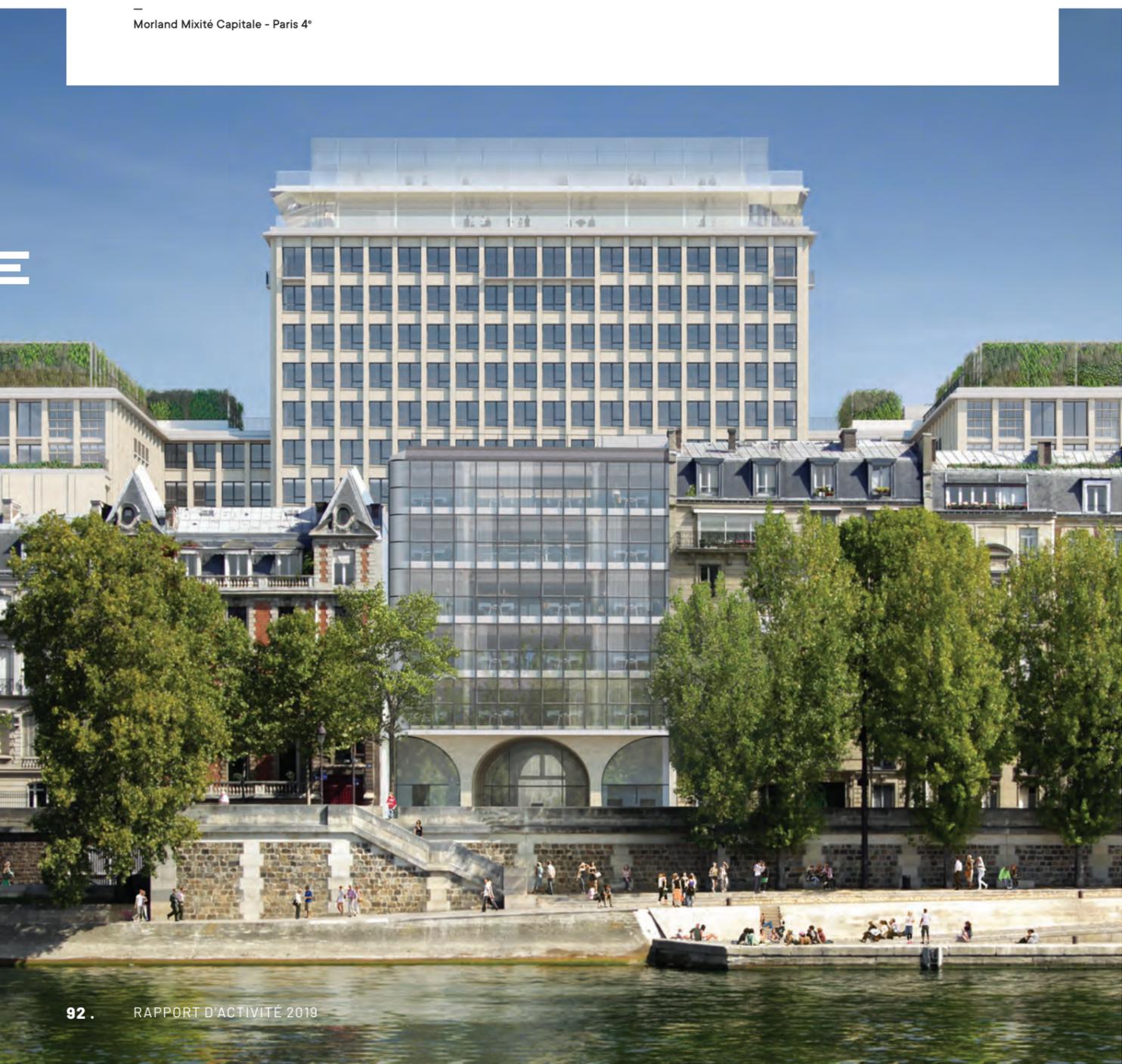
Les autres dettes financières sont constituées des comptes courants d'associés hors groupe.

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

Caractéristiques des emprunts obligataires (en milliers d'euros)

| ISIN | Date d'émission | Date d'échéance | Nominal à l'émission | Taux | Profil de remboursement | Nominal 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | Nominal 31/12/2019 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
| FR0013078318 | 22/01/2016 | 22/01/2021 | 400 000 | Taux fixe 7% | In Fine | 40 000 | | | 40 000 |
| FR0013319274 | 23/02/2018 | 23/02/2023 | 450 000 | Taux fixe 7% | In Fine | 45 000 | | | 45 000 |
| EMPRUNTS OBLIGATAIRES | | | | | | 85 000 | 0 | 0 | 85 000 |

Morland Mixité Capitale - Paris 4^e



5.5.15 – 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 2019, les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

| Engagements donnés (en milliers d'euros) | 12/2019 |
|--|----------------|
| Hypothèques | 248 |
| Privilèges de prêteurs de deniers | 46 100 |
| Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances | 183 233 |
| Garanties financières d'achèvement des travaux (a) | 114 800 |
| Cautions sur indemnités d'immobilisation (b) | 7 929 |
| Autres cautions | 26 741 |
| TOTAL | 379 050 |

| Engagements reçus (en milliers d'euros) | 12/2019 |
|---|----------------|
| Lignes de crédits non utilisées | 62 348 |
| GAPD | 0 |
| Cautions reçues des fournisseurs | 53 990 |
| Créances VEFA HT (c) | 126 674 |
| TOTAL | 243 012 |

(a) 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.

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

(c) 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.



5.5.16 – Provisions non courantes

Ce poste est constitué principalement :

- > des provisions pour litige
- > autres provisions
- > des provisions pour engagement de retraite

—
Allée du Parc - Massy

| (en milliers d'euros) | 12/2018 | Augmentation | Reprises | Variations de périmètre | Autres mouvements (*) | 12/2019 |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Provisions pour litiges | 117 | 0 | 0 | 0 | 0 | 117 |
| Provisions pour engagement de retraite | 2 206 | 0 | 156 | 0 | -1 127 | 1 236 |
| Autres provisions non courantes | 850 | 72 | -858 | 0 | 8 | 72 |
| Provisions courantes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PROVISIONS | 3 173 | 72 | -702 | 0 | -1 119 | 1 425 |

Le Groupe a modifié en 2019 la méthode de calcul des PIDR. Précédemment, le mode de calcul des PIDR ne prenait pas en compte la méthode des droits acquis sur services rendus. La majeure partie de l'ajustement est antérieure au 1^{er} janvier 2018.

De ce fait, la correction a été imputée directement sur les fonds propres 2019. L'impact se décompose comme suit :

- > Impacts bruts : 1 131 K€
- > Impacts ID : - 317 K€
- > Impacts nets (réserve d'ouverture) : 815 K€

L'engagement pour indemnité de départ en retraite a été calculé, en utilisant la méthode des unités de crédits projetées.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- > Âge de départ en retraite retenu : 60-67 ans,
- > Table de mortalité : INSEE 2018
- > Taux d'actualisation à 0,77%.

5.5.17 – Impôt différé passif

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2019 (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

5.5.18 – Dettes fournisseurs

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fournisseurs | 66 757 | 65 270 |
| TOTAL | 66 757 | 65 270 |

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 4 août 2008. Les délais de paiements fournisseurs sont en majorité de 30 jours.

5.5.19 – Autres passifs courants et produits constatés d'avance

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Avances & Acomptes reçus sur commandes | 40 | 51 |
| Clients créditeurs | 373 | 329 |
| Personnel | 2 298 | 1 991 |
| Organismes sociaux | 2 114 | 1 829 |
| Comptes de TVA (1) | 11 379 | 14 240 |
| Dettes d'IS | 1 661 | 130 |
| Autres dettes fiscales | 638 | 483 |
| Dettes sur immobilisations | 1 000 | 2 700 |
| Créditeurs divers | 557 | 2 606 |
| Produits constatés d'avance (1) | 1 380 | 968 |
| AUTRES PASSIFS COURANTS | 21 440 | 25 327 |

(1) La dette sur immobilisations est liée au complément de 1 million d'euros dans le cadre de l'acquisition de titres complémentaires de la SCCV Paris Tolbiac intervenue en 2018. Ce complément de prix a été provisionné au 31 décembre 2019 et versé le 31 janvier 2020.

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 du groupe comprend :

- > la vente d'immeubles (régime marchand de biens),
- > 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 3 284 K€ générés en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Vente de biens immobiliers -Marchand de biens | 0 | 0 |
| Vente promotion immobilière bureaux | 1 960 | 10 858 |
| Vente promotion immobilière logements | 217 212 | 241 177 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER | 219 172 | 252 035 |
| Cout de revient des ventes de biens immobiliers – Marchand de biens | | |
| Cout de revient des ventes promotion immobilière bureaux | -288 | -9 671 |
| Coût de revient des ventes promotion immobilière logements | -200 056 | - 224 631 |
| MARGE IMMOBILIÈRE | 18 828 | 17 733 |

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Loyers Facturés | 612 | 1 565 |
| Prestations de services | 29 124 | 24 685 |
| TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES | 29 736 | 26 250 |

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Ventes Marchandises | 4 958 | 4 417 |
| Coût des marchandises Négoce | -1 503 | -1 431 |
| TOTAL MARGE NÉGOCE | 3 455 | 2 986 |

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

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Honoraires de gestion | 15 959 | 13 151 |
| Autres produits | 60 | 149 |
| TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | 16 018 | 13 300 |

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 2019. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 15 959 K€ et 29 124 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.

5.6.2 – Variation de juste valeur

Au 31 décembre 2019 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 2019 s'élève à la somme de 7 140 K€.

5.6.3 – Charges d'exploitation

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| (en milliers d'euros) | Fleury | | | | Mazars | | | |
|---|------------|-------------|------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 2019 | % | 2018 | % | 2019 | % | 2018 | % |
| Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés (holding et filiales) | 178 | 100% | 145 | 100% | 78 | 100% | 75 | 100% |
| Services autres que la certification des comptes (holding et filiales) | | | | | | | | |
| TOTAL | 178 | 100% | 145 | 100% | 78 | 100% | 75 | 100% |

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 36 299 K€ sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 26 123 K€, et les charges sociales à 10 176 K€.

L'effectif total du groupe EMERIGE au 31 décembre 2019 s'élève à 235 personnes, dont 199 personnes affectées à l'activité immobilière, et 36 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 1 194 K€, des charges de loyer pour 1 410 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 11 782 K€.

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

Le poste est constitué des dotations aux amortissements et dépréciations sur actifs circulants.

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Reprises amortissements et provision d'exploitation | 31 | 113 |
| Reprise de provisions pour risques et charges | 867 | 9 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | -5 762 | -1 990 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations | -180 | 0 |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | -10 | -76 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | -72 | -1 489 |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES | -5 126 | -3 432 |

Les reprises de provisions sont constituées principalement de la reprise pour la sortie de ressources probable pour le paiement des loyers restant à courir suite au déménagement pour 850 K€.

Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 4 824 K€, liées à la première application de la norme IFRS16 en 2019.

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 attendant est présenté sur une ligne distincte « impôt sur les sociétés mises en équivalence » créée à cet effet (Cf. §5.6.7).

Au 31 décembre 2019, les 27 885 K€ de quote part de résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt se composent de :

- > 13 581 K€ au titre de la participation dans l'opération de promotion immobilière de bureaux SCCV Saint-Ouen V2-V3,
- > Et 14 304 K€ au titre des participations dans divers projets immobiliers détenus conjointement par Emerige et ses partenaires (Cf. périmètre).

5.6.5. Coût d'attribution d'actions

Le groupe a procédé ces dernières années à l'émission et à l'attribution d'actions gratuites. Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », ce montant a été étalé sur la période d'acquisition et a été enregistré dans le résultat consolidé de l'exercice en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Ces attributions d'actions gratuites ont eu lieu :

- > le 20 avril 2018 sur la société Emerige avec un montant pour l'exercice 2019 de 706 K€,
- > le 14 décembre 2017 sur la société Emerige Résidentiel avec un montant pour l'exercice 2019 de 92 K€.

Afin de ne pas fausser la performance des activités du Groupe, 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 -9 436 K€ au 31 décembre 2019.

Les Intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement l'emprunt obligataire sur la Société Emerige pour un montant de 5 950 K€.

En 2019, les frais financiers relatifs aux programmes de promotion immobilière ne sont plus stockés, entraînant une charge financière supplémentaire de 2 891 K€.

Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entraîné une charge d'intérêts de 548 K€.

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|---------------|---------------|
| Produits des autres immobilisations financières | 0 | 6 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 655 | 880 |
| Reprises sur Provisions | 0 | 0 |
| Différences positives change | 4 | 10 |
| Produits nets sur cession de VMP | 0 | 0 |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | 659 | 895 |
| Coût de l'endettement financier | 9 850 | 7 184 |
| Intérêts et charges assimilées | 0 | 0 |
| Différences négatives de change | 10 | 15 |
| Dotations aux provisions | 0 | 0 |
| Charges nettes sur cession de VMP | 0 | 0 |
| Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt | 234 | 223 |
| Autres charges financières | 0 | 0 |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES | 10 095 | 7 423 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -9 436 | -6 527 |

5.6.7 – Impôts sur les sociétés

Le taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés est de 28% :

DÉTAIL DE LA CHARGE D'IMPÔT

| (en milliers d'euros) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Impôt courant des sociétés intégrées | 1 892 | -65 |
| Impôts sur les sociétés mises en équivalence | 8 954 | 4 701 |
| Impôt différé | -2 352 | -1 658 |
| CHARGE TOTALE D'IMPÔT | 8 494 | 2 978 |

RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT RÉELLE ET LA CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE

| (en milliers d'euros) | 31/12/ 2019 | 31/12/ 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Résultat consolidé avant impôt | 35 348 | 21 878 |
| Taux d'imposition du Groupe | 28,00% | 31,00% |
| CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE | 9 897 | 6 782 |
| Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de : | | |
| Quote-part de résultats remontés aux minoritaires | -181 | -590 |
| Crédits d'impôts | -787 | -355 |
| Contributions complémentaires | 389 | 0 |
| Régularisation IS exercices antérieurs et effet du report variable | -1 079 | -1 035 |
| Différences permanentes | 247 | -1 814 |
| Autres éléments | 6 | -10 |
| CHARGE D'IMPÔT RÉELLE | 8 494 | 2 977 |
| IS des sociétés intégrées | -460 | -1 723 |
| IS de mises en équivalence | 8 954 | 4 701 |

La régularisation d'IS sur les exercices antérieurs et l'effet du report variable sont liés à la diminution du taux d'IS sur les stocks d'impôts différés.

5.6.8 – Résultat net

Le résultat net du Groupe, au 31 décembre 2019 s'élève à 26 854 K€ dont 1 698 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 25 155 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) | 12/2019 | 12/2018 |
|--|----------|----------|
| Nombre moyen d'actions non dilué | 2 881 | 2 881 |
| Résultat net part du Groupe / action | 8 731,34 | 5 821,24 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 2 881 | 2 881 |
| Résultat net part du Groupe dilué / action | 8 731,34 | 5 821,24 |

06

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 2019

| (en milliers d'euros) | Produits | Charges opérationnelles | Dotations aux provisions et pertes sur créances irrécouvrables |
|--|-----------|-------------------------|--|
| Masathis | 15 | 160 | |
| Filiales non consolidées | | | |
| Co-entreprises | | | |
| Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable | | | |
| TOTAL | 15 | 160 | 0 |

Au bilan au 31 décembre 2019

| (en milliers d'euros) | Prêts / Créances | Créances clients | Emprunts / Dettes | Dettes fournisseurs |
|--|------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Masathis | 0 | 27 | | |
| Filiales non consolidées | | | | |
| Co-entreprises | | | | |
| Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable | | | | |
| TOTAL VALEUR BRUTE | 0 | 27 | 0 | 0 |
| Moins provisions pour créances douteuses | | | | |
| TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS) | 0 | 27 | 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 accordés en faveur des membres des organes d'administration ou de direction > Néant

07

IDENTITÉ
DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2019, la SAS EMERIGE est consolidée par la société tête de Groupe la SAS MASATHIS selon la méthode de l'intégration globale.

La SAS MASATHIS détient, au 31 décembre 2019, 51.02% du capital de la SAS EMERIGE.

Ordener Poissonniers - Paris 18^e



CHAPITRE IV

—
RAPPORT
DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES
—

EMERIGE

Société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €

Siège social : 121, avenue de Malakoff 75116 PARIS

R.C.S : PARIS 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

FLEURY ET ASSOCIES

MAZARS

EMERIGE

Comptes Annuels

Exercice clos le 31

décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 10 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

Fondement de l'opinionRéférentiel 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.

EMERIGE

Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2019

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 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.

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 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 les rubriques « Règles et méthodes comptables » et « Synthèse des valeurs des titres de participation et comptes-courants par activités » (p.18) de l'annexe.

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

Vérifications spécifiques

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 arrêté le 10 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

EMERIGE

Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2019

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 assurées que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.

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.

EMERIGE

Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2019

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 des 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 ;

EMERIGE

Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2019

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Argenteuil et à Courbevoie, le 14 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

FLEURY ET ASSOCIES

BERNARD HOMMEL

MAZARS

ROBERT AMOYAL

EMERIGE

Société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €
Siège social : 121, avenue de Malakoff 75116 PARIS
R.C.S : PARIS 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

FLEURY ET ASSOCIES

MAZARS

EMERIGE
Comptes Consolidés
Exercice clos le 31
décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 10 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

EMERIGE
Comptes Consolidés
Exercice clos le 31
décembre 2019

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 2019 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 :

- La note n°5-3.2.10 de l'annexe présente les impacts relatifs à l'application de la norme IFRS 16 dans les comptes clos le 31 décembre 2019 ;
- La note n°5-3.2.9 de l'annexe présente les impacts relatifs à l'application de la norme IAS 23 dans les comptes clos le 31 décembre 2019 ;
- 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 ;
- 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.

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 5-5.4 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 5-5.7 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

EMERIGE
Comptes Consolidés
Exercice clos le 31
décembre 2019

Vérifications spécifiques

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 arrêté le 10 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément 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

EMERIGE

Comptes Consolidés
Exercice clos le 31
décembre 2019

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, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

EMERIGE

Comptes Consolidés
Exercice clos le 31
décembre 2019

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Argenteuil et à Courbevoie, le 14 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

**FLEURY ET
ASSOCIES**

BERNARD HOMMEL

MAZARS

ROBERT AMOYAL

DIRECTION DE LA PUBLICATION

EMERIGE

Direction de la Stratégie,
Communication, RSE et Mécénat**CONCEPTION GRAPHIQUE**

MarieClaireGrafilles

PHOTOGRAPHIE

Couverture : © Charly Broyez & Laurent Korntal

Laurent Dumas : © Léa Crespi

© Rebecca Fanuele

© François Lafite

© Charlotte Toscan

© Stefan Tuchila

© Didier Saulnier

IMPRESSION

Groupe des Imprimeries Morault

Imprimé sur du papier issu
des forêts gérées durablement



rêver,
créer,
ériger

groupe-emerige.com