



Rapport financier **2022**



— TABLE DES MATIÈRES

CHIFFRES CLÉS	4
I — RAPPORT DE GESTION	6
II — COMPTES ANNUELS	32
III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS	56
IV — RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	96

Harmony, Saint-Ouen-sur-Seine, 93

13 450 m² de bureaux, commerces et services conçus par MBE Atelier.

Ce programme, réalisé en co-promotion avec BNP Paribas Immobilier Promotion, a reçu les labels et certifications : BiodiverCity, BREEAM International NC2016, HQE bâtiment durable 2016 Excellent, Effnergie 2017, E2C1, International Well Building et WIREDSCORE

© Thibaut Voisin

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES D'AFFAIRES EN QUOTE-PART GROUPE

381 M€ dont

logements
302 M€

bureaux
79 M€

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

13,7 M€

EBITDA
30,3 M€

BACKLOG SÉCURISÉ
437 M€ HT QP

PIPELINE (DÉTAIL + BLOC)
2 040 M€ HT QP

1 635
logements livrés
(soit 11 programmes)

1 896
logements
mis en chantier
(soit 11 programmes)

4 429
logements
en cours
de construction

PÔLE TERTIAIRE
152 000 m²
d'opérations en cours
en Île-de-France

INTERNATIONAL
28 000 m²
d'opérations en cours
en Espagne

—
Pointe amont de l'île Seguin, Boulogne-Billancourt, 92

I. RAPPORT DE GESTION



—
Morland Mixité Capitale, Paris 4^e

Au 31 décembre 2022

— 01 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ & DU GROUPE

1.1

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

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

- la promotion de logements ou de bureaux,
- 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.

L'essentiel de l'activité du Groupe est concentré en Ile-de-France. Emerige réalise également des projets sur la Côte d'Azur et en Espagne via deux filiales dédiées.

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des coûts de construction au premier semestre et par un ralentissement du rythme de vente des logements au second semestre.

Concernant la hausse des coûts de construction, la baisse des carnets de commandes des fournisseurs sur le second semestre a permis au prix des matières premières de se stabiliser puis de repartir à la baisse pour certaines, permettant au Groupe de tenir les marchés travaux prévus dans les budgets des opérations.

Concernant la commercialisation, la hausse des taux d'intérêts, le durcissement des conditions d'octroi de crédit et les incertitudes liées au contexte économique ont pesé sur le rythme des ventes, avec toutefois des disparités significatives selon les opérations.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

L'impact de ce contexte sur les résultats au 31 décembre 2022 ne peut pas être chiffré de façon précise compte tenu de son caractère diffus.

L'année 2022 a par ailleurs été marquée par effort important réalisé sur le développement des opérations logements, permettant au Groupe d'afficher un pipeline de plus de deux milliards d'euros à fin 2022.

Le positionnement géographique du Groupe, la baisse de l'offre de logements neufs à la vente ainsi que la sélectivité dans les projets lancés nous permettent de faire face aux enjeux actuels et d'assurer la continuité d'exploitation du Groupe.

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

1. L'activité de promotion

a. La promotion de logements

La Société, directement ou au travers de filiales, a signé, en 2022, 17 promesses de ventes pour y réaliser 1 780 logements et a fait l'acquisition de 15 terrains afin d'y réaliser 1 795 logements.

Mises en vente, réservations et ventes actées

2022	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	1 855	688 000	525 000
Placements nets	1 076	465 000	333 000
Ventes actées	1 467	492 000	288 500

Quinze programmes ont été lancés en commercialisation en 2022.

Douze programmes ont été livrés en 2022 comprenant 1 635 logements.

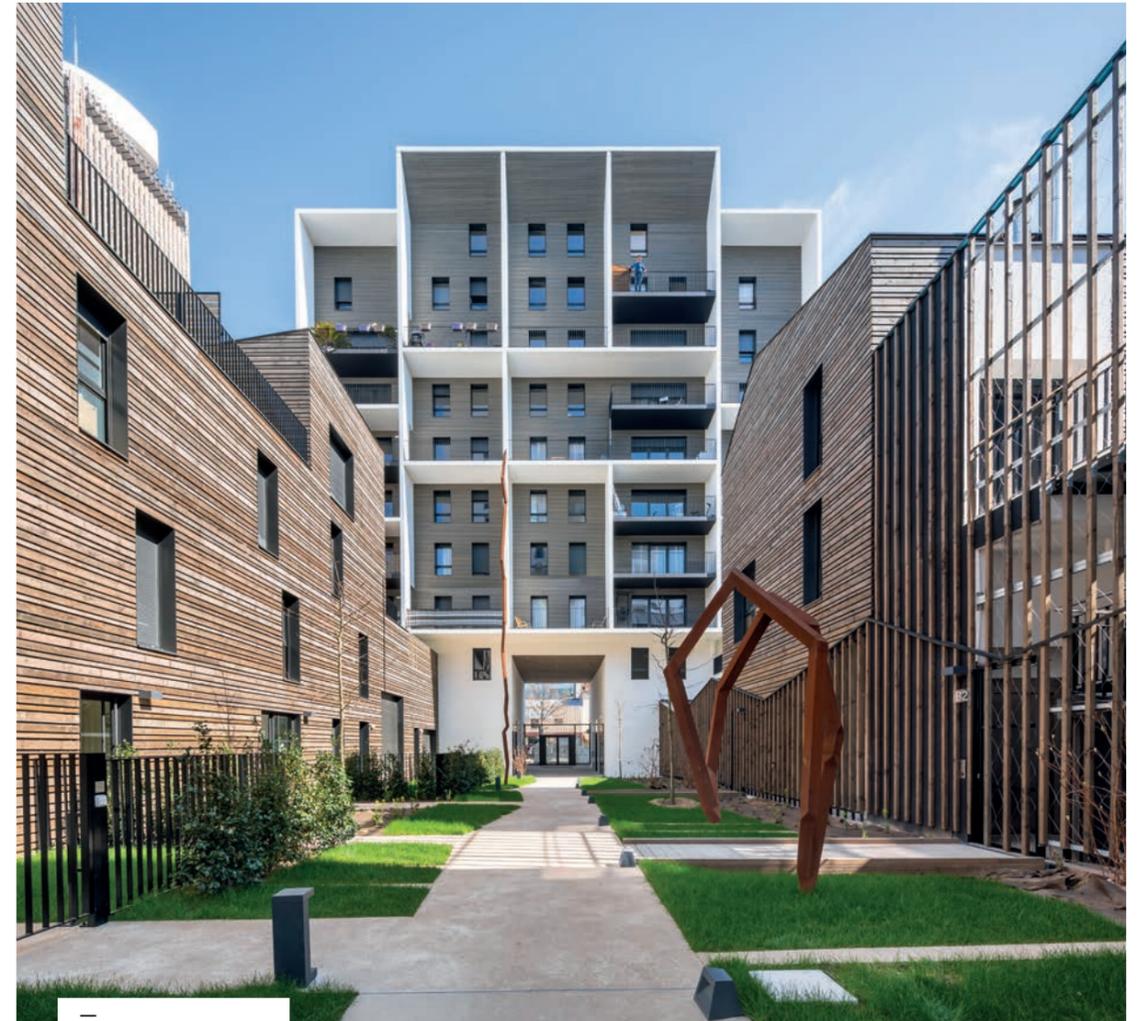
Onze programmes ont été mis en chantier représentant 1 896 logements.

Au 31 décembre 2022, 31 opérations totalisant 4 429 logements étaient en cours de construction en Île-de-France et sur la Côte d'Azur.

b. 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) dans la commune de Saint-Ouen. 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 de travaux en entreprise générale ont été signés et les travaux lancés fin 2019. Les travaux de construction des immeubles de bureaux V2 et V3 se sont poursuivis en 2022 et les deux immeubles ont été livrés à leur acquéreur en juillet 2022 (lot V2) et en novembre 2022 (lot V3).

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 30.240 m² à Ivry sur Seine.



16, Ornano, Saint-Denis, 93

Le permis de construire est obtenu et la SCCV a signé une promesse de VEFA fin 2021. Durant l'année 2022, le montage juridique de l'opération a changé. Il a été constitué une nouvelle société GP INVEST22 dont la Société détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluence 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux de construction.

La **SCCV Emerige Ivry Confluences 1A** a signé une promesse de vente avec l'aménageur en juin 2021 afin de réaliser un immeuble de bureaux de 21 000 m² à Ivry sur seine. La SCCV a signé une promesse de VEFA fin 2021. Durant l'année 2022, le montage juridique de l'opération a changé. Il a été constitué une nouvelle société GP INVEST23 dont la Société détient 5%. Cette société GP INVEST23 est venue se substituer aux droits dans la promesse de vente régularisée en juin 2021. Les études se poursuivent et l'acquisition des terrains devrait être réalisée en 2025.

2. L'activité de prestation de services

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec **Emerige Tertiaire**.

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. Elle est en charge de son développement dans le cadre d'un contrat de prestation de services régularisé avec la **Société SPNA Gestion**. Les immeubles ont été livrés à leurs propriétaires au cours du deuxième trimestre 2022.

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 **SAS Emerige Patrimoine** est propriétaire d'environ 7 100m² de commerces et de bureaux situés à Paris et en première couronne.

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

La **SAS Program** a fait l'acquisition fin 2019 d'un immeuble de logement et commerces d'une surface d'environ 750m² situé rue St Gilles à Paris 4^e. Une promesse de vente a été régularisée fin 2022, l'acte de vente en bloc devrait être signé en mars 2023.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7^e. Ces locaux d'une surface d'environ 475m² seront cédés après rénovation.

La **SNC Emerige 38-40 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 38-40 rue de la Roquette à Paris 11^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 400m² est destiné à être revendus en bloc ou par lot.

La **SNC Emerige 18 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 18 rue de la Roquette à Paris 11^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 900m² est destiné à être revendu en bloc ou par lot.

La **SAS Montparnasse 137** a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 boulevard du Montparnasse à Paris 6^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 100m² est destiné à être restructuré puis revendu par lot. Le permis de construire a été déposé fin 2022.

La **société Kenous 2** a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^e arrondissement de Paris. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial. Le permis de construire a été obtenu courant 2021 et les travaux de construction ont démarré en avril 2022. L'opération devrait être livrée en mai 2023.

4. L'activité en Espagne

La **société Inee Gibraltar** (filiale à 50% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Les travaux se sont poursuivis et la livraison de l'immeuble

est intervenue en septembre 2022. Environ 75% des logements ont été vendus à fin 2022, le solde sera vendu en 2023.

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. À fin décembre 2022, 60% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles ont démarré en avril 2022. La livraison devrait intervenir au 2^e trimestre 2024.

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. L'immeuble a été vendu en bloc à un investisseur en décembre 2022.

La **société Inee Almansa Metropolitano** (détenue à 100% par Emerige) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux ont démarré en juillet 2022 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2025.

5. Autres faits significatifs

La **SAS SPN**, (elle-même détenue à 49,9% par la Société) 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 poursuit son plan de restructuration : suite aux 4 immeubles d'exploitation cédés en 2021, 2 actifs détenus par 2 SCI ont été cédés en 2022.

La **SAS Amedeus** (détenue par la Société) qui exploite l'enseigne CFCO, a souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2022. Un nouveau point de vente situé à Paris 16^e a ouvert fin 2022.

La **Société** a procédé au remboursement partiel de l'emprunt obligataire (FR0013319274) pour 20 M€ en février 2022.

La **Société** a mis en place une obligation relance d'un montant de 20 M€ en mai 2022 d'une maturité de 8 ans.

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 2023 sont les suivants :

1. L'activité de promotion

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

Le Groupe reste très vigilant à l'égard des effets de l'inflation et de l'augmentation des taux d'intérêts sur son activité.

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 23 février 2023, la Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) d'un montant de 25 M€ à son échéance.

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 **SNC Emerige 18 Roquette** : société créée le 1^{er} juin 2022, dont l'objet principal est la promotion et la construction immobilière, la fourniture de tous conseils et l'activité de marchand de biens immobiliers. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par la **Société** à l'exception d'une part sociale détenue par **Emerige Tertiaire**.

La **SNC Emerige 30-40 Roquette** : société créée le 1^{er} juin 2022, dont l'objet principal est la promotion et la construction immobilière, la fourniture de tous conseils et l'activité de marchand de biens immobiliers. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par la **Société** à l'exception d'une part sociale détenue par **Emerige Tertiaire**.

L'**Atlas – Galerie des Mondes SASU** : société créée le 13 avril 2022, dont l'objet principal est l'organisation d'expositions artistiques et la vente d'œuvres d'arts. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par la **Société**.

La **SCCV Emerige Paul Vaillant Couturier** : société créée le 3 janvier 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SAS Paris rue du Retrait** : société créée le 18 janvier 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Emerige Ivry Confluences 4G** : société créée le 21 janvier 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Boulogne Passage Châteaudun** : société créée le 28 janvier 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Emerige Lallier 5A** : société créée le 21 février 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Plessis Herriot C2** : société créée le 21 février 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Secteur 6 Saint-Ouen** (anciennement dénommée **SCCV Lot R7A Saint-Ouen**) : société créée le 7 mars 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Noisy le Grand Bas Heurts** : société créée le 21 mars 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Clamart de Gaulle** : société créée le 25 avril 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SAS La Fabrique des Cultures Participations** : société créée le 11 mai 2022, dont l'objet principal est la promotion immobilière, conseils et participation directe ou indirecte dans toutes opérations financières se rattachant à l'objet social. Au 31 décembre 2022, 25% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel et 25% par la **Société**.

La **SNC La Fabrique des Cultures Habitat** (anciennement **SCCV**) : société créée le 8 juin 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 0,02% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (99,96% par la **SAS La Fabrique des Cultures Participations** susvisée et 0,02% par la **SARL Compagnie de Phalsbourg**).

La **SCI La Fabrique des Cultures** : société créée le 23 juin 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 0,5% de son capital social est détenu par la **Société** (99% par la **SAS La Fabrique des Cultures Participations** susvisée et 0,5% par la **SARL Compagnie de Phalsbourg**).

La **SAS Saint Denis Wilson** : société créée le 20 juillet 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Ordener Lot 2** : société créée le 28 juillet 2022, afin de réaliser une opération de bureaux et commerces. Au 31 décembre 2022, 9,33% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel et 24% par la **Société**.

La **SCCV Ordener Lots 4 et 5** : société créée le 28 juillet 2022, afin de réaliser une opération de bureaux et commerces. Au 31 décembre 2022, 16,66% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel et 16,66% par la **Société**.

La **SCCV Ordener Lot 1** : société créée le 28 juillet 2022, afin de réaliser une opération de bureaux et commerces. Au 31 décembre 2022, 33,33% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Lot R2B-R2C Saint-Ouen** (anciennement dénommée **SCCV Lot R2B Saint-Ouen**) : société créée le 7 mars 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Lot R2C Saint-Ouen** : société créée le 7 septembre 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

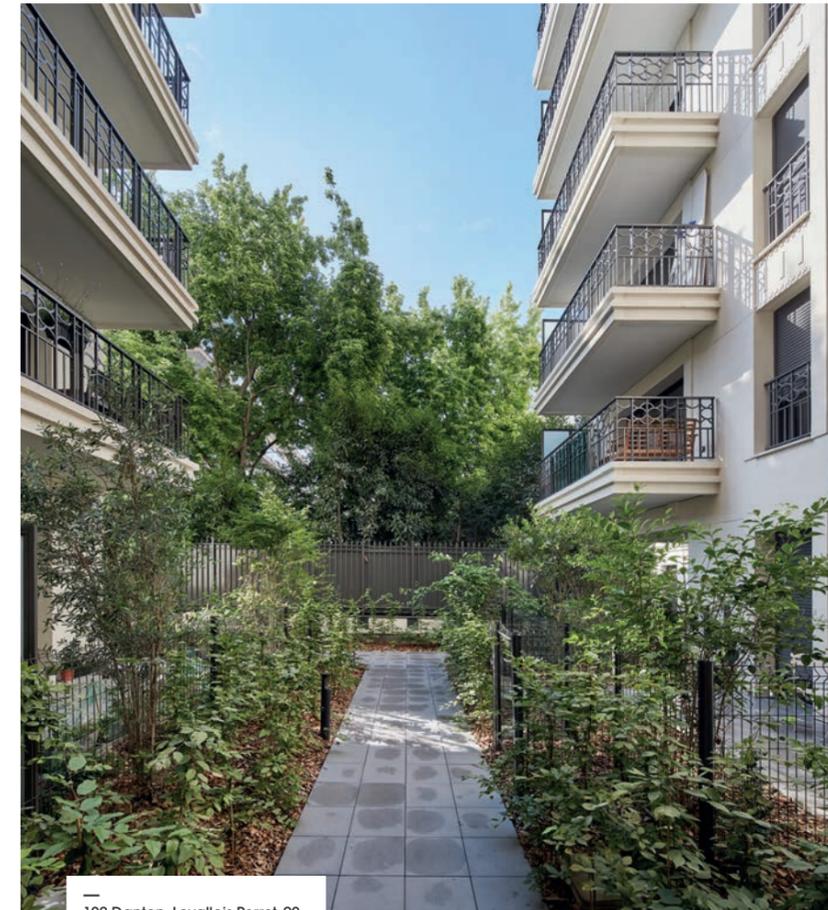
La **SCCV Emerige Chatou Foch** : société créée le 12 septembre 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Aubervilliers 161 Jaurès** : société créée le 28 septembre 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 70% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Pré Saint Gervais Belvédère** : société créée le 8 décembre 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Lot R7B Saint-Ouen** : société créée le 14 décembre 2022, afin de réaliser une opération de logements en Bail Réel Solidaire. Au 31 décembre 2022, 51% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Saint Maur Godefroy Cavaignac** : société créée le 21 décembre 2022, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2022, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.



— 120 Danton, Levallois-Perret, 92



2. Liste des sociétés

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2022 des participations dans les sociétés suivantes :

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SAS EMERIGE CONSEIL · RCS PARIS 377 731 823	100%	193,24	-21,33	Transaction immobilière
SAS EMERIGE PATRIMOINE · RCS PARIS 442 014 247	100%	1 387,79	-59,13	Restructuration immobilière
SCI EMERIGE COMMERCE · RCS PARIS 811 017 516	100%	83,45	-467,61	Restructuration immobilière
SAS ATL OPÉRATIONS · RCS PARIS 442 026 829	100%	0,00	-31,44	Marchand de biens
SAS EMERIGE TERTIAIRE · RCS PARIS 442 013 603	100%	17 219,05	5 478,83	Prestation de services
SAS PROGRAM · RCS PARIS 483 465 001	100%	147,38	-175,13	Marchand de biens
SAS VALANDY · RCS PARIS 493 221 071	100%	165,05	-347,36	Promotion immobilière
SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL · RCS PARIS 451 359 129	100%	8,23	840,97	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT · N.I.F B66392713	100%	1 122,49	-182,17	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 · RCS PARIS 800 802 654	100%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS KENOUS 2 · RCS PARIS 821 453 453	100%	0,00	-271,51	Marchand de biens
INEE GARIBAY 4 S.L. · N.I.F B87936712	100%	0,00	-9,53	Promotion immobilière
SAS AMEDEUS · RCS PARIS 732 048 442	100%	6 606,67	-2 001,71	Commerce de détail non alimentaire
SNC EMERIGE IVRY CONFLUENCE 1B · RCS PARIS 850 681 917	100%	0,00	-112,48	Promotion immobilière
SNC EMERIGE COMMERCE 2 · RCS PARIS 879 776 151	100%	1 047,01	-189,46	Restructuration immobilière
INEE ALMANSA METROPOLITANO · N.I.F B88561790	100%	5 528,25	-90,67	Promotion immobilière
SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL · RCS PARIS 452 061 526	89%	24 300,32	12 609,17	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL · RCS PARIS 512 116 211	89%	31 741,72	628,56	Prestation de services
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE · RCS PARIS 750 810 178	89%	0,00	-1,01	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS · RCS PARIS 750 828 667	89%	0,00	-1,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES · RCS PARIS 792 389 884	89%	-82,00	-93,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUE ERARD · RCS PARIS 807 569 546	89%	0,00	-11,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN · RCS PARIS 810 960 641	89%	0,00	-18,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES · RCS PARIS 814 874 632	89%	0,00	-10,06	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MONTREUIL · RCS PARIS 813 652 138	89%	0,00	27,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES · RCS PARIS 813 680 683	89%	0,00	-154,33	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE · RCS PARIS 812 478 972	89%	0,00	-3,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMÉE · RCS PARIS 811 073 279	89%	0,00	-7,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES · RCS PARIS 812 477 073	89%	0,00	-25,56	Promotion immobilière
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX · RCS PARIS 814 901 153	89%	0,00	-3,00	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC · RCS PARIS 820 922 110	89%	277,50	33,12	Promotion immobilière



Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV RUEIL-MALMAISON F1 · RCS PARIS 821 763 984	89%	0,00	3	Promotion immobilière
SNC VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 821 764 321	89%	309,41	9,30	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA · RCS PARIS 823 947 098	89%	0,00	-61,00	Promotion immobilière
SCCV BEZONS GP · RCS PARIS 827 954 546	89%	0,00	12,68	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE · RCS PARIS 829 044 643	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT · RCS PARIS 827 518 499	89%	0,00	1,99	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS · RCS PARIS 828 428 466	89%	0,00	-66,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE CHÂTILLON · RCS PARIS 828 623 538	89%	0,00	-67,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT · RCS PARIS 832 634 232	89%	0,00	6,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 832 083 497	89%	0,00	-0,36	Promotion immobilière
SNC EMERIGE SAINT-OUEN N9 · RCS PARIS 832 428 707	89%	0,00	-2,80	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET · RCS PARIS 837 760 073	89%	27 687,38	2 324,98	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2 · RCS PARIS 840 197 099	89%	0,00	-133,32	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS · RCS PARIS 840 202 394	89%	36 709,98	1 535,76	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE · RCS PARIS 840 929 061	89%	0,00	-0,44	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 · RCS PARIS 848 214 664	89%	0,00	1,65	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT · RCS PARIS 848 833 588	89%	0,00	-100,53	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 5G 1-3-4 · RCS PARIS 854 027 471	89%	0,00	-412,86	Promotion immobilière
SCCV LOT A SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 809 566	89%	18 468,42	1 261,11	Promotion immobilière
SCCV LOT B SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 808 006	89%	13 832,89	953,20	Promotion immobilière
SCCV LOT D SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 809 608	89%	18 470,95	1 977,14	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA GARENNE-COLOMBES · RCS PARIS 878 099 076	89%	0,00	-4,89	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4 · RCS PARIS 880 120 738	89%	0,00	-475,81	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE · RCS PARIS 820 869 832	89%	0,00	-6,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS-ROBINSON · RCS PARIS 882 540 263	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES · RCS PARIS 887 706 562	89%	0,00	23,95	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD RÉPUBLIQUE · RCS PARIS 892 955 378	89%	0,00	-3,00	Promotion immobilière
SCCV 190 RUE LECOURBE · RCS PARIS 893 487 157	89%	154,48	-13,63	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE · RCS PARIS 893 433 664	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET · RCS PARIS 893 487 421	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A - RCS PARIS 893 394 239	100%	0,00	-12,37	Promotion immobilière
SCCV CHATOU PATHE - RCS PARIS 898 289 970	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY - RCS PARIS 898 359 013	89%	0,00	-144,65	Promotion immobilière
SAS MONTPARNASSE 137 - RCS PARIS 907 660 013	100%	34,26	-107,53	Promotion immobilière et marchand de biens
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY - RCS PARIS 900 728 270	89%	0,00	-34,80	Promotion immobilière
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN - RCS PARIS 909 956 880	45%	0,00	-418,82	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LALLIER 5A - RCS PARIS 910 660 547	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT-COUTURIER - RCS PARIS 908 985 120	89%	0,00	-177,24	Promotion immobilière
SCCV LOT R2B-R2C - RCS Paris 911 321 636	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV LOT R7A SAINT-OUEN - RCS PARIS 911 270 528	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G - RCS Paris 909 692 501	89%	0,00	-640,66	Promotion immobilière
L'ATLAS GALERIE DES MONDES - RCS Paris 912 554 268	89%	80,02	-57,89	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE - RCS PARIS 912 920 212	89%	0,00	-198,39	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS - RCS PARIS 911 719 078	89%	0,00	-278,55	Promotion immobilière
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE - RCS Paris 914 216 767	89%	67,00	-164,27	Marchand de biens
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE - RCS Paris 914 284 765	89%	120,83	-101,41	Marchand de biens
SCCV LOT R2C SAINT-OUEN - RCS PARIS 919 129 072	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH - RCS PARIS 919 308 049	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS EMERIGE MÉDITERRANÉE - RCS PARIS 848 267 282	85%	1 388,76	-869,83	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION - RCS PARIS 523 941 516	85%	5 069,96	390,10	Prestation de services
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN - RCS NICE 889 231 551	85%	0,00	-99,31	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ - RCS NICE 889 231 627	85%	0,00	-171,04	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI - RCS NICE 889 231 437	85%	0,00	-0,10	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1 - RCS PARIS 898 102 660	76%	0,00	-298,34	Promotion immobilière
SCCV CLAMART ROOSEVELT - RCS PARIS 819 802 315	80%	0,00	-52,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY - RCS PARIS 837 869 015	80%	26 017,94	1 509,18	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN - RCS PARIS 818 687 204	80%	0,00	-7,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE - RCS PARIS 909 013 849	85%	0,00	-11,40	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE - RCS NICE 913 229 621	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE ARENES - RCS NICE 918 918 269	85%	0,00	-80,87	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE - RCS NICE 918 984 600	85%	0,00	-62,41	Promotion immobilière
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE - RCS PARIS 910 867 167	84%	0,00	-239,72	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SAS EMERIGE GESTION 2 - RCS PARIS 350 439 543	80%	0,00	4,84	Prestation de services
INEE HOLDCO MUNTANER 270 - SL N.I.F B66392697	75%	0,00	21,59	Activité de gestion
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST - RCS PARIS 833 658 123	80%	8,32	-19,90	Promotion immobilière
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA - RCS PARIS 850 488 792	71%	0,00	71,04	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT - RCS PARIS 900 772 112	71%	0,00	-226,15	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU - RCS PARIS 813 268 422	67%	0,00	78,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY - RCS PARIS 820 808 004	62%	5,05	-143,53	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR FACULTÉS - RCS PARIS 850 018 243	62%	0,00	-76,171	Promotion immobilière
SAS SAINT-MAUR TILLEULS - RCS PARIS 889 916 995	62%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV AUBERVILLIERS - 161 JAURES RCS PARIS 920 150 331	62%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV PARIS REILLE - RCS PARIS 877 772 194	58%	0,00	-4,13	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL - RCS PARIS 892 954 637	58%	0,00	-346,93	Promotion immobilière
SNC VILLE D'AVRAY LA FORÊT - RCS PARIS 831 121 801	53%	0,00	1,82	Promotion immobilière
SCCV CANNES REGINA - RCS NICE 909 949 612	60%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT - RCS PARIS 797 438 785	51%	0,00	12,88	Restructuration immobilière
SAS SPN RCS PARIS 803 206 473	50%	550,00	1 132,71	Gestion de participation
SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS 832 256 747	50%	394 448,18	92 747,28	Promotion immobilière
INEE GIBRALTAR 25 S.L. N.I.F B	50%	11 964,00	1 260,71	Promotion immobilière
SAS SPNA GESTION RCS PARIS 815 398 656	50%	480,00	13,90	Prestation de services
SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS 530 217 330	45%	0,00	-10,38	Promotion immobilière
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG RCS PARIS 800 063 307	45%	0,00	92,42	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT SAINT GEORGES - RCS PARIS 811 220 573	45%	0,00	-3,98	Promotion immobilière
SCCV LOT R7B SAINT-OUEN - RCS NANTERRE 922 431 663	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT MANDÉ CDT MOUCHOTTE - RCS PARIS 811 479 609	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES LOT D - RCS PARIS 813 898 210	44%	0,00	-4,00	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON - RCS PARIS 815 371 992	44%	0,00	-28,00	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT - RCS PARIS 811 881 374	44%	0,00	-69,00	Promotion immobilière
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE - RCS PARIS 811 881 291	44%	0,00	-1,00	Promotion immobilière
SCCV PRÉ SAINT GERVAIS GABRIEL PÉRI - RCS PARIS 820 201 515	44%	0,00	-4,58	Promotion immobilière
SCCV SAINT DENIS BD ORNANO - RCS PARIS 819 872 870	44%	0,00	28,00	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES A3 A4 - RCS PARIS 821 912 680	44%	-329,85	-71,27	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS - RCS PARIS 830 517 660	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON - RCS PARIS 833 640 121	44%	20,00	185,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 - RCS PARIS 831 148 481	44%	3 879,48	226,40	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A - RCS PARIS 840 854 228	44%	0	-220,05	Promotion immobilière

I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C · RCS PARIS 840 854 228	44%	0,00	-5,35	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 · RCS PARIS 840 494 512	44%	23 029,43	1 963,36	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS · RCS PARIS 840 928 063	44%	94 095,16	7 292,00	Promotion immobilière
SAS PARIS PICPUS · RCS PARIS 844 653 345	44%	0,00	-158,73	Promotion immobilière
SCCV CLAMART GALLIERA · RCS PARIS 851 057 299	44%	0,00	-5,22	Promotion immobilière
SCCV RUEIL PAUL DOUMER · RCS PARIS 850 076 266	44%	62 804,14	4 639,35	Promotion immobilière
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2 · RCS PARIS 853 063 287	44%	0,00	-37,73	Promotion immobilière
SCCV BAGNEUX COURBET · RCS PARIS 879 913 721	44%	0,00	-65,24	Promotion immobilière
SCCV ROSNY B2A · RCS PARIS 844 748 137	44%	8 299,52	471,38	Promotion immobilière
EN INVALIDES GESTION · RCS PARIS 881 981 500	50%	853,00	24,22	Prestations de services
SNC GIRONDE · RCS PARIS 878 212 083	44%	85,15	42,19	Promotion immobilières
SCCV CHATENAY PIQUET · RCS PARIS 884 621 442	44%	0,00	-214,96	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO · RCS RENNES 895 349 280	44%	0,00	-63,05	Promotion immobilière
SAS PLESSIS DC · RCS PARIS 904 053 808	50%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV PAUL HOCHART 2/3 · RCS VERSAILLES 882 920 234	44%	20 194,74	1 019,78	Promotion immobilière
SAS ASNIÈRES A5 A6 · RCS NANTERRE 885 064 857	44%	18 193,43	477,25	Promotion immobilière
SCCV PLESSIS HERRIOT C2 · RCS PARIS 910 767 862	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS · RCS PARIS 913 962 130	48%	0,00	-547,69	Promotion immobilière
SNC LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT · RCS PARIS 914 656 327	48%	0,00	-537,83	Promotion immobilière
SAS SAINT DENIS WILSON · RCS PARIS 917 713 844	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS PARIS RUE DU RETRAIT · RCS PARIS 909 689 820	44%	0,00	-466,87	Promotion immobilière
SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAIGNAC · RCS PARIS 922 448 196	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV PRE SAINT GERVAIS BELVEDERE · RCS PARIS 948 147 822	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES · RCS PARIS 918 100 306	47%	0,00	0,00	Restructuration immobilière
SAS COURBEVOIE FAUVELLES · RCS PARIS 880 615 935	30%	0,00	-58,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT · RCS PARIS 811 684 257	44%	0,00	-16,07	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 831 161 468	44%	0,00	310,40	Promotion immobilière
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ · RCS PARIS 814 874 731	40%	0,19	69,19	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE · RCS PARIS 812 534 030	38%	0,00	-18,84	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON · RCS PARIS 828 610 949	36%	761,02	2 199,67	Promotion immobilière
SAS SAINT-MANDÉ COCHEREAU · RCS NANTERRE 883 737 363	36%	0,00	-4,75	Promotion immobilière
SAS QUAI DE LA GIRONDE · RCS LILLE 908 570 914	36%	29,40	-188,99	Promotion immobilière
SCI LUCETTE · RCS PARIS 824 247 324	35%	0,00	0,00	Restructuration immobilière

I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Promotion immobilière	Activité
SAS PARIS 93 RUE PETIT · RCS PARIS 849 810 031	36%	0,00	-8,10	Promotion immobilière	
INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323960	33%	0,00	-6,19	Activité de Gestion	
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413860	33%	0,00	-6,08	Activité de Gestion	
SAS COURBEVOIE DUBONNET · RCS PARIS 897 942 009	30%	0,00	0,00	Promotion immobilière	
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY · RCS VERSAILLES 901 652 956	30%	0,00	-99,90	Promotion immobilière	
SCCV ORDENER LOT 1 · RCS NANTERRE 918 269 572	30%	0,00	0,00	Promotion immobilière	
SCCV ORDENER LOT 2 · RCS NANTERRE 918 269 523	33%	0,00	0,00	Promotion immobilière	
SCCV ORDENER LOTS 4 ET 5 · RCS NANTERRE 918 255 290	32%	0,00	0,00	Promotion immobilière	
INEE MUNTANER 270 SL · N.I.F B66380007	75%	0,00	-27,04	Promotion immobilière	
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT · RCS PARIS 833 571 656	22%	0,00	31,70	Promotion immobilière	
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL · RCS PARIS 809 252 992	14%	441 975,58	9 998,56	Promotion immobilière	
INEE GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323671	10%	0,00	-0,59	Promotion immobilière	
INEE PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413878	10%	0,00	-48,41	Promotion immobilière	
INEE ORCHIDEA SL · N.I.F B87936712	10%	0,00	-75,18	Promotion immobilière	
INEE SANTA ENGRACIA 42 SL · N.I.F B88019633	10%	16 950,00	-3 275,33	Promotion immobilière	
SAS VESTA REAL ESTATE 5 · RCS PARIS 844 403 493	85%	0,00	-1 980,89	Promotion immobilière	
SAS VESTA REAL ESTATE 6 · RCS PARIS 844 404 780	85%	0,00	-7,23	Promotion immobilière	
SAS VESTA REAL ESTATE 7 · RCS PARIS 844 405 258	85%	0,00	-7,06	Promotion immobilière	
SCI R4 · RCS PARIS 533 592 507	9%	6 930,43	-66,34	Promotion immobilière	
SNC VESTA REAL ESTATE 4 · RCS PARIS 821 038 197	9%	0,00	-43,44	Promotion immobilière	
SCI VESTA 18 · RCS PARIS 912 537 065	9%	0,00	-27,65	Promotion immobilière	
SAS VESTA REAL ESTATE 2 · RCS PARIS 532 861 622	6%	0,00	-730,86	Promotion immobilière	
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT · RCS PARIS 483 315 016	6%	0,00	-147,31	Promotion immobilière	
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER · RCS PARIS 448 761 627	6%	4 175,34	-2 063,29	Promotion immobilière	
GPINVEST 22 · RCS PARIS 919 129 320	5%	0,00	-204,54	Promotion immobilière	
GPINVEST 23 · RCS PARIS 919 129 528	5%	0,00	-116,54	Promotion immobilière	
SCCV COEUR CARNOLES · RCS NICE 920 618 089	43%	0,00	0,00	Promotion immobilière	
SAS EN INVALIDES · RCS PARIS 881 981 963	2%	0,00	-8,95	Promotion immobilière	

— 03 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

1. Méthode d'évaluation

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

2. Examen des comptes et résultats

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 21 016 238 euros.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 10 981 059 euros.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 4 269 320 euros.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et s'élève à la somme de (10 956 320) euros.

La quote-part de résultat sur opération faites en commun s'est élevée à 45 794 261 euros.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de 902 072 euros compte tenu de produits financiers à hauteur de 9 113 786 euros et de charges financières à hauteur de 8 211 714 euros.

Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 35.740.013 euros.

Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de (1 411) euros,
- d'un impôt sur les bénéfices de 9 572 088 euros, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice de 26 166 515 euros.

3. 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 2022 à la somme de 123.955 euros correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement.

— 04 RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

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

exercices	dividendes nets par action
31 décembre 2019	0 €
31 décembre 2020	1 949 €
31 décembre 2021	1 290 €

En conséquence, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à la somme de 30.989 euros.

4. Proposition de dividende et affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent apparaître un bénéfice de 26 166 515,23 euros.

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

- Bénéfice de l'exercice : 26 166 515,23 €
- Poste « Report à nouveau » créditeur : 197 454,61 €
- Formant un bénéfice distribuable de 26 363 969,84 €
- Distribution à titre de dividendes aux Associés de 2 745 593,00 € (soit 953 € bruts par action)
- Affectation du solde au poste « Autres réserves » de 23 618 376,84 € (le montant du poste Autres réserves serait ainsi porté de 31 786 880,73 € à 55 405 257,57 €)

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 66 760 777,57 euros.

— 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.441-6)

	Article D.441-1.-1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-1.-2°: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)
Nbre de factures concernées	109					356	7					48
Montant total des factures concernées en TTC	8 195 359	1 722 803	132 678	358 312	55 320	2 296 1133	1 128 772	15 894	12 348	405 031	3 974 954	4 408 227
% du montant total des achats TTC de l'exercice.	41,31%	8,68%	0,67%	1,94%	0,28%	11,57%						
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							4,48%	0,00%	0,00%	2%	16%	17%

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 30e jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation.

— 07 ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Aucun mandat n'arrive à expiration.

— 08 APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2021. Ils ont été complétés par les dispositions des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2022.

1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2022

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022 :

- Amendements à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire.
- Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.

- Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022.

2. Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2022 et obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2022.

3. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2023 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

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 2022.

1^{er} état du résultat net au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	469	0
Vente Promotion immobilière bureaux	16 510	0
Vente Promotion immobilière logements	182 638	189 057
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.	199 617	189 057
Coût de revient des ventes	-187 593	-174 821
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	12 024	14 236
Loyers et charges refacturées	3 395	1 870
Prestations de services	28 520	16 789
Vente de marchandises - Négoce	6 579	6 641
Coût des marchandises - Négoce	-2 326	-2 222
Frais de Personnel	-41 178	-34 832
Autres Frais Généraux	-15 949	-11 521
Autres produits d'exploitation	23 484	16 978
Autres charges d'exploitation	-116	-63
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	-3 039	2 771
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	4	33
Dotation aux amortissements et provisions nettes	-4 785	-4 523
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	6 611	6 156
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	23 617	27 011
Coût d'attribution d'actions	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS	30 229	33 167
Charges et produits financiers	-8 638	-7 366
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	21 591	25 801
<i>DONT PART DU GROUPE</i>	<i>18 786</i>	<i>23 430</i>
Impôt sur les sociétés intégrées	-15 458	-1 357
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	10 091	-3 665
Résultat des activités en cours de cession	0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	16 224	20 780
Intérêts minoritaires	2 494	2 187
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	13 729	18 594
Résultat par action	4 765,36	6 454,01
Résultat dilué par action	4 765,36	6 776,07

État du Résultat global

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Résultat net de la période	16 224	20 780
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	16 224	20 780
Part des minoritaires	2 494	2 187
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	13 729	18 594

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	469	0
Vente Promotion immobilière bureaux	16 510	0
Vente Promotion immobilière logements	182 638	189 057
Loyers et charges refacturées	3 395	1 870
Prestations de services	28 520	16 789
Vente de marchandises - Négoce	6 579	6 641
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	238 111	214 357

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 174.843 K€ au 31 décembre 2022 contre 221 833 K€ au 31 décembre 2021.

Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	4 765,36	6 454,01
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	4 735,36	6 454,01

2° état de situation financière au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Écarts d'acquisition	622	622
Immobilisations incorporelles	663	716
Droits d'utilisation	21 129	22 446
Immobilisations corporelles	6 425	5 851
Immeubles de placement	37 520	41 765
Immeubles destinés à la vente	0	1 575
Titres mis en Equivalence	85 472	66 873
Autres actifs financiers non courants	5 491	6 852
Impôts différés actif	3 046	2 354
ACTIFS NON COURANTS	160 367	149 055
Stocks	227 643	137 806
Clients et comptes rattachés	40 882	17 558
Actifs sur contrats	72 270	71 130
Autres actifs courants	109 391	90 488
Trésorerie et équivalents	81 234	56 364
ACTIFS COURANTS	531 421	373 346
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	691 788	522 401
Capital	3 457	3 457
Primes	7 430	7 430
Réserves	124 130	109 222
Résultat consolidé	13 729	18 594
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	148 747	138 703
Intérêts minoritaires	11 635	11 710
CAPITAUX PROPRES	160 382	150 413
Passifs financiers non courants	122 585	112 354
Passifs de location non courants	18 615	21 905
Provisions non courantes	959	1 117
Impôts différés passifs	13 534	12 235
PASSIFS NON COURANTS	155 692	147 611
Passifs de location courants	5 671	5 326
Provisions courantes	0	0
Dettes financières courantes	199 008	118 011
Passifs sur contrats	11 949	1 349
Fournisseurs	103 719	79 951
Autres passifs courants	53 368	19 741
PASSIFS COURANTS	375 714	224 378
Passifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL PASSIF	691 788	522 401

3° périmètre de consolidation au 31 décembre 2022

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 2022, 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	71 508	28 168	2 744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	35	<21>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 470	<59>	1 750 000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	89	89	IG	59 793	12 609	52 096 (1)
ATL OPERATIONS	100	100	IG	9	<31>	50 000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<7 781>	5 479	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	100	100	IG	<9 698>	629	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	<185>	<175>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<436>	<347>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 592	841	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	8 095	390	462 306 (1)
AMEDEUS	100	100	IG	<1 930>	<2 002>	21 411 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	100	100	IG	0	<2>	1 000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	100	100	IG	<4>	<1>	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	100	100	IG	<4>	<1>	5 000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	100	100	IG	0	<2>	5 000 (1)
CARRE GABRIELLE	100	100	IG	0	<2>	1 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	51	51	IG	<5>	<10>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	100	100	IG	<88>	<93>	5 000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	23	13	30 000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	51	51	IG	97	92	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	17 076	2 155	5 010 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	100	100	IG	<6>	<11>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	100	100	IG	<13>	<18>	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCE	100	100	IG	467	468	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	89	100	IG	<2>	<7>	1 000 (1)
SCCV MAISON ALFORT SAINT GEORGES	45	51	IG	0	<4>	5 000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	49	49	MEE	<11>	<16>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	50	50	MEE	<1>	<1>	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	50	50	MEE	<69>	<69>	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	9 041	9 999	0 (0)
SCCV EMERIGE COLOMBES	100	100	IG	<21>	<26>	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 EMERIGE LA COURNEUVE	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	75	75	IG	83	78	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	42,5	42,5	MEE	<239>	<19>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	100	100	IG	<149>	<154>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	100	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE	100	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	50	50	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	45	45	MEE	70	69	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	100	100	IG	<5>	<10>	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	50	50	MEE	<23>	<28>	5 000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	41	14	5 001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	90	90	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	90	90	IG	<47>	<52>	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	70	70	IG	<139>	<144>	5 000 (1)
SCCV PRE SAINT GERVAIS GABRIEL PERI	50	50	MEE	0	<5>	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	100	100	IG	<5>	<6>	0(0)
SCCV PARIS TOLBIAC	100	100	IG	38	33	5 000 (1)
SNC VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	100	100	IG	14	9	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	100	100	IG	8	3	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	100	100	IG	<56>	<61>	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	100	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	100	100	IG	18	13	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	100	100	IG	<61>	<66>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	100	100	IG	<62>	<67>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	50	50	MEE	69	0	5 000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY LA FORET	60	60	IG	5	2	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V2 V3	50	50	MEE	92 752	92 747	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<937>	<272>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	100	100	IG	11	6	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE SAINT-OUEN N9	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	50	50	MEE	190	185	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	80	80	IG	<15>	<20>	4 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	90	90	IG	1 514	1 509	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	89	100	IG	2 330	2 325	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50	50	MEE	<1 329>	<220>	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50	50	MEE	2	<5>	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 PARIS 13 BRUNESAU B1B2	100	100	IG	<128>	<133>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	100	100	IG	1 541	1 536	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	50	50	MEE	1 964	1 963	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	50	50	MEE	7 297	7 292	5 000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PARIS PICPUS	50	50	MEE	<201>	<159>	2 500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	<13>	<5>	10 000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<2 389>	<870>	100 000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	39,98	39,98	MEE	<933>	<8>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	100	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	70	70	MEE	<71>	<76>	3 500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	100	100	IG	<96>	<101>	5 000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	80	80	MEE	<66>	<71>	5 000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	50	50	MEE	<0>	<5>	5 000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	50	50	MEE	4 644	4 639	5 000 (1)
SNC EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	<107>	<112>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	100	100	IG	<408>	<413>	5 000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	50	50	MEE	<37>	<38>	1 000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	100	100	IG	1 266	1 261	5 000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	100	100	IG	958	953	5 000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	100	100	IG	1 982	1 977	5 000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	100	100	IG	0	<5>	5 000 (1)
SCCV PARIS REILLE	65	65	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<188>	<189>	1 000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	49	49	MEE	<64>	<65>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	100	100	IG	<471>	<476>	5 000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	15	24	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	50	50	MEE	<210>	<215>	5 000 (1)
SNC EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	100	100	IG	29	24	5 000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	70	70	MEE	<8>	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	<98>	<99>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	<170>	<171>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	65	65	IG	<342>	<347>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV 190 RUE LECOURBE	100	100	IG	<9>	<14>	5 000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	100	100	IG	5	0	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 EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	50	50	MEE	<58>	<63>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	85	85	IG	<293>	<298>	5 000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	100	100	IG	<140>	<145>	5 000 (1)
SAS PARIS RUE DU RETRAIT	50	50	MEE	<466>	<467>	1 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	80	80	IG	<221>	<226>	500 (1)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	99,98	99,98	IG	<30>	<35>	5 000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1 000 (1)
SAS 137 MONTPARNASSE	100	100	IG	<107>	<108>	1 000 (1)
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN	50	50	MEE	<418>	<419>	1 000 (1)
SCCV CANNES REGINA	59,5	59,5	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE	85	85	IG	<10>	<11>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LALLIER 5A	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER	100	100	IG	<172>	<177>	5 000 (1)
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE	84,32	84,32	IG	<235>	<240>	5 000 (1)
SCCV PLESSIS HERRIOT C2	50	50	MEE	<5>	<0>	5 000 (1)
SCCV LOT R2B Saint-Ouen	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV R7A Saint-Ouen	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G	100	100	IG	<636>	<641>	5 000 (1)
L'ATLAS - GALERIE DES MONDES	100	100	IG	<57>	<58>	1 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE	100	100	IG	<193>	<198>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS	100	100	IG	<274>	<279>	5 000 (1)
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS	50	50	MEE	<547>	<548>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	100	100	IG	<163>	<164>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	100	100	IG	<100>	<101>	1 000 (1)
SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT	50	50	MEE	<533>	<538>	5 000 (1)
SAS SAINT DENIS WILSON	50	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE ARENES	85	85	IG	<80>	<81>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE	85	85	IG	<61>	<62>	1 000 (1)
SCCV LOT R2C SAINT-OUEN	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES	70	70	IG	5	0	1 000 (1)
SCCV LOT R7B Saint-Ouen	51	51	MEE	5	0	1 000 (5)
SCCV SAINT MAUR AVENUE GODEFROY CAVAIGNAC	50	50	MEE	2	0	100 (15)
SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÉDÈRE	50	50	MEE	2	0	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)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	400	<182>	3 000 (1)
CHATILLON MERMOZ	50	50	MEE	0	0	100 (10)
SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	50	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BD ORNANO	50	50	MEE	29	28	1 000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	50	50	MEE	<70>	<71>	1 000 (1 000)
SAS LEVALLOIS DANTON	40	40	MEE	728	90	2 000 (2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	25	25	MEE	38	32	5 000 (1)
SCCV Saint-Ouen V1	50	50	MEE	231	226	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	49	49	MEE	311	310	5 000 (1)
SCCV ROSNY B2A	50	50	MEE	472	471	1 000 (1)
SNC GIRONDE	50	50	MEE	43	42	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	33,3	33,3	MEE	<108>	<58>	1 000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	50	50	MEE	1 025	1 020	5 000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	972	<9>	10 000 (1)
SAS SAINT MANDE COCHEREAU	40	40	MEE	0	<5>	5000 (1)
SAS ASNIERES A5 A6	50	50	MEE	523	477	1 000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	33,33	33,33	MEE	<8>	0	3 000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	33,33	33,33	MEE	<94>	<100>	600 (10)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	40	40	MEE	<179>	<189>	10 000 (1)
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES	50	50	MEE	0	0	200 (1)
SCCV Lot 1 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
SCCV Lot 2 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
SCCV Lot 4/5 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
GPINVEST 22	5	5	MEE	0	0	10 000 (1)
GPINVEST 23	5	5	MEE	0	0	10 000 (1)
SCCV COEUR CARNOLES - ROQUEBRUNE	42,5	42,5	MEE	5	0	1 000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	<1>	<34>	3 000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	80	80	IG	<108>	<91>	3 000 (1)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	<3 985>	<3 275>	3 000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	1 093	1 261	300 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	<21>	<10>	3 000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<252>	<75>	3 000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	670	<21>	3 000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	341	<6>	0 (0)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	35 628	<5 735>	0 (100)
CONSO VESTA 4 MEE	10	10	MEE	0	2 664	100 000 (0,1)
CONSO VESTA 5	85	100	IG	293	<74>	22 251 926 (1)

Le groupe a exclu 3 sociétés du périmètre, leur intégration aux comptes consolidés apparaissait comme non significative.

a. Activité et chiffre d'affaires

L'activité de l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation a été présentée au premier point de notre rapport.

Le Groupe a enregistré en 2022 un chiffre d'affaires consolidé de 238 111 milliers d'euros.

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 174 843 K€ au 31 décembre 2022 contre 221 833 K€ au 31 décembre 2021.

b. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2022 ressort à 30 229 milliers d'euros, soit 12,70 % du chiffre d'affaires.

c. Résultat financier

Le résultat financier est une perte de (8.638) milliers d'euros.

d. Impôt sur les sociétés et résultat net

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à 5 367 milliers d'euros.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'ensemble consolidé ressort à un bénéfice net pour la part du Groupe de 13 729 milliers d'euros, soit une diminution de 4 865 milliers d'euros par rapport à 2021.

e. 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 24 871 milliers d'euros.

f. Endettement - Stocks - Immobilisations - Fonds propres

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 351 593 milliers d'euros.

Le montant des stocks, au 31 décembre 2022, s'élève à la somme de 227 643 milliers d'euros.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 148 747 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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

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

8.2

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice Évolution et perspectives d'avenir

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

8.3

Activité de recherche et développement

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

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

II. COMPTES ANNUELS



Rue Tronchet, Palaiseau, 91

Au 31 décembre 2022

— 01 BILAN ACTIF

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

RUBRIQUES	Brut	Amortissements	Net 2022	Net N-1
Capital souscrit non appelé ⁽¹⁾				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	626 266	516 279	109 987	135 173
Fonds commercial ⁽¹⁾				
Autres immobilisations incorporelles	514 623	191 861	322 762	259 141
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 140 888	708 139	432 749	394 314
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	10 431 005	6 075 972	4 355 033	4 673 645
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 431 005	6 075 972	4 355 033	4 673 645
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				
Participations mises en équivalence				
Autres participations	30 178 479	12 815 133	17 363 346	21 042 614
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	250 000		250 000	250 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 416 505		1 416 505	1 346 377
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 844 984	12 815 133	19 029 851	22 638 991
ACTIF IMMOBILISÉ	43 416 878	19 599 244	23 817 634	27 706 949
STOCKS				
Matières premières, approvisionnements		-		-
En-cours de production de biens	783 095	-	783 095	185 228
En-cours de production de services		-		-
Produits intermédiaires et finis		-		-
Marchandises	9 358 150	-	9 358 150	9 358 150
TOTAL DES STOCKS	10 141 245		10 141 245	9 543 378
CRÉANCES				
Avances et acomptes versés sur commandes	22 203	-	22 203	24 243
Clients et comptes rattachés ⁽³⁾	28 575 076	-	28 575 076	14 974 876
Autres créances ⁽³⁾	174 612 005	-	174 612 005	111 349 983
Capital souscrit - appelé, non versé		-		-
TOTAL DES CRÉANCES	203 209 284		203 209 284	126 349 103
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres : Disponibilités	16 372 773	-	16 372 773	4 143 094
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS	16 372 773		16 372 773	4 143 094
ACTIF CIRCULANT	231 614 084		231 614 084	141 772 964
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	1 890 781	-	1 890 781	1 737 389
Frais d'émission d'emprunt à étaler	669 166	-	669 166	616 650
Primes de remboursement des obligations		-		-
Ecart de conversion actif		-		-
TOTAL GÉNÉRAL	275 700 128	19 599 244	256 100 884	170 096 563

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

— 02 BILAN PASSIF

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

RUBRIQUES	Net 2022	Net N-1
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel (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	-	-
Réserve légale	345 720	345 720
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	122 200	122 200
Autres réserves	31 786 881	38 281 560
Report à nouveau	197 455	197 455
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	26 166 515	(2 778 190)
TOTAL SITUATION NETTE	69 506 371	47 056 345
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	69 506 371	47 056 345
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	504 958	530 165
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	504 958	530 165
DETTES FINANCIÈRES ⁽²⁾		
Emprunts obligataires convertibles		-
Autres emprunts obligataires	46 491 096	47 692 603
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ⁽¹⁾	60 161 195	36 202 161
Emprunts et dettes financières divers	48 269 125	29 098 871
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	154 921 417	112 993 634
DETTES D'EXPLOITATION ⁽²⁾		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 337 755	3 572 165
Dettes fiscales et sociales	18 794 063	4 841 793
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	30 131 818	8 413 958
DETTES DIVERSES ⁽²⁾		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-
Autres dettes	476 256	466 136
TOTAL DETTES DIVERSES	476 256	466 136
Produits constatés d'avance ⁽²⁾	560 065	636 324
TOTAL DES DETTES	186 089 556	122 510 052
Ecart de conversion passif		-
TOTAL GÉNÉRAL	256 100 884	170 096 563

⁽¹⁾Dont concours bancaires courant 36 230 403

⁽²⁾Dont à moins d'un an 113 394 534

— 03 COMPTE DE RÉSULTAT Parties 1 & 2

RUBRIQUES	France	Exportation	Net 2022	Net -1
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-	-
Production vendue de services	21 016 238	-	21 016 238	18 006 169
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	21 016 238	-	21 016 238	18 006 169
Production stockée			684 396	540 160
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation				-
Reprises sur et amortissements et provisions, transferts de charges			5 458 951	10 477 144
Autres produits			15	606
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			27 159 599	29 024 078
CHARGES EXTERNES				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				-
Variation de stock (marchandises)				-
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				-
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			64 056	686 031
Autres achats et charges externes			20 961 264	13 594 037
TOTAL CHARGES EXTERNES			21 025 320	14 280 068
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			915 657	865 323
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			10 981 059	8 821 377
Charges sociales			4 269 320	3 466 338
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL			15 250 379	12 287 715
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			924 544	1 038 982
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION			924 544	1 038 982
Autres charges d'exploitation			19	90
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			38 115 919	28 472 177
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(10 956 320)	551 901

RUBRIQUES	Net 2022	Net N-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(10 956 320)	551 901
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée	46 375 274	3 106
Perte supportée ou bénéfice transféré	581 013	166 040
Produits financiers		
Produits financiers de participations	5 847 284	471 258
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 266 502	4 769 372
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		1 539
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	9 113 786	5 242 169
Charges financières		
Dotations aux amortissements et provisions	3 685 535	5 449 095
Intérêts et charges assimilées	4 525 232	4 048 297
Différences négatives de change	948	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	8 211 714	9 497 393
RÉSULTAT FINANCIER	902 072	(4 255 223)
RÉSULTAT COURANT	35 740 013	3 866 255
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	603	59 003
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	603	59 003
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 411	1 665
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	603	50 003
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 014	51 668
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 411)	7 336
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	9 572 088	(1 080 730)
TOTAL DES PRODUITS	82 649 262	34 328 357
TOTAL DES CHARGES	56 482 747	37 106 547
BÉNÉFICE OU PERTE	26 166 515	(2 778 190)

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
Dont produits concernant les entreprises liées : 2 981 471
Dont intérêts concernant les entreprises liées : 192 200

— 04 ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Présentation générale

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

L'exercice clôturé au 31/12/2022 couvre une période de 12 mois. Il présente un montant total du bilan de 256 100 884 € et dégage un résultat de 26 166 515 €.

Faits caractéristiques de l'exercice

Le 3 janvier 2022, la société a constitué un Conseil de Surveillance présidé par Laurent DUMAS et a nommé Benoist APPARU en qualité de Président de la Société.

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des coûts de construction au premier semestre et par un ralentissement du rythme de vente des logements au second semestre.

Concernant la hausse des coûts de construction, la baisse des carnets de commandes des fournisseurs sur le second semestre a permis au prix des matières premières de se stabiliser puis de repartir à la baisse pour certaines, permettant au Groupe de tenir les marchés travaux prévus dans les budgets des opérations. Concernant la commercialisation, la hausse des taux d'intérêts, le durcissement des conditions d'octroi de crédit et les incertitudes liées au contexte économique ont pesé sur le rythme des ventes, avec toutefois des disparités significatives selon les opérations.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'établissement des comptes clos au 31 décembre 2022.

L'impact de ce contexte sur les résultats au 31 décembre 2022 ne peut pas être chiffré de façon précise compte tenu de son caractère diffus.

Autres faits significatifs

Le 23 février 2022, la Société a procédé au remboursement anticipé partiel de l'emprunt obligataire (FR0013319274) d'un montant de 45 M€ à échéance février 2023, à hauteur de 20 M€.

La Société a mis en place une obligation relance d'un montant de 20 M€ en mai 2022 d'une maturité de 8 ans.

La SCCV Saint-Ouen V2/V3 a poursuivi ses travaux de construction en 2022 et les deux immeubles ont été livrés à leur acquéreur en juillet 2022 (lot V2) et en novembre 2022 (lot V3).

Événements significatifs postérieurs à la clôture

Le 23 février 2023, la Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) d'un montant de 45 M€ à échéance février 2023, à hauteur de 25 M€.

Règles et méthodes comptables

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2022 sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règl. ANC 2014-03 relatif au PCG).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux 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 excepté le changement de règles et méthodes comptables réalisés sur l'exercice,
- indépendance des exercices,

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Seules sont exprimés les informations significatives.

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

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Ces titres sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la date de clôture de l'exercice.

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

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

SYNTHÈSE DES VALEURS DES TITRES DE PARTICIPATION ET COMPTES-COURANTS PAR ACTIVITÉ

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	30 178	8 542	461	4411	16 763
Dépréciation des titres	-12 815	-1 684			-11 131
Valeur nette des titres	17 363	6 859	461	4 111	5 632
Comptes courants	78 147	42 086	21 640	6 968	7 453
Dépréciation des comptes courants					
Valeur nette des comptes courants	78 147	42 086	21 640	6 968	7 453

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 nous a conduit à constater une dépréciation s'élevant à 1 684 M€ 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.

Activités foncières 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 ou de les louer durablement. 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. La valeur de notre participation est confortée par la situation nette consolidée au 31/12/2022.

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. Du fait du contexte économique actuel, le plan stratégique initial de 5 ans a été prorogé d'une année. Il inclut une synergie entre les activités du Groupe et a d'ores et déjà été mis en œuvre. Sur cette base, le niveau de recouvrabilité des créances a nécessité une dépréciation complémentaire en 2022 pour prendre en considération le résultat déficitaire de la période.

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 2022 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 684 K€. La société a également déstocké pour (86.5) K€. La valeur brute du stock ressort à 10 141 245 € au 31/12/2022.

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.

Produits à recevoir

Voir tableau ci-après.

Charges à payer

Voir tableau ci-après.

Charges et produits constatés d'avance

Voir tableau ci-après.

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 331 000 €, ont été portés en "charge à répartir". Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt.

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
- ATL OPERATIONS
- EMERIGE PATRIMOINE
- EMERIGE TERTIAIRE
- EMERIGE RESIDENTIEL
- PROGRAM
- EXOLIANCE CAPITAL
- VALANDY
- AMADEUS

Engagements hors bilan

Voir tableau ci-après.

Tableau des immobilisations

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

IMMOBILISATIONS	Montant début 2022	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	1 058 610	82 279		1 140 888
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 058 610	82 279		1 140 888
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	5 086 878	68 283		5 155 161
Matériel de transport	61 703			61 703
Matériel de bureau et mobilier informatique	5 003 640	210 502		5 214 141
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 152 220	278 785		10 431 005
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	30 172 212	6 870	603	30 178 479
Autres titres immobilisés	250 000			250 000
Prêts et autres immobilisations financières (2)	1 346 377	70 128		1 416 505
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 768 589	76 998	603	31 844 984
TOTAL GÉNÉRAL	42 979 419	438 062	603	43 416 878



Tableau des amortissements

	Montant début 2022	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2022
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	467 615	48 664		516 279
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	467 615	48 664		516 279
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	3 047 650	370 615		3 418 265
Matériel de transport	33 566	6 500		40 066
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 397 359	220 282		2 617 641
Emballages récupérables et divers				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 478 575	597 396		6 075 972
TOTAL GÉNÉRAL	5 946 190	646 060		6 592 250

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant début 2022	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler	616 650	331 000	278 483	669 166
Primes de remboursement des obligations				

État des provisions

	Montant début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2022
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES						
Provisions pour reconstruction des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES						

	Montant début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2022
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires	530 165				25 207 504 958	
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	530 165			25 207	504 958	

	Montant début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2022
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION						
Sur immobilisations incorporelles	196 682				4 821 191 861	
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	9 129 598	3 685 535			12 815 133	
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations						
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	9 326 280	3 685 534		4 821	13 006 994	
TOTAL GÉNÉRAL	9 856 446	3 685 534		30 028	13 511 952	

État des créances

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts ^{(1) (2)}			
Autres immobilisations financières	1 416 505	2 812	1 413 693
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 416 505	2 812	1 413 693
ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	28 575 076	28 575 076	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	141	141	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	2 251 581	2 251 581	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	171 730 976	171 730 976	
Débiteurs divers	629 307	629 307	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	203 187 081	203 187 081	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 890 781	1 890 781	
TOTAL DES CRÉANCES	206 494 367	205 080 674	1 413 693

État des dettes

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	46 491 096	26 491 096		20 000 000
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	60 161 195	7 945 438	52 215 757	
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	479 265		479 265	
Fournisseurs et comptes rattachés	11 337 755	11 337 755		
Personnel et comptes rattachés	621 913	621 913		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	717 109	717 109		
Impôts sur les bénéfices	12 555 777	12 555 777		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 764 656	4 764 656		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	134 607	134 607		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				

Groupe et associés (2)	47 789 860	47 789 860
Autres dettes	476 256	476 256
Dettes représentatives de titres empruntés		
Produits constatés d'avance	560 065	560 065
TOTAL DES DETTES	186 089 556	113 394 534 52 695 022 20 000 000

Composition du capital social

CATÉGORIES DE TITRES	NOMBRE DE TITRES			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	2 881			2 881	1 200
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
TOTAL	2 881			2 881	

Frais de recherche appliquée et de développement

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

Autres immobilisations incorporelles

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.

Une provision pour dépréciation des Autres immobilisations incorporelles 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.

Au 31/12/2022 une reprise de provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 4.821 €.

Charges à payer

NATURE DES CHARGES	2022	N-1
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 491 096	2 692 603
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	171 064	177 802
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	1 662 160	2 870 405



	2022	N-1
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	736 821	775 173
Dettes fiscales et sociales	941 594	695 923
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	1 678 415	1 471 096
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL DETTES DIVERSES		
TOTAL AUTRES		
TOTAL	3 340 575	4 341 501

Produits à recevoir

Nature des produits	2022	N-1
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachées	23 030 281	13 173 572
Autres créances	31 377	30 525
TOTAL CRÉANCES	23 061 659	13 204 097
DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
TOTAL AUTRES		
TOTAL	23 061 659	13 204 097



Charges et produits constatés d'avance

Nature des charges	2022	N-1
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges d'exploitation diverses	1 890 781	1 737 389
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 890 781	1 737 389
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 890 781	1 737 389
COMPARATIF BILAN (BILAN ACTIF : 2050 RUBRIQUE CH)	1 890 781	1 737 389
Nature des produits	2022	N-1
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits d'exploitation divers	560 065	636 324
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	560 065	636 324
PRODUITS FINANCIERS		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	560 065	636 324
COMPARATIF BILAN (BILAN PASSIF : 2051 RUBRIQUE EB)	560 065	636 324
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	1 330 716	1 101 065

Charges à répartir

Nature des charges	Montant net Début de l'exercice	Augmen- tations	Dotations aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
CHARGES DIFFÉRÉES				
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES				
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS				
TOTAL FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATION				
FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	616 650	331 000	278 483	669 166
TOTAL FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	616 650	331 000	278 483	669 166
CHARGES À ÉTALER				
TOTAL CHARGES À ÉTALER				
TOTAL	616 650	331 000	278 483	669 166

Entreprises liées et participations

Poste du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou représentées par effet de commerce
	Entreprises liées	Ayant un lien de participation	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Avances et acomptes sur immobilisations			
Participations	13 533 397	3 829 949	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	13 533 397	3 829 949	
CRÉANCES			
Créances clients et comptes rattachés	27 363 472	502 381	
Autres créances	120 719 651	50 907 393	
Capital souscrit appelé et non versé			
TOTAL CRÉANCES	148 083 123	51 409 774	
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	6 854 131	40 935 729	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 349 428	105 840	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
TOTAL DETTES	14 203 559	41 041 569	
Produits de participation		5 847 284	
Autres produits financiers	2 981 471	285 031	
Charges financières	2 193 915	1 683 820	

Capitaux propres

Rubriques	01/01/2022	Augmen- tat° de capital	Diminution de capital	Affecta- tion résul- tat N-1	Autres mou- vements	Résultat N	31/12/2022
Capital en nombre d'actions							
Valeur nominale							
Capital social ou individuel	3 457 200						3 457 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	7 430 400						7 430 400
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	345 720						345 720
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	122 200						122 200
Autres réserves	38 281 560		(6 494 680)				31 786 881
Report à nouveau	197 455						197 455
Résultat de l'exercice	(2 778 190)		2 778 190			26 166 515	26 166 515
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
Dividendes versés			3 716 490				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	47 056 345					26 166 515	69 506 371

Ventilation du chiffre d'affaires

Détail du chiffre d'affaires	2022			N-1		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Prestations de services	20 344 167		20 344 167	17 417 870		17 417 870
Produits annexes	672 070		672 070	588 300		588 300
TOTAL	21 016 237		21 016 237	18 006 170		18 006 170

Effectif moyen

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2022	N-1
Cadres	49	47
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	16	17
Autres		
TOTAL	65	64

La Société compte 64 salariés au 31 décembre 2022.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	2022		N-1	
	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	35 740 013	9 572 088	26 167 925	(2 784 306)
Résultat exceptionnel	(1 411)		(1 411)	46 413
Résultat comptable (hors participation)	35 738 603	9 572 088	26 166 515	(2 778 190)

Honoraires des commissaires aux comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	186 740
Autres honoraires	
TOTAL	186 740

Dettes garanties par des sûretés réelles

Postes concernés	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit *	5 440 000		
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
* Détail des dettes garanties par des sûretés réelles			
TOTAL AUTRES DETTES			
TOTAL	5 440 000		

Engagement financiers donnés

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Caution CA CENTRE LOIRE KENOUS 2	1 200 000				1 200 000	
Caution BRED EMERIGE MEDITERRANEE	127 750				127 750	
Caution LBP EMERIGE MEDITERRANEE	447 900				447 900	
Caution BRED SCCV CŒUR CARNOLES	9 900 000				9 900 000	
Caution HSBC EMERIGE RESIDENTIEL	1 500 000				1 500 000	
Caution ARKEA EMERIGE RESIDENTIEL	1 131 119				1 131 119	
Caution SG SCCV EMRIGE PAUL HOCHART 4	1 775 000				1 775 000	
Caution BPRP SAS MONT-PARNASSE 137	2 500 000				2 500 000	
Caution EMERIGE PATRIMOINE	4 961 740				4 961 740	
Caution MY PARTNER BANK SCI EMERIGE COMMERCES	2 000 000				2 000 000	
TOTAL	25 543 509				25 543 509	

L'emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate Socfim comportent une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2022 ces ratios sont respectés.

Engagement financiers reçus

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Crédit corporate SOCFIM						
- Ligne de crédit non utilisé	15 774 000					15 774 000
TOTAL	15 774 000					15 774 000

Engagement en matière de pensions et retraites

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par la Société au 31 décembre 2022.

Son montant a été déterminé suivant les critères fixés par la convention collective ou par le contrat de travail dans certains cas, et 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 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 2022
- Taux d'actualisation à 3,20%

Au 31 décembre 2022, une reprise de provision a été comptabilisée pour un montant de 25 207 €.

Identité des sociétés mères consolidant les comptes

Nos comptes annuels sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société MASATHIS SAS - 121 avenue de Malakoff 75016 PARIS (Siret 49128876700040) société mère du groupe.

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus pourcentage		CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette		
VALANDY	37 000	(436 114)	100	37 000	37 000	165 051	(347 357)
SAS KENOUS 2	40 000	(937 363)	100	40 000	40 000	0	(271 510)
SAS MONTPARNASSE 137	1 000	(107 455)	100	1 000	1 000		(108 455)
EMERIGE CONSEIL	10 000	35 075	100	1 982	1 982	193 242	(21 325)
EMERIGE PATRIMOINE	1 750 000	2 470 463	100	1 750 000	1 750 000	1 387 790	(59 135)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	3 053 892	5 992 093	100	2 529 086	2 529 086	8 225	840 974
PROGRAM	37 000	(185 349)	100	37 000	37 000	147 380	(175 132)
EMERIGE TERTIAIRE	50 000	(7 781 179)	100	50 000	50 000	17 219 048	5 478 835
AMEDEUS	37 000	(1 930 342)	100	14 257 201	3 125 887	6 606 674	(2 001 715)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	5 000	5 000	100	4 999	4 999	0	0
SNC EMERIGE COMMERCE 2	1 000	(188 462)	100	999	999	1 047 009	(189 462)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	5 000	(7 369)	100	4 999	4 999	0	(12 369)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B	5 000	(107 479)	100	4 999	4 999	0	(112 479)
EMERIGE RESIDENTIEL	52 364	60 292 981	100	5 424 050	5 424 050	24 300 317	12 609 173
EMERIGE GESTION	462 306	8 095 370	85	392 960	392 960	5 069 957	390 105
EMERIGE MEDITERRANEE	100 000	(2 389 347)	85	85 000	85 000	1 388 764	(869 834)
EMERIGE GESTION 2	10 000	(12 696)	80	8 000	8 000	0	(4 840)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	23 274	51	15 300	15 300	0	12 876
SPNA GESTION	10 000	41 295	50	5 001	5 001	480 000	13 903
SAS SPN	5 010 000	16 167 876	50	2 504 999	2 504 999	550 000	1 132 707
SCCV Saint-Ouen V2 V3	5 000	92 752 282	50	2 500	2 500	394 448 178	92 747 282
EN INVALIDES GESTION	10	14 597	50	500	500	853 004	24 225
SAS PLESSIS DC	1 000	1 000	50	500	500	0	0
SAS L'ATLAS GALLERIE DES MONDES	1 000	(56 894)	100	1 000	1 000	80 020	(57 894)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	1 000	(163 273)	100	999	999	67 001	(164 273)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	1 000	(100 408)	100	999	999	120 832	(101 408)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	208 000	9 041 515	14	2 978 560	1 294 740	441 975 582	9 998 560
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	3 000	400 109	100	3 000	3 000	1 122 489	(182 168)
INEE ALMANSA METROPOLITAN	3 000	(108 033)	100	2 400	2 400	5 528 247	(90 674)
INEE GARIBAY 4	3 000	(21 387)	50	3 000	3 000	0	(9 531)
INEE SANTA ENGRACIA	3 000	(3 985 004)	10	300	300	16 950 000	(3 275 333)
INEE HOLDO MUNTANER 270	3 000	11 641	75	2 250	2 250	0	(21 595)
INEE GIBRALTAR	3 000	1 093 173	50	1 500	1 500	11 964 001	1 260 712

Charges et produits et exceptionnels

Charges	2022	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales	1 411	1 665
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées		
Rappels d'impôts		
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION	1 411	1 665
CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS		
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières	603	50 003
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL VALEURS COMPTABLES DES ÉLÉMENTS D'ACTIFS CÉDÉS	603	50 003
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres		
Charges exceptionnelles diverses		
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 014	51 668

Produits	2022	N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Rentrées sur créances amorties		
Subventions d'équilibre		
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)		
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION		

PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

Produits des cessions d'éléments d'actif		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		4 000
Immobilisations financières	603	55 003
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	603	59 003

QUOTE-PART DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT VIRÉE AU RÉSULTAT
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS

Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnelles diverses		
TOTAL AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
TOTAL	603	59 003

Transfert de charge

Nature	2022	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Avantages en nature		
	18 249	16 104
Indemnités sécurité Sociales		
		11 159
Indemnités prévoyances		
Transferts de charges - Frais Emprunt	331 000	628 134
Transferts de charges - Refacturation	5 077 007	5 088 686
Transferts de charges - Contrat alternance	2 667	8 000
Transferts de charges - Exploitation		3 274
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 428 923	5 755 357


 —
5 allée du Parc, Massy, 91

III. COMPTES CONSOLIDÉS IFRS



Rue Edouard Renard, Pantin, 93

Au 31 décembre 2022

— 01 ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)		12/2022	12/2021
Ventes de biens immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	469	0
Vente promotion immobilière bureaux	5.6.1	16 510	0
Vente promotion immobilière logements	5.6.1	182 638	189 057
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.		199 617	189 057
Coût de revient des ventes	5.6.1	-187 593	-174 821
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE		12 024	14 236
Loyers et charges refacturées	5.6.1	3 395	1 870
Prestations de services	5.6.1	28 520	16 789
Vente de marchandises négoce	5.6.1	6 579	6 641
Coût des marchandises négoce	5.6.1	-2 326	-2 222
Frais de personnel	5.6.3	-41 178	-34 832
Autres frais généraux	5.6.3	-15 949	-11 521
Autres produits d'exploitation	5.6.1	23 484	16 978
Autres charges d'exploitation		-116	-63
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5.6.2	-3 039	2 771
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		4	33
Dotation aux amortissements et provisions nettes	5.6.3	-4 785	-4 523
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		6 611	6 156
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5.6.4	23 617	27 011
Coût d'attribution d'actions	5.6.5	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS		30 229	33 167
Charges et produits financiers	5.6.6	-8 638	-7 366
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		21 591	25 801
DONT PART DU GROUPE		18 786	23 430
Impôt sur les sociétés intégrées	5.6.7	-15 458	-1 357
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	5.6.7	10 091	-3 665
Résultat des activités en cours de cession		0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		16 224	20 780
Intérêts minoritaires		2 494	2 187
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		13 729	18 594
Résultat par action		4 765,36	6 454,01
Résultat dilué par action		4 765,36	6 454,01

État du Résultat global

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Résultat net de la période	16 224	20 780
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	16 224	20 780
Part des minoritaires	2 494	2 187
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	13 729	18 594

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021	
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	469	0
Vente Promotion immobilière bureaux	5.6.1	16 510	0
Vente Promotion immobilière logements	5.6.1	182 638	189 057
Loyers et charges refacturées	5.6.1	3 395	1 870
Prestations de services	5.6.1	28 520	16 789
Vente de marchandises - Négoce	5.6.1	6 579	6 641
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	238 111	214 357	

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 174 843 K€ € au 31 décembre 2022 contre 221 833 K€ € au 31 décembre 2021.

Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	4 765,36	6 454,01
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	4 765,36	6 454,01

— 02 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)		12/2022	12/2021
Écarts d'acquisition	5.5.1	622	622
Immobilisations incorporelles	5.5.1	663	716
Droits d'utilisation	5.5.2	21 129	22 446
Immobilisations corporelles	5.5.3	6 425	5 851
Immeubles de placement	5.5.4	37 520	41 765
Immeubles destinés à la vente	5.5.4	0	1 575
Titres mis en équivalence	5.5.5	85 472	66 873
Autres actifs financiers non courants	5.5.5	5 491	6 852
Impôts différés actif	5.5.6	3 046	2 354
ACTIFS NON COURANTS		160 367	149 055
Stocks	5.5.7	227 643	137 806
Clients et comptes rattachés	5.5.8	40 882	17 558
Actifs sur contrats	5.5.9	72 270	71 130
Autres actifs courants	5.5.10	109 391	90 488
Trésorerie et équivalents	5.5.11	81 234	56 364
ACTIFS COURANTS		531 421	373 346
Actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		691 788	522 401
Capital	5.5.12	3 457	3 457
Primes		7 430	7 430
Réserves	5.5.13	124 130	109 222
Résultat consolidé		13 729	18 594
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		148 747	138 703
Intérêts minoritaires		11 635	11 710
CAPITAUX PROPRES		160 382	150 413
Passifs financiers non courants	5.5.14	122 585	112 354
Passifs de location non courants	5.5.2	18 615	21 905
Provisions non courantes	5.5.16	959	1 117
Impôts différés passifs	5.5.17	13 534	12 235
PASSIFS NON COURANTS		155 692	147 611
Passifs de location courants	5.5.2	5 671	5 326
Provisions courantes		0	0
Dettes financières courantes	5.5.14	199 008	118 011
Passifs sur contrats	5.5.9	11 949	1 349
Fournisseurs	5.5.18	103 719	79 951
Autres passifs courants	5.5.19	55 368	19 741
PASSIFS COURANTS		375 714	224 378
Passifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		691 788	522 401

— 03 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	16 224	20 780
Résultat net des MEE	-33 708	-23 346
Dotation aux amortissements	4 880	4 725
Variations provisions actifs circulants	-3	3
Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	-158	-172
Attribution d'actions gratuites	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3 039	-2 771
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-4	-33
Intérêts financiers	9 584	7 396
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	15 458	1 357
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	93	420
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS	15 403	8 358
Variation de BFR	-70 400	14 157
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	-54 997	22 515
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 491	-20 084
Produits des cessions d'actifs corporels	2 712	2 459
Variation des immobilisations financières	-270	-312
Acquisition / cession de titres de sociétés consolidées	-1 022	-57
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	0	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	-71	-17 994
Augmentation des dettes financières	46 241	23 422
Remboursement des dettes financières	-8 130	-37 769
Variation des concours bancaires	32 842	-18 795
Remboursement du passif de location	-5 549	-5 214
Dividendes versés aux actionnaires	-3 716	-585
QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires	16 021	4 038
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	12 890	21 019
Intérêts financiers nets versés	-10 660	-9 412
Rachat d'actions propres		-500
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	79 938	-23 797
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	24 871	-19 276
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	56 364	75 640
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	81 234	56 364

— 04 TABLEAU DE 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 2021	3 457	7 430	106 649	-	2 929	120 466	10 075	130 540
Affectation du résultat de l'exercice précédent			2 929		- 2 929			
Résultat consolidé de l'exercice					18 594	18 594	2 187	20 780
Augmentation de capital								
Distribution de dividendes			-585			-585	-215	-799
Actions auto-détenues				-500		-500		-500
Attribution d'actions gratuites								
Changement de méthode			398			398		398
Variations de % d'intérêt			332			332	-337	-6
SITUATION AU 31 DÉC. 2021	3 457	7 430	109 723	-500	18 594	138 703	11 710	150 412
SITUATION AU 1^{ER} JANV 2022	3 457	7 430	109 723	-500	18 594	138 703	11 710	150 412
Affectation du résultat de l'exercice précédent			18 594		-18 594			
Résultat consolidé de l'exercice					13 729	13 729	2 494	16 224
Augmentation de capital								
Distribution de dividendes			- 3 716			- 3 716	-2 555	- 6 271
Attribution d'actions gratuites								
Changement de méthode								
Variations de % d'intérêt			31			31	-15	16
SITUATION AU 31 DÉC. 2022	3 457	7 430	124 631	-500	13 729	148 747	11 634	160 381

— 05 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. Activité de la Société et du groupe

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 quatre 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.

L'essentiel de l'activité du Groupe est concentré en Ile-de-France. Emerige réalise également des projets sur la Côte d'Azur et en Espagne via deux filiales dédiées.

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des coûts de construction au premier semestre et par un ralentissement du rythme de vente des logements au second semestre.

Concernant la hausse des coûts de construction, la baisse des carnets de commandes des fournisseurs sur le second semestre a permis au prix des matières premières de se stabiliser puis de repartir à la baisse pour certaines, permettant au Groupe de tenir les marchés travaux prévus dans les budgets des opérations.

Concernant la commercialisation, la hausse des taux d'intérêts, le durcissement des conditions d'octroi de crédit et les incertitudes liées au contexte économique ont pesé sur le rythme des ventes, avec toutefois des disparités significatives selon les opérations.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

L'impact de ce contexte sur les résultats au 31 décembre 2022 ne peut pas être chiffré de façon précise compte tenu de son caractère diffus.

L'année 2022 a par ailleurs été marquée par un effort important réalisé sur le développement des opérations logements, permettant au Groupe d'afficher un pipeline de plus de deux milliards d'euros à fin 2022.

Le positionnement géographique du Groupe, la baisse de l'offre de logements neufs à la vente ainsi que la sélectivité dans les projets lancés nous permettent de faire face aux enjeux actuels et d'assurer la continuité d'exploitation du Groupe.

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

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

I. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

a. La promotion de logements

La Société, directement ou au travers de filiales, a signé en 2022 17 promesses de ventes pour y réaliser 1 780 logements et a fait l'acquisition de 15 terrains pour y réaliser 1795 logements.

MISES EN VENTE, RÉSERVATIONS ET VENTES ACTÉES

2022	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	1 855	688 000	525 000
Placements nets	1 076	465 000	333 000
Ventes actées	1 467	492 000	288 500

Quinze programmes ont été lancés en commercialisation en 2022.

Douze programmes ont été livrés en 2022 comprenant 1 635 logements.

Onze programmes ont été mis en chantier représentant 1 896 logements.

Au 31 décembre 2022, 31 opérations totalisant 4 429 logements étaient en cours de construction en Ile-de-France et sur la Côte d'Azur.

b. 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) dans la commune de Saint-Ouen. 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 de travaux en entreprise générale ont été signés et les travaux lancés fin 2019. Les travaux de construction des immeubles de bureaux V2 et V3 se sont poursuivis en 2022 et les deux immeubles ont été livrés à leur acquéreur en juillet 2022 (lot V2) et en novembre 2022 (lot V3).

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 30 240 m² à Ivry sur Seine. Le permis de construire est obtenu et la SCCV a signé une promesse de VEFA fin 2021. Durant l'année 2022, le montage juridique de l'opération a changé. Il a été constitué une nouvelle société GP INVEST22 dont la Société détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluence 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux de construction.

La **SCCV Emerige Ivry Confluences 1A** a signé une promesse de vente avec l'aménageur en juin 2021 afin de réaliser un immeuble de bureaux de 21 000 m² à Ivry sur seine. La SCCV a signé une promesse de VEFA fin 2021. Durant l'année 2022, le montage juridique de l'opération a changé. Il a été constitué une nouvelle société GP INVEST23 dont la Société détient 5%. Cette société GP INVEST23 est venue se substituer aux droits dans la promesse de vente régularisée en juin 2021. Les études se poursuivent et l'acquisition des terrains devrait être réalisée en 2025.

II. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec **Emerige Tertiaire**.

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^{ème}, 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. Elle est en charge de son développement dans le cadre

d'un contrat de prestation de services régularisé avec la **Société SPNA Gestion**. Les immeubles ont été livrés à leurs propriétaires au cours du deuxième trimestre 2022.

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.

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

La **SAS Emerige Patrimoine** est propriétaire d'environ 7 100 m² de commerces et de bureaux situés à Paris et en première couronne.

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

La **SAS Program** a fait l'acquisition fin 2019 d'un immeuble de logement et commerces d'une surface d'environ espace : 750 m² situé rue St Gilles à Paris 4^{ème}. Une promesse de vente a été régularisée fin 2022, l'acte de vente en bloc devrait être signé en mars 2023.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7^{ème}. Ces locaux d'une surface d'environ 475 m² seront cédés après rénovation.

La **SNC Emerige 38-40 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 38-40 rue de la Roquette à Paris 11^{ème}. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 400 m² est destiné à être revendus en bloc ou par lot.

La **SNC Emerige 18 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 18 rue de la Roquette à Paris 11^{ème}. Cet immeuble d'une surface d'environ 900 m² est destiné à être revendu en bloc ou par lot.

La **SAS Montparnasse 137** a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 blv du Montparnasse à Paris 6^{ème}. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 100 m² est destiné à être restructuré puis revendu par lot. Le permis de construire a été déposé fin 2022.

La **société Kenous 2** a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^{ème} arrondissement de Paris. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial. Le permis de construire a été obtenu courant 2021 et les travaux de construction ont démarré en avril 2022. L'opération devrait être livrée en mai 2023.

IV. L'ACTIVITÉ EN ESPAGNE

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. Les travaux se sont poursuivis et la livraison de l'immeuble est intervenue en septembre 2022. Environ 75% des logements ont été vendus à fin 2022, le solde sera vendu en 2023.

La société **Inee Orchidéa** (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. À fin décembre 2022, 60% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles ont démarré en avril 2022. La livraison devrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2024.

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. L'immeuble a été vendu en bloc à un investisseur en décembre 2022.

La société **Inee Almansa Metropolitano** (détenue à 80% par Emerige) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux ont démarré en juillet 2022 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2025.

V. AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS

La **SAS SPN**, (elle-même détenue à 49.9% par la Société Emerige) 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 poursuit son plan de restructuration : suite aux 4 immeubles d'exploitation cédés en 2021, 2 actifs détenus par 2 SCI ont été cédés en 2022.

La **SAS Amedeus** (détenue par la Société) qui exploite l'enseigne CFOC, a souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2022. Un nouveau point de vente situé à Paris 16^{ème} a ouvert fin 2022.

La **Société** a procédé au remboursement partiel de l'emprunt obligataire (FR0013319274) pour 20 M€ en février 2022.

La **Société** a mis en place une obligation relance d'un montant de 20 M€ en mai 2022 d'une maturité de 8 ans.

5.2.1.2 Evolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023 sont les suivants :

I. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

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

Le Groupe reste très vigilant à l'égard des effets de l'inflation et de l'augmentation des taux d'intérêts sur son activité.

II. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES.

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

III. 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 23 février 2023, la Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) d'un montant de 25 M€ à l'échéance.

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.



Domaine de La Bruyère, Versailles, 78

5-3

Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe EMERIGE au 31 décembre 2022 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 2021. Ils ont été complétés par les dispositions des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et dont l'application est obligatoire pour la première fois sur l'exercice 2022.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2022

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022 :

- Amendements à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire. Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.
- Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour des références cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022.

Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2022.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2022 et obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) ;

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2022.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2023 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

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 2022. 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 douze 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 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 hau-

tement 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.

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.

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.

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.

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 la méthode des unités des crédits projetés. 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.



Cœur de Carnolès, Roquebrune-Cap-Martin, 06

5-4
Périmètre de consolidation

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

Au 31 décembre 2022, 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	71 508	28 168	2 744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	35	<21>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 470	<59>	1 750 000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	89	89	IG	59 793	12 609	52 096 (1)
ATL OPERATIONS	100	100	IG	9	<31>	50 000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<7 781>	5 479	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	100	100	IG	<9 698>	629	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	<185>	<175>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<436>	<347>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 592	841	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	8 095	390	462 306 (1)
AMEDEUS	100	100	IG	<1 930>	<2 002>	21 411 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	100	100	IG	0	<2>	1 000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	100	100	IG	<4>	<1>	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	100	100	IG	<4>	<1>	5 000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	100	100	IG	0	<2>	5 000 (1)
CARRE GABRIELLE	100	100	IG	0	<2>	1 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	51	51	IG	<5>	<10>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	100	100	IG	<88>	<93>	5 000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	23	13	30 000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	51	51	IG	97	92	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	17 076	2 155	5 010 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	100	100	IG	<6>	<11>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	100	100	IG	<13>	<18>	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCE	100	100	IG	467	468	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	89	100	IG	<2>	<7>	1 000 (1)
SCCV MAISON ALFORT SAINT GEORGES	45	51	IG	0	<4>	5 000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	49	49	MEE	<11>	<16>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	50	50	MEE	<1>	<1>	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	50	50	MEE	<69>	<69>	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	9 041	9 999	0 (0)
SCCV EMERIGE COLOMBES	100	100	IG	<21>	<26>	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 EMERIGE LA COURNEUVE	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	75	75	IG	83	78	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	42,5	42,5	MEE	<239>	<19>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	100	100	IG	<149>	<154>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	100	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE	100	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	50	50	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	45	45	MEE	70	69	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	100	100	IG	<5>	<10>	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	50	50	MEE	<23>	<28>	5 000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	41	14	5 001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	90	90	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	90	90	IG	<47>	<52>	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	70	70	IG	<139>	<144>	5 000 (1)
SCCV PRE SAINT GERVAIS GABRIEL PERI	50	50	MEE	0	<5>	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	100	100	IG	<5>	<6>	0(0)
SCCV PARIS TOLBIAC	100	100	IG	38	33	5 000 (1)
SNC VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	100	100	IG	14	9	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	100	100	IG	8	3	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	100	100	IG	<56>	<61>	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	100	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	100	100	IG	18	13	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	100	100	IG	<61>	<66>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	100	100	IG	<62>	<67>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	50	50	MEE	69	0	5 000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY LA FORET	60	60	IG	5	2	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V2 V3	50	50	MEE	92 752	92 747	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<937>	<272>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	100	100	IG	11	6	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE SAINT-OUEN N9	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	50	50	MEE	190	185	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	80	80	IG	<15>	<20>	4 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	90	90	IG	1 514	1 509	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	89	100	IG	2 330	2 325	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50	50	MEE	<1 329>	<220>	5 000 (1)
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50	50	MEE	2	<5>	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 PARIS 13 BRUNESAU B1B2	100	100	IG	<128>	<133>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	100	100	IG	1 541	1 536	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	50	50	MEE	1 964	1 963	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	50	50	MEE	7 297	7 292	5 000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PARIS PICPUS	50	50	MEE	<201>	<159>	2 500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	<13>	<5>	10 000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<2 389>	<870>	100 000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	39,98	39,98	MEE	<933>	<8>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	100	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	70	70	MEE	<71>	<76>	3 500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	100	100	IG	<96>	<101>	5 000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	80	80	MEE	<66>	<71>	5 000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	50	50	MEE	<0>	<5>	5 000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	50	50	MEE	4 644	4 639	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	<107>	<112>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	100	100	IG	<408>	<413>	5 000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	50	50	MEE	<37>	<38>	1 000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	100	100	IG	1 266	1 261	5 000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	100	100	IG	958	953	5 000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	100	100	IG	1 982	1 977	5 000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	100	100	IG	0	<5>	5 000 (1)
SCCV PARIS REILLE	65	65	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<188>	<189>	1 000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	49	49	MEE	<64>	<65>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	100	100	IG	<471>	<476>	5 000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	15	24	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	50	50	MEE	<210>	<215>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	100	100	IG	29	24	5 000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	70	70	MEE	<8>	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	<98>	<99>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	<170>	<171>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	65	65	IG	<342>	<347>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	100	100	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV 190 RUE LECOURBE	100	100	IG	<9>	<14>	5 000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	100	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 EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	50	50	MEE	<58>	<63>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	85	85	IG	<293>	<298>	5 000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	100	100	IG	<140>	<145>	5 000 (1)
SAS PARIS RUE DU RETRAIT	50	50	MEE	<466>	<467>	1 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	80	80	IG	<221>	<226>	500 (1)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	99,98	99,98	IG	<30>	<35>	5 000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1 000 (1)
SAS 137 MONTPARNASSE	100	100	IG	<107>	<108>	1 000 (1)
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN	50	50	MEE	<418>	<419>	1 000 (1)
SCCV CANNES REGINA	59,5	59,5	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE	85	85	IG	<10>	<11>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LALLIER 5A	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER	100	100	IG	<172>	<177>	5 000 (1)
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE	84,32	84,32	IG	<235>	<240>	5 000 (1)
SCCV PLESSIS HERRIOT C2	50	50	MEE	<5>	<0>	5 000 (1)
SCCV LOT R2B Saint-Ouen	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV R7A Saint-Ouen	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G	100	100	IG	<636>	<641>	5 000 (1)
L'ATLAS - GALERIE DES MONDES	100	100	IG	<57>	<58>	1 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE	100	100	IG	<193>	<198>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS	100	100	IG	<274>	<279>	5 000 (1)
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS	50	50	MEE	<547>	<548>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	100	100	IG	<163>	<164>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	100	100	IG	<100>	<101>	1 000 (1)
SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT	50	50	MEE	<533>	<538>	5 000 (1)
SAS SAINT DENIS WILSON	50	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE ARENES	85	85	IG	<80>	<81>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE	85	85	IG	<61>	<62>	1 000 (1)
SCCV LOT R2C SAINT-OUEN	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES	70	70	IG	5	0	1 000 (1)
SCCV LOT R7B Saint-Ouen	51	51	MEE	5	0	1 000 (5)
SCCV SAINT MAUR AVENUE GODEFROY CAVAIGNAC	50	50	MEE	2	0	100 (15)
SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÉDÈRE	50	50	MEE	2	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)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	400	<182>	3 000 (1)
CHATILLON MERMOZ	50	50	MEE	0	0	100 (10)
SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	50	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BD ORNANO	50	50	MEE	29	28	1 000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	50	50	MEE	<70>	<71>	1 000 (1 000)
SAS LEVALLOIS DANTON	40	40	MEE	728	90	2 000(2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	25	25	MEE	38	32	5 000 (1)
SCCV Saint-Ouen V1	50	50	MEE	231	226	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	49	49	MEE	311	310	5 000 (1)
SCCV ROSNY B2A	50	50	MEE	472	471	1 000 (1)
SNC GIRONDE	50	50	MEE	43	42	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	33,3	33,3	MEE	<108>	<58>	1 000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	50	50	MEE	1 025	1 020	5 000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	972	<9>	10 000 (1)
SAS SAINT MANDE COCHEREAU	40	40	MEE	0	<5>	5000 (1)
SAS ASNIERES A5 A6	50	50	MEE	523	477	1 000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	33,33	33,33	MEE	<8>	0	3 000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	33,33	33,33	MEE	<94>	<100>	600 (10)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	40	40	MEE	<179>	<189>	10 000 (1)
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES	50	50	MEE	0	0	200 (1)
SCCV Lot 1 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
SCCV Lot 2 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
SCCV Lot 4/5 Ordener	33,33	33,33	MEE	2	0	1 500 (1)
GPINVEST 22	5	5	MEE	0	0	10 000 (1)
GPINVEST 23	5	5	MEE	0	0	10 000 (1)
SCCV COEUR CARNOLES - ROQUEBRUNE	42,5	42,5	MEE	5	0	1 000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	<1>	<34>	3 000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	80	80	IG	<108>	<91>	3 000 (1)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	<3 985>	<3 275>	3 000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	1 093	1 261	300 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	<21>	<10>	3 000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<252>	<75>	3 000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	670	<21>	3 000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	341	<6>	0 (0)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	35 628	<5 735>	0 (100)
CONSO VESTA 4 MEE	10	10	MEE	0	2 664	100 000 (0,1)
CONSO VESTA 5	85	100	IG	293	<74>	22 251 926 (1)

Le groupe a exclu 3 sociétés du périmètre, leur intégration aux comptes consolidés apparaissent comme non significatives.

5-5

Notes annexes à l'état de la situation Financière

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

ACTIFS NON COURANTS

1. Actifs incorporels

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice				12/2022
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Concession, brevets, Fonds de commerce	1 745	95	-43	0	0	1 797
Ecart d'acquisition	1 407	0	0	0	0	1 407
IMMOBILISATIONS BRUTES	3 152	95	-43	0	0	3 204
Amortissements et pertes de valeur	1 814	133	-28	0	0	1 919
IMMOBILISATIONS NETTES	1 338	-38	-15	0	0	1 285

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€ entièrement déprécié
- de dépenses en développement de sites internet et de logiciels,
- des frais de dépôt de marques liés au changement de dénomination du groupe.

2. Contrats de location

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice				12/2022
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Droits d'utilisation sur biens immobiliers	32 565	2 421	0	0	0	34 986
Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers	-10 472	-3 728	0	0	0	-14 200
Droits d'utilisation sur biens mobiliers	804	182	-234	0	0	753
Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers	-451	-193	234	0	0	-410
DROITS D'UTILISATION NETS	22 446	-1 318	0	0	0	21 129

Les dettes locatives se décomposent ainsi

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice				12/2022
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Passif de location non courant	21 905	2 603	-223	0	-5 671	18 615
Passif de location courant	5 326	0	-5 326	0	5 671	5 671
TOTAL PASSIF DE LOCATION	27 231	2 603	-5 549	0	0	24 285

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 2 517 K€ pour sa partie courante et 10 470 € pour sa partie non courante.

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

3. Autres actifs immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice					12/2022
		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	12 775	366	0	0	0	899	14 040
Immobilisations en cours	145	1 029	0	0	0	-878	296
IMMOBILISATIONS BRUTES	12 920	1 395	0	0	0	21	14 336
Amortissements et pertes de valeur	7 068	822	0	0	0	21	7 911
IMMOBILISATIONS NETTES	5 851	573	0	0	0	0	6 425

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 14 040 K€ au 31 décembre 2022 et sont constituées principalement :

- des immobilisations corporelles de la société EMERIGE pour 10 431 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16^e ainsi qu'à l'ancien siège social sous-loué et situé au 17 rue Michel le Comte, Paris 3^e.
- des immobilisations corporelles de la société AMEDEUS pour 3 025 K€ essentiellement composées des agencements, aménagements et mobiliers des magasins et de l'entrepôt.

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

4. Immeubles de placements

(en milliers d'euros)	12/2021	Augmentation	Cessions	Variations de périmètre	Reclassements et transferts de catégories (1)	Variation de la juste valeur	12/2022
Immeubles destinés à la vente	1 575	0	-1 575	0		0	0
TOTAL	43 340	9	-2 700	0	-90	-4 425	37 520

Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 37 520 K€. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 31 920 K€, SCI Emerige Commerces pour 5 200 K€ et CFPR pour 400 K€. La valorisation des immeubles de placement est déterminée à partir d'évaluations effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

La société Emerige Patrimoine a cédé plusieurs lots d'un immeuble situé rue Marcel Dassault à Boulogne (92) pour un montant total de 1 575 K€ au cours du 1^{er} semestre 2022. Ces actifs avaient été reclassés au bilan au poste immeuble destiné à la vente au 31 décembre 2021.

La société CFPR a cédé un immeuble situé rue d'Artois à Paris (8^e) pour un montant de 1 125 K€ en décembre 2022.

La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2022 s'élève à - 3 039 K€.

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

5. Titres mis en équivalence et autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice				12/2022
		Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés mises en équivalence	66 873	33 715	-18 575	3 460	0	85 472
TOTAL	66 873	33 715	-18 575	3 460	0	85 472

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 21 804K€ au titre de la période. Les diminutions sont principalement liées aux affectations de résultat des opérations livrées.

Autres actifs non courants :

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice				12/2022
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	
Titres de sociétés non consolidées	291	3	0	0	-1	294
Créances rattachées à des participations	201	0	0	0	0	201
Autres créances financières	4 125	-4	-1 627	0	0	2 494
Autres immobilisations financières	2 451	274	-8	0	0	2 717
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0	0	0	-216
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	6 852	273	- 1 635	0	0	5 490

Les autres créances financières concernent l'application de la norme IFRS 16 pour la sous-location du 17 rue Michel Lecomte 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 Lecomte 75003 Paris pour 480 K€,
- Du 121 avenue de Malakoff 75016 Paris pour 926 K€.

6. Impôts différés actif et passif

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice			12/2022
		Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	
ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	2 354	152	-2 741	3 282	3 046

(en milliers d'euros)	12/2021	Mouvements de l'exercice			12/2022
		Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	12 235	0	-2 741	4 040	13 534
ACTIF / (PASSIF) NET	-9 881	152	0	- 758	-10 487

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 25 % 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 1 216 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 (3 265 K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (6 772 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (2 978 K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (2 569 K€). Les 2 742 K€ correspondent à la compensation des actifs d'impôts différés avec les passifs d'impôts différés de même échéance du groupe fiscal Emerige.

ACTIFS COURANTS

7. Stocks

(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	12/2021
Marchand de biens	71 229	0	71 229	42 353
Marchandises	2 906	112	2 794	1 987
Promotion immobilière Logements	149 718	16	149 701	80 855
Promotion immobilière bureaux	3 919	0	3 919	12 611
STOCKS	227 771	128	227 643	137 806

En application de la norme IAS 23, les coûts de financement sont intégrés dans les charges.
 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 2022 s'élèvent à la somme de 30 380 K€ pour les sociétés en intégration globale et 8 715 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

8. Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Créances clients courantes	21 006	10 831
Créances clients VEFA	19 949	6 800
TOTAL BRUT	40 955	17 631
Provisions	73	73
VALEUR NETTE	40 882	17 558

Les comptes clients VEFA ont été retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.9

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)	12/2022	12/2021
Actifs sur contrats	72 270	71 130
Passifs sur contrats	11 949	1 349

10. Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Avances et acomptes versés	120	432
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	54 229	49 337
Créances fiscales et sociales	370	369
TVA débitrice	34 052	21 817
Charges constatées d'avance	2 716	3 288
Autres créances	17 903	15 245
TOTAL BRUT	109 390	90 488
Dépréciation et perte de valeur	0	0
VALEUR NETTE	109 390	90 488

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2023.

11. Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2022 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)	12/2022	12/2021
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	81 234	56 364
Intérêts courus sur comptes financiers	0	0
TRÉSORERIE NETTE	81 234	56 364

CAPITAUX PROPRES

12. Capital social

Le capital au 31 décembre 2021 est de 3 457 200 € divisé en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1 200 € chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

13. Réserves

Les réserves au 31 décembre 2021 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Réserves sociales et report à nouveau	32 346	38 841
Réserves de réévaluation IFRS	15 959	14 427
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-4 186	-3 990
Réserves consolidées	80 011	59 943
TOTAL RÉSERVES	124 130	109 222

PASSIF FINANCIER
14. Passif financier

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2022 à 240 359 K€ ; elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi qu'un emprunt obligataire d'un montant de 45 000 K€.

(en milliers d'euros)	Courant			Total	
	Moins d'un an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	12/2022	12/2021
Emprunt obligataire	25 000	0	20 000	45 000	45 000
Étalement des frais d'émission		-686		-686	-633
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	18 909	98 942	2 994	120 846	82 731
Dettes de location financement	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	97 328			97 328	64 487
Autres dettes financières	55 767	1 334	0	57 101	35 700
Intérêts courus	2 004	0	0	2 004	3 081
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	199 008	122 584	0	321 593	230 365
Trésorerie				81 234	56 364
DETTE FINANCIÈRE NETTE				240 359	174 001

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 31/12/2020	Augmentation	Diminution	Nominal 31/12/2021
FR0013319274	23/02/2018	23/02/2023	45 000	Taux fixe 7%	In Fine	45 000		20 000	45 000
non coté	17/02/2022	17/05/2030	18 000	Taux fixe 5,3%	In Fine		18 000		18 000
non coté	17/02/2022	17/05/2030	2 000	Taux fixe 7,3%	In Fine		2 000		2 000
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						45 000	20 000	20 000	45 000

15. Engagements hors bilan

L'emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate SOCFIM comportent une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2022 ces ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2022 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2022
Hypothèques	205
Privilèges de prêteurs de deniers	43 395
Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances	49 602
Garantie Financières d'Achèvement des travaux (a)	81 265
Cautions sur indemnités d'immobilisation (b)	5 124
Autres cautions	59 202
TOTAL	238 792

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2022
Lignes de crédits non utilisées	76 625
GAPD	0
Cautions reçues des fournisseurs	13 468
Créances VEFA HT (c)	156 764
TOTAL	246 857

(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. 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 conditionné.

16. Provisions non courante

Ce poste est constitué principalement :

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

(en milliers d'euros)	12/2021	Augmentation	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements	12/2022
Provisions pour litiges	117	0	-87	0	0	30
Provisions pour engagement de retraite	1 000	3	-74	0	0	929
Autres provisions non courantes	0	0	0	0	0	0
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
TOTAL PROVISIONS	1 117	3	-161	0	0	959

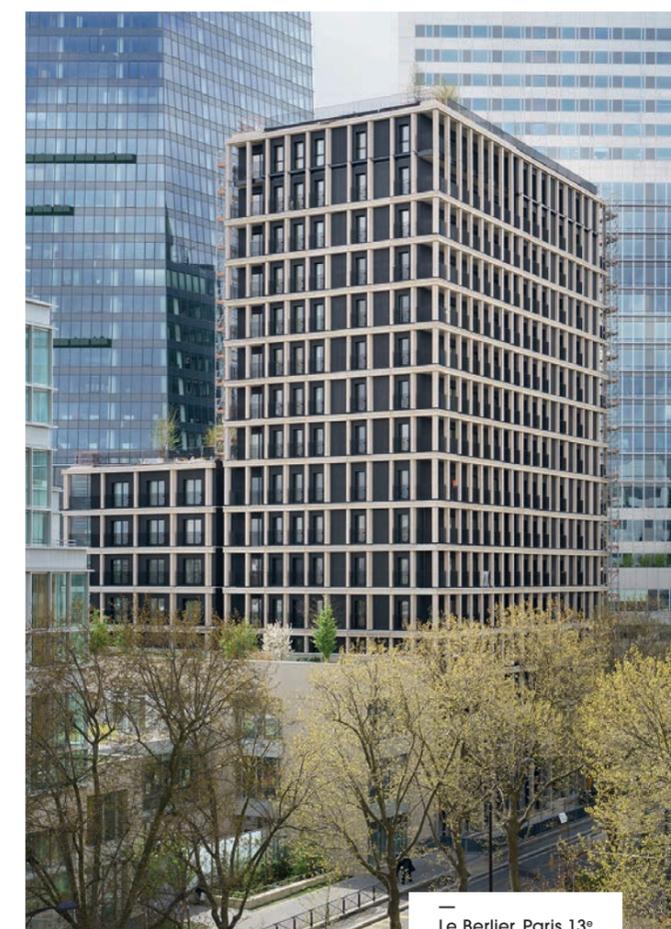
L'engagement pour indemnité de départ en retraite a été calculé, en utilisant la méthode prospective, basée sur des techniques actuarielles.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- Âge de départ en retraite retenu : 60-67 ans,
- Table de mortalité : INSEE 2022
- Taux d'actualisation à 3,20%

17. Impôt différé passif

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2021 (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.



— Le Berlier, Paris 13°

PASSIF COURANT

18. Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Fournisseurs	103 719	79 951
TOTAL	103 719	79 951

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

19. Autres passifs courants et produits constatés d'avance

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

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Avances & Acomptes reçus sur commandes	52	26
Subvention d'investissement ⁽¹⁾	0	0
Clients créditeurs	1	5
Personnel	1 629	1 453
Organismes sociaux	2 231	2 055
Comptes de TVA (1)	30 407	13 958
Dette d'IS	12 829	575
Autres dettes fiscales	506	562
Dettes sur immobilisations	0	0
Créditeurs divers	704	591
Produits constatés d'avance (1)	7 009	517
AUTRES PASSIFS COURANTS	55 368	19 741

(1) Les comptes de TVA et produits constatés d'avances ont été retraités des impacts IFRS 15 comme décrit au paragraphe 5-5.9

5-6

Notes annexes à l'état du résultat net et du résultat global

COMPTE DE RÉSULTAT

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 5 373K€ généré en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Vente de biens immobiliers -Marchand de biens	469	0
Vente promotion immobilière bureaux	16 510	0
Vente promotion immobilière logements	182 638	189 057
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER	199 617	189 057
Coût de revient des ventes de biens immobiliers - Marchand de biens	-585	0
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	-15 965	0
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	-171 043	- 174 821
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	12 024	14 236
Loyers facturées	3 395	1 870
Prestations de services	28 520	16 789
TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES	31 915	18 659
Ventes Marchandises	6 579	6 641
Coût des marchandises Négoce	-2 226	-2 222
TOTAL MARGE NÉGOCE	4 253	4 419

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

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Honoraires de gestion	23 254	14 662
Autres produits	230	2 315
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	23 484	16 978

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 2022. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élevaient à la somme de 23 254K€ sur une facturation totale de 51 773K€ ; les 28 520K€ 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.

2. Variation de juste valeur

Au 31 décembre 2022 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 2022 s'élève à la somme de -3 039 K€.

3. Charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Fleury				Mazars			
	2022	%	2021	%	2022	%	2021	%
Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	177	100%	199	100%	101	100%	110	100%
Services autres que la certification des comptes								
TOTAL	177	100%	199	100%	101	100%	110	100%

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 41 178 K€ sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 29 512 K€, et les charges sociales à 11 666K€.

L'effectif total du groupe EMERIGE au 31 décembre 2022 s'élève à 248 personnes, dont 208 personnes affectées à l'activité immobilière, et 40 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 1 038 K€, des charges de loyer pour 1 901 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 13 010 K€.

Dotation aux amortissements et dépréciations

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

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Reprises amortissements et provision d'exploitation	40	24
Reprise de provisions pour risques et charges	87	198
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-4 880	-4 725
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	0
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	-31	-19
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES	-4 785	-4 523

Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 3 920 K€, liées à l'application de la norme IFRS16.

4. Quote part résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt

La quote part du résultat des sociétés mises en équivalence est présentée brute, avant impôt, sur une ligne distincte du compte de résultat. L'impôt attenant est présenté sur une ligne distincte « impôt sur les sociétés mises en équivalence » créée à cet effet (Cf. §5.6.6).

Au 31 décembre 2022, les 23 617 K€ de quote part de résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt se composent de :

- 11 776 K€ au titre de la participation dans l'opération de promotion immobilière de bureaux SCCV Saint-Ouen V2-V3,
- Et 11 841 K€ au titre des participations dans divers projets immobiliers détenus conjointement par Emerige et ses partenaires (Cf. périmètre).

5. Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement net s'élève à -8 638 K€ au 31 décembre 2022.

Les Intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement l'emprunt obligataire sur la Société Emerige pour un montant de 2 836 K€.

Les frais financiers des programmes de promotion immobilière comptabilisés en charges en application de la norme IAS 23 entraînant une charge financière de 3 054 K€.

Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entraîné une charge d'intérêts de 423 K€.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Produits des autres immobilisations financières	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	1 194	750
Reprises sur Provisions	0	0
Différences positives change	40	11
Produits nets sur cession de VMP	0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	1 234	761
Coût de l'endettement financier	9 584	7 396
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	10	13
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	278	700
Autres charges financières	0	18
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	9 872	8 127
RÉSULTAT FINANCIER	-8 638	-7 366



7 rue Tolbiac, Paris 13°

6. Impôts sur les sociétés

Le taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés est de 25% :

Détail de la charge d'impôt		
(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Impôt courant des sociétés intégrées	14 700	1 316
Impôts sur les sociétés mises en équivalence	-10 091	3 665
Impôt différé	758	40
CHARGE TOTALE D'IMPÔT	5 367	5 021

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

(en milliers d'euros)	31/12/ 2022	31/12/ 2021
Résultat consolidé avant impôt	21 591	25 801
Taux d'imposition du Groupe	25,0%	25,0%
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	5 938	6 450
Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de :		
Quote-part de résultats remontés aux minoritaires non fiscalisés	-252	-451
Crédits d'impôts	-402	-515
Contributions complémentaires	430	146
Effet du report variable (impact de réduction du taux d'impôt)		-1 702
Différences permanentes	28	284
Impôts différés non constatés sur déficits	127	3
Autres éléments	39	807
CHARGE D'IMPÔT RÉELLE	5 367	5 022
IS des sociétés intégrées	15 458	1 357
IS de mises en équivalence	- 10 091	3 665

7. Résultat net

Le résultat net du groupe, au 31 décembre 2022 s'élève à 16 224 K€ dont 2 494 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 13 729 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)	12/2022	12/2021
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	4 765,36	6 454,01
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	4 765,36	6 454,01

— 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 2022

(en milliers d'euros)	Produits	Charges opérationnelles	Dotations aux provisions et pertes sur créances irrécouvrables
Masathis	12	100	
Filiales non consolidées			
Co-entreprises	26 226		
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable			
TOTAL	26 238	100	0

Au bilan au 31 décembre 2020

(en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Masathis	0	24		
Filiales non consolidées				
Co-entreprises	62 342	16 921	52 128	107
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
TOTAL VALEUR BRUTE	62 342	16 945	52 128	107
Moins provisions pour créances douteuses				
TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS)	62 342	16 945	52 128	107

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 2022, 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 2022, 51,02% du capital de la SAS EMERIGE.



— Morland Mixité Capitale, Paris 4^e

IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



© Thibaut Voisin

—
Harmony, Saint-Ouen-sur-Seine, 93

Au 31 décembre 2022

mazars

61, rue Henri Regnault La Défense
92400 COURBEVOIE
France
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.mazars.fr

FLEURY & Associés | Aca
Nexia

89, rue Henri Barbusse
95100 Argenteuil
France
Tel : +33 (0)1 34 23 55 55

EMERIGE SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

MAZARS SA
Société Anonyme
Siège social : Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE
92400 COURBEVOIE
Capital social de :8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

FLEURY & Associés
Société par actions simplifiée
Siège social : 89 rue Henri Barbusse
95100 ARGENTEUIL
Capital social de 150 000€ RCS 414 435 719

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée
RCS Paris 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 » de l'annexe.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Autres vérifications

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

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Fleury & Associés

Fait à Paris La Défense, le 6 avril 2023

Fait à Argenteuil, le 6 avril 2023

DocuSigned by:

 EAC2FEFC31074D8...

DocuSigned by:

 55DC7076FF7A4F8...

Johanna Darmon
Associée

Eric Chapus
Associé

mazars

61, rue Henri Regnault La Défense
92400 COURBEVOIE
France
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.mazars.fr

FLEURY & Associés | 

89, rue Henri Barbusse
95100 Argenteuil
France
Tel : +33 (0)1 34 23 55 55

EMERIGE SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

MAZARS SA
Société Anonyme
Siège social : Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE
92400 COURBEVOIE
Capital social de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

FLEURY & Associés
Société par actions simplifiée
Siège social : 89 rue Henri Barbusse
95100 ARGENTEUIL
Capital social de 150 000€ RCS 414 435 719

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée
RCS Paris 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 consolidés de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants de l'annexe :

- 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 résulter ainsi que des estimations comptables significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

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

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

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

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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.

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Fait à Paris La Défense, le 6 avril 2023

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon
Associée

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 6 avril 2023

DocuSigned by:
Eric CHAPUS
55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus
Associé

DIRECTION DE LA PUBLICATION
EMERIGE
Direction de la Communication

CONCEPTION GRAPHIQUE
Jeanne-Marie Monpeurt

PHOTOGRAPHIE
© Camille Gharbi
© Charlotte Toscan
© Jérémie Léon
© Thibaut Voisin

IMPRESSION
La Maison des impressions

Imprimé sur du papier issu
des forêts gérées durablement



rêver,
créer,
ériger

groupe-emerige.com