RAPPORT FINANCIER

2021

EMERIGE

SOMMAIRE

RAPPORT FINANCIER
2021

4. CHIFFRES CLÉS

6. ***CHAPITRE I***
RAPPORT DE GESTION

32. ***CHAPITRE II***
COMPTES ANNUELS

56. ***CHAPITRE III***
COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

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

CHIFFRES CLÉS 2021

CHIFFRES D'AFFAIRES EN QUOTE-PART GROUPE

415 M€ dont

logements
332,7 M€

bureaux
69,6 M€

EBITDA

34,8 M€

BACKLOG SÉCURISÉ

437 M€ HT QP

PIPELINE (DÉTAIL + BLOC)

1 480 M€ HT QP

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

18,6 M€

PÔLE RÉSIDENTIEL

1 416
logements livrés
(soit 13 programmes)

1 498
logements
mis en chantier
(soit 5 programmes)

4 168
logements en cours
de construction

PÔLE TERTIAIRE

248 155 m²
d'opérations en cours
en Île-de-France

INTERNATIONAL

31 800 m²
d'opérations en cours
en Espagne

CHAPITRE I

RAPPORT DE GESTION

**ÉTABLI PAR LE PRÉSIDENT
AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2021**

01 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ & DU GROUPE

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

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

Ainsi, aucune décision importante n'est prise dans une Société du Groupe sans l'implication, la supervision et l'accord de la Société et de ses équipes. Il en est ainsi pour tous les projets opérationnels ci-après décrits mais également pour toutes décisions de gestion interne.
Le Président de la Société tient en conséquence, avant de présenter l'évolution opérationnelle de la Société pendant l'exercice 2021, à rappeler que cette implication permanente de la Société dans la gestion de ses filiales et de ses sous-filiales a permis de créer un réel Groupe qui est un des acteurs majeurs de son secteur.

La Société intervient directement ou au travers de ses filiales sur trois segments du marché immobilier :
- la promotion de logements ou de bureaux,
- la prestation de services auprès d'investisseurs dans le cadre de contrats d'asset management ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (« MOD ») pour la réalisation d'opérations tertiaires de promotion ou de rénovation,
- la restructuration et la valorisation d'immeubles de logements ou tertiaire en vue de leur revente.

Le 14 mars 2020, le Gouvernement a décrété des mesures de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19.
Ces mesures ont eu un impact sur l'activité de promotion immobilière en raison notamment de l'arrêt des chantiers depuis le début de la période de confinement qui s'est traduit par des retards de plusieurs semaines pour les programmes engagés.

Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe se sont poursuivis, mais à moindre mesure durant l'année 2021.

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

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

1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

> La promotion de logements

La Société directement ou au travers de filiales a signé en 2021, 17 promesses de ventes pour y réaliser 2 070 logements et a acquis 8 terrains afin d'y réaliser 1 465 logements.

Mises en vente, réservations et ventes actées

2021	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	2 295	885 400	521 600
Placements nets	1 985	736 700	423 600
Ventes actées	1 494	634 000	385 400

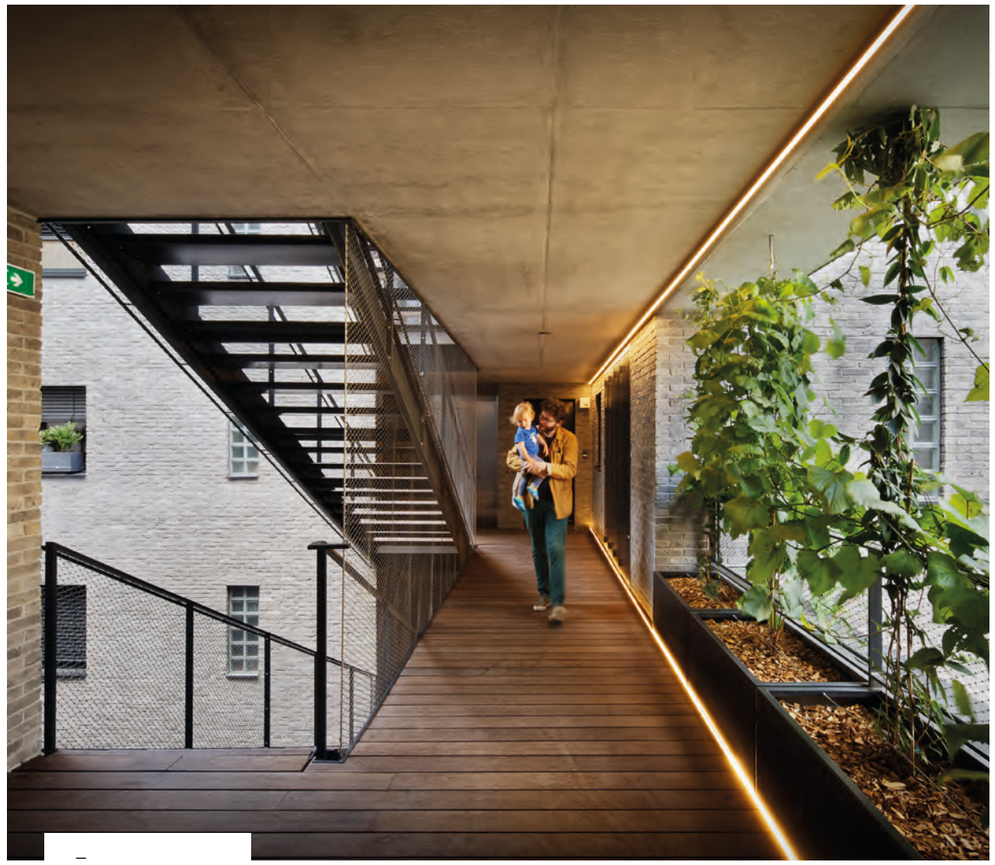
Sept programmes ont été lancés en commercialisation en 2021. Treize programmes ont été livrés en 2021 comprenant 1 415 logements. Dix programmes ont été mis en chantier représentant 1 498 logements.
Au 31 décembre 2021, 32 opérations totalisant 4 168 logements étaient en cours de construction en Ile de France et sur la Côte d'Azur.

> 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 2021 et les deux immeubles seront livrés à leur acquéreur comme prévu en juillet 2022 (lot V2) et en octobre 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.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1A a signé une promesse de vente 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.



12 Popincourt, Paris 11e

La société Kenous 2 a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5ème 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 démarreront en mars 2022.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La SAS Vesta Real Estate 2 détient indirectement des immeubles mixtes à Paris 7e d'une surface de 11 400 m². Les travaux de restructuration de cet ensemble immobilier ont débuté en mars 2015. Les travaux des locaux commerciaux et d'une partie des logements ont été achevés en mars 2018. L'intégralité des baux portant sur les locaux commerciaux a été signé en 2018. Il reste quatre logements à vendre dont la commercialisation a démarrée en 2020. La **SAS Emerige Gestion** détient 7,5% du capital de cette société (Vesta Real Estate 2) et assure le développement de son opération.

Afin de développer les lots S16, S17 et S18 sur l'Ile Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53 260 m², la **Société VESTA REAL ESTATE 5**, a acquis en décembre 2018 les parts de la **Société VESTA REAL ESTATE 4,** détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la **Société Vesta Ile Seguin**, elle-même détentrice à 100% (à l'exception d'une part sociale détenue par **VESTA REAL ESTATE 6**) de la **SCI R4** acquise en 2016, pour les lots S17 et S18. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital de la société **VESTA REAL ESTATE 5** et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Valorisation. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2017 et est devenu définitif en décembre 2017 pour les lots S17 et S18 et obtenu en juin 2018 et est devenu définitif en septembre 2018 pour le lot S16. L'acquisition des terrains S16, S17 et S18 a eu lieu le 21 décembre 2018. En 2019 et 2020 nous avons réalisé les travaux de terrassements. Les travaux de construction devraient débuter au cours du dernier semestre 2022.

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 4ème, 17 boulevard Morland. Cette opération mixte composée de logements, de bureaux, d'une auberge de jeunesse, d'un hôtel, d'un restaurant, d'une crèche, d'une salle de sport, d'une piscine et de commerces est réalisée avec des partenaires financiers ; la **Société** détient 14,32% de l'opération et est en charge de son développement dans le cadre d'un contrat de prestation de services régularisé avec la **Société SPNA Gestion.** Le permis de construire a été obtenu en avril 2017 et l'acquisition de l'immeuble est intervenue le 1er août 2018. Le même jour, l'intégralité des volumes hors logements (sociaux, intermédiaires et accessions) a été vendu en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018. En 2021, les travaux de construction se sont poursuivis, et les immeubles seront livrés 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 Ile 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 7 100 m² de commerces et de bureaux situés à Paris et en première couronne. La commercialisation locative des locaux vacants s'est poursuivie en 2021.

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 1 430 m² de lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles situés à Paris. La commercialisation des lots vacants s'est poursuivie durant toute l'année 2021.

La **SAS Program** a fait l'acquisition fin 2019 d'un immeuble de logement et commerces d'une surface d'environ 750 m² situé rue St Gilles à Paris 4e. Cet immeuble est destiné à être vendu en bloc courant 2022.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situés boulevard des Invalides à Paris 7e. Ces locaux d'une surface d'environ 475 m² sont destinés à être revendus.

4. L'ACTIVITÉ EN ESPAGNE

La société Inee Gibraltar 25 (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. La demande de permis de construire a été déposée en août 2018. En 2019, nous avons obtenu le permis de construire et avons signé les marchés travaux en entreprise générale. Les travaux de démolition ont débuté en novembre 2019. La commercialisation a démarré en juillet 2020. Les travaux se poursuivent et la livraison de l'immeuble interviendra en juillet 2022.

La **société Inee Orchidéa** (détenue à 10% par la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. Le permis de construire a été déposé en novembre 2019 et a été obtenu en mars 2021. Le lancement commercial a été réalisé en mars 2021 et, à fin décembre 2021, 38% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles démarreront en avril 2022.

La **société Inee Santa Engracia** 42 (détenue à 10% par la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 23 logements. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2019. Fin 2021, nous avons consulté des agents pour chercher un investisseur en bloc sur l'immeuble existant.

La **société Inee Almansa Metropolitano** (détenue à 100% par la Société) 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 démarreront juillet 2022, lorsque le permis sera obtenu.

4. AUTRES ACTIVITÉS ET 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 a poursuivi son plan de restructuration en cédant 4 immeubles d'exploitation, permettant de dégager un résultat bénéficiaire cette année.

La **SAS Amedeus** qui exploite l'enseigne CFOC, détenue par le groupe Emerige a souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2020. Malgré cela, la société est parvenue à réduire ses pertes en 2021 par rapport aux années précédentes. Un nouveau point de vente situé à Paris 16ème ouvrira courant 2022.

La **Société** a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) le 12 juin 2020 pour un montant 20 M€. Des avenants ont été signés sur le 1er semestre 2021 afin de modifier l'échéancier de remboursement. Ces emprunts seront amortis sur une durée de quatre ans à compter de septembre 2022.

La **Société** a mis en place une ligne de crédit revolving en octobre 2021 pour un montant 50 M€ à échéance novembre 2024.

La **Société** a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013078318) pour 32 M€, à son échéance en janvier 2021. .

1.2

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

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 sont les suivants :

1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

L'activité de promotion immobilière de logements en Ile de France reste un axe de développement prioritaire du Groupe pour les prochaines années.
Ainsi, 26 promesses de vente de terrains ont été signées par **Emerige Résidentiel** ou ses filiales afin de développer seule ou en co-promotion près de 23 595 m² de logements en Ile de France sur les prochaines années. Une trentaine d'acquisitions de terrains devraient intervenir en 2022 représentant environ 4 000 logements.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

Nous poursuivons nos efforts pour développer l'activité de prestations 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.

Œuvre de Jacques Julien, Trilogie, Asnières-sur-Seine

1.3

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

A compter du 3 janvier 2022, le Groupe Emerige a constitué un Conseil de Surveillance présidé par Laurent DUMAS et a nommé Benoist APPARU en qualité de Président de la Société.
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€.
Le Groupe est très vigilant à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022. Bien que le Groupe n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement pourrait affecter l'environnement économique de ce dernier et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Néanmoins, à la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité du Groupe n'est survenu et/ou connu.

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 SCCV Emerige Saint Cloud République : société créée le 12 janvier 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Le Blanc Mesnil** : société créée le 12 janvier 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 65% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SNC Emerige Mantes-la-Jolie** : société créée le 21 janvier 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Le Pecq Saint Exupéry** : société créée le 21 janvier 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SNC Emerige Alfortville Dolet** : société créée le 21 janvier 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Ivry Confluences 1A** : société créée le 21 janvier 2021, afin de réaliser un immeuble de bureaux. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par la **Société** (à l'exception d'une part sociale détenue par **Emerige Tertiaire**).

La **SCCV Maisons Alfort Victor Hugo** : société créée le 1er mars 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 50% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SAS Courbevoie Dubonnet** : société créée le 24 mars 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 33,33% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Emerige Plessis Herriot C1** : société créée le 6 avril 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 85% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Chatou Pathé** : société créée le 12 avril 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Emerige Bagneux Prunier Hardy** : société créée le 12 avril 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel** (à l'exception d'une part sociale détenue par la **Société**).

La **SCCV Gennevilliers Ilot Claude Robert** : société créée le 17 juin 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 80% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV Fontenay de Tassigny** : société créée le 21 juin 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 99,98% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SCCV La Porte de Chambourcy** : société créée le 15 juillet 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 33,33% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

La **SAS Plessis DC** : société créée le 5 octobre 2021, afin de réaliser un projet de data center. Au 31 décembre 2021, 50% de son capital social est détenu par la **Société**.

La **SAS Montparnasse 137** : société créée le 5 octobre 2021, afin d'acquérir des lots de copropriété. Au 31 décembre 2021, 100% de son capital social est détenu par la **Société**.

La **SAS Quai de la Gironde** : société créée le 17 décembre 2021, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2021, 40% de son capital social est détenu par **Emerige Résidentiel**.

9 Charrière, Paris 11e

2. LISTE DES SOCIÉTÉS

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2021 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%	329,66	-20,13	Transaction immobilière
SAS EMERIGE PATRIMOINE · RCS PARIS 442 014 247	100%	417,12	1 357,30	Restructuration immobilière
SCI EMERIGE COMMERCES · RCS PARIS 811 017 516	100%	26,69	659,27	Restructuration immobilière
SAS ATL OPÉRATIONS · RCS PARIS 442 026 829	100%	0,00	-14,86	Marchand de biens
SAS EMERIGE TERTIAIRE · RCS PARIS 442 013 603	100%	5 977,57	-2 930,67	Prestation de services
SAS PROGRAM · RCS PARIS 483 465 001	100%	174,88	-44,57	Marchand de biens
SAS VALANDY · RCS PARIS 493 221 071	100%	28,72	-115,98	Promotion immobilière
SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL · RCS PARIS 451 359 129	100%	21,53	-18,86	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT · N.I.F B66392713	100%	822,54	-196,70	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 · RCS PARIS 800 802 654	100%	0,00	0,01	Promotion immobilière
SAS KENOUS 2 · RCS PARIS 821 453 453	100%	0,00	-197,30	Marchand de biens
INEE GARIBAY 4 S.L. · N.I.F B87936712	100%	0,00	-12,24	Promotion immobilière
SA AMEDEUS · RCS PARIS 732 048 442	100%	6 714,36	-737,24	Commerce de détail non alimentaire
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 1B · RCS PARIS 850 681 917	100%	0,00	-47,35	Promotion immobilière
SNC EMERIGE COMMERCES 2 · RCS PARIS 879 776 151	100%	495,16	-110,47	Restructuration immobilière
INEE ALMANSA METROPOLITANO · N.I.F B88561790	100%	0,00	-10,96	Promotion immobilière
SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL · RCS PARIS 452 061 526	89%	3 227,72	16 866,19	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL · RCS PARIS 512 116 211	89%	23 417,93	- 2 896,97	Prestation de services
SNC LES JARDINS DE GABRIEL · RCS PARIS 483 566 360	89%	0,00	-0,75	Promotion immobilière
SCI CARRÉ GABRIELLE · RCS PARIS 528 233 091	89%	0,00	-0,95	Promotion immobilière
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE · RCS PARIS 750 810 178	89%	0,00	-10,61	Promotion immobilière
SCCV LUMINANCE PANTIN · RCS PARIS 753 113 083	89%	0,00	-0,94	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS · RCS PARIS 750 828 667	89%	0,00	-12,51	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES · RCS PARIS 792 389 884	89%	0,00	0,97	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUE ERARD · RCS PARIS 807 569 546	89%	0,00	-24,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN · RCS PARIS 810 960 641	89%	0,00	-34,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES · RCS PARIS 814 874 632	89%	0,00	-8,97	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MONTREUIL · RCS PARIS 813 652 138	89%	0,00	384,94	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAŸ-LES-ROSES · RCS PARIS 813 680 683	89%	0,00	-430,66	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE · RCS PARIS 812 478 972	89%	0,00	-12,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE · RCS PARIS 813 651 403	89%	0,00	-1,80	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMÉE · RCS PARIS 811 073 279	89%	0,00	-21,51	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES · RCS PARIS 812 477 073	89%	0,00	-53,41	Promotion immobilière
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX · RCS PARIS 814 901 153	89%	0,00	12,01	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC · RCS PARIS 820 922 110	89%	60 489,74	6 729,57	Promotion immobilière
SCCV RUEIL-MALMAISON F1 · RCS PARIS 821 763 984	89%	0,00	4,71	Promotion immobilière
SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 821 764 321	89%	22 492,52	329,66	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA · RCS PARIS 823 947 098	89%	46 834,09	2 241,06	Promotion immobilière
SCCV BEZONS GP · RCS PARIS 827 954 546	89%	0,02	-0,90	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE · RCS PARIS 829 044 643	89%	11,40	13,43	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT · RCS PARIS 827 518 499	89%	19 963,77	2 098,18	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS · RCS PARIS 828 428 466	89%	9,07	63,54	Promotion immobilière
SNC EMERIGE CHÂTILLON · RCS PARIS 828 623 538	89%	0,00	-9,36	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT · RCS PARIS 832 634 232	89%	34 922,17	1 217,19	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 832 083 497	89%	0,00	-13,08	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9 · RCS PARIS 832 428 707	89%	0,00	-235,45	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY · RCS PARIS 837 869 015	80%	0,00	-45,03	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET · RCS PARIS 837 760 073	89%	3 812,84	294,26	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESEAU B1B2 · RCS PARIS 840 197 099	89%	0,00	-325,11	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS · RCS PARIS 840 202 394	89%	0,00	-75,81	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE · RCS PARIS 840 929 061	89%	0,00	-7,6	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 · RCS PARIS 848 214 664	89%	0,00	-52,70	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT · RCS PARIS 848 833 588	89%	0,00	-245,90	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 5G 1-3-4 · RCS PARIS 854 027 471	89%	0,00	-22,46	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV LOT A SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 809 566	89%	0,00	-24,16	Promotion immobilière
SCCV LOT B SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 808 006	89%	0,00	-16,42	Promotion immobilière
SCCV LOT D SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS 877 809 608	89%	0,00	-27,15	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA GARENNE-COLOMBES · RCS PARIS 878 099 076	89%	0,00	-128,16	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4 · RCS PARIS 880 120 738	89%	0,00	-0,15	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE · RCS PARIS 820 869 832	89%	266,67	11,09	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS-ROBINSON · RCS PARIS 882 540 263	89%	0,00	5,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES · RCS PARIS 887 706 562	89%	0,00	-433,83	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD · RCS PARIS 892 955 378	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE PECQ SAINT EXUPERY · RCS PARIS 893 487 157	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE · RCS PARIS 893 433 664	89%	0,00	-0,38	Promotion immobilière
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET · RCS PARIS 893 487 421	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A · RCS PARIS 893 394 239	100%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CHATOU PATHE · RCS PARIS 898 289 970	89%	0,00	-10,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER · RCS PARIS 898 359 013	89%	0,00	-29,37	Promotion immobilière
SAS MONTPARNASSE 137 · RCS PARIS 907 660 013	100%	0,00	-0,93	Promotion immobilière et marchand de biens
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY · RCS PARIS 900 728 270	89%	0,00	-0,48	Promotion immobilière
SAS EMERIGE MÉDITERRANÉE · RCS PARIS 848 267 282	85%	1 030,06	-376,40	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION · RCS PARIS 523 941 516	85%	462,85	404,42	Prestation de services
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN · RCS NICE 889 231 551	85%	0,00	-335,36	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ · RCS NICE 889 231 627	85%	0,00	-97,68	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI · RCS NICE 889 231 437	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1 · RCS PARIS 898 102 660	76%	0,00	-383,18	Promotion immobilière
SCCV CLAMART ROOSEVELT · RCS PARIS 819 802 315	80%	0,00	-88,02	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY · RCS PARIS 837 869 015	80%	0,00	-45,03	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN · RCS PARIS 818 687 204	80%	50,00	-6,89	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION 2 · RCS PARIS 350 439 543	80%	0,00	-4,27	Prestation de services
INEE HOLDCO MUNTANER 270 · SL N.I.F B66392697	75%	0,00	-152,17	Activité de gestion
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST · RCS PARIS 833 658 123	71%	27 720,81	2 538,76	Promotion immobilière
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA · RCS PARIS 850 488 792	71%	0,00	-114,40	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT · RCS PARIS 900 772 112	71%	0,00	-307,51	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU · RCS PARIS 813 268 422	67%	0,01	-24,94	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY · RCS PARIS 820 808 004	62%	31 338,45	3 414,73	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR FACULTÉS · RCS PARIS 850 018 243	62%	0,00	-148,01	Promotion immobilière
SAS SAINT-MAUR TILLEULS · RCS PARIS 889 916 995	62%	0,00	-11,03	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV PARIS REILLE · RCS PARIS 877 772 194	58%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL · RCS PARIS 892 954 637	58%	0,00	-589,57	Promotion immobilière
SNC VILLE-D'AVRAY LA FORÊT · RCS PARIS 831 121 801	53%	0,00	-2,13	Promotion immobilière
SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT · RCS PARIS 797 438 785	51%	0,00	49,05	Restructuration
SAS SPN · RCS PARIS 803 206 473	50%	400,00	-12 260,39	Gestion de participation
SCCV SAINT-OUEN V2 V3 · RCS PARIS 832 256 747	50%	0,00	-14,91	Promotion immobilière
INEE GILBRALTAR 25 S.L. · N.I.F B	50%	0,00	-27,49	Promotion immobilière
SAS SPNA GESTION · RCS PARIS 815 398 656	50%	0,00	-8,68	Prestation de services
SCCV 56 RUE CLER · RCS PARIS 530 217 330	45%	0,00	-5,51	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG · RCS PARIS 800 063 307	45%	18 174,56	2 800,51	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT SAINT-GEORGES · RCS PARIS 811 220 573	45%	0,00	-0,60	Promotion immobilière
SCCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE · RCS PARIS 502 965 254	44%	0,00	-0,05	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ CDT MOUCHOTTE · RCS PARIS 811 479 609	44%	0,00	-0,15	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES LOT D · RCS PARIS 813 898 210	44%	0,00	0,98	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON · RCS PARIS 815 371 992	44%	16,67	-35,51	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT · RCS PARIS 811 881 374	44%	0,00	3,39	Promotion immobilière
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE · RCS PARIS 811 881 291	44%	45,56	46,56	Promotion immobilière
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI · RCS PARIS 820 201 515	44%	0,00	-4,80	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS BD ORNANO · RCS PARIS 819 872 870	44%	20 685,68	2 004,11	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES A3 A4 · RCS PARIS 821 912 680	44%	86 357,62	2 733,43	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURES · RCS PARIS 830 517 660	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON · RCS PARIS 833 640 121	44%	264,17	6,53	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 · RCS PARIS 831 148 481	44%	17 104,99	1 630,84	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A · RCS PARIS 840 854 228	44%	0,00	-143,90	Promotion immobilière
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C · RCS PARIS 840 854 228	44%	0,00	2,71	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 · RCS PARIS 840 494 512	44%	0,00	-0,83	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS · RCS PARIS 840 928 063	44%	49 859,58	3 454,50	Promotion immobilière
SAS PARIS PICPUS · RCS PARIS 844 653 345	44%	0,00	-33,58	Promotion immobilière
SCCV CLAMART GALLIERA · RCS PARIS 851 057 299	44%	0,00	-169,50	Promotion immobilière
SCCV RUEIL PAUL DOUMER · RCS PARIS 850 076 266	44%	0,00	-1,31	Promotion immobilière
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2 · RCS PARIS 853 063 287	44%	0,00	-80,11	Promotion immobilière
SCCV BAGNEUX COURBET · RCS PARIS 879 913 721	44%	0,00	-178,57	Promotion immobilière
SCCV ROSNY B2A · RCS PARIS 844 748 137	44%	14 692,40	839,35	Promotion immobilière
SNC GIRONDE · RCS PARIS 878 212 083	44%	84,71	47,23	Promotion immobilière
EN INVALIDES GESTION · RCS PARIS 881 981 500	50%	0,00	-22,34	Promotion immobilière
SCCV CHÂTENAY PIQUET · RCS PARIS 884 621 442	44%	0,00	-317,62	Promotion immobilière

	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
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%	13 945,05	926,37	Promotion immobilière
SAS ASNIÈRES A5 A6 · RCS NANTERRE 885 064 857	44%	2 799,79	46,57	Promotion immobilière
SAS COURBEVOIE FAUVELLES · RCS PARIS 880 615 935	30%	0,00	-11,12	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT · RCS PARIS 811 684 257	44%	20 237,81	2 335,94	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 831 161 468	44%	7 161,93	937,62	Promotion immobilière
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ · RCS PARIS 814 874 731	40%	51 444,55	6 932,29	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE · RCS PARIS 812 534 030	38%	83,45	105,25	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON · RCS PARIS 828 610 949	36%	14 018,56	-321,79	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ COCHEREAU · RCS NANTERRE 883 737 363	36%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS QUAI DE LA GIRONDE · RCS LILLE 908 570 914	36%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCI LUCETTE · RCS PARIS 824 247 324	35%	0,00	0,00	Restructuration immobilière
SAS PARIS 93 RUE PETIT · RCS PARIS 849 810 031	36%	0,00	-177,47	Promotion immobilière
INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323960	33%	150,00	142,64	Activité de Gestion
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413860	33%	0,00	-6,78	Activité de Gestion
SAS COURBEVOIE DUBONNET · RCS PARIS 897 942 009	30%	0,00	-10,80	Promotion immobilière
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY · RCS VERSAILLES 901 652 956	30%	0,00	-1 261,38	Promotion immobilière
INEE MUNTANER 270 SL · N.I.F B66380007	75%	0,00	-0,10	Promotion immobilière
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT · RCS PARIS 833 571 656	22%	4 593,50	831,33	Promotion immobilière
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL · RCS PARIS 809 252 992	14%	0,00	-170,83	Promotion immobilière
INEE GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323671	10%	0,00	-0,96	Promotion immobilière
INEE PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413878	10%	0,00	-14,22	Promotion immobilière
INEE ORCHIDEA SL · N.I.F B87936712	10%	0,00	-72,23	Promotion immobilière
INEE SANTA ENGRACIA 42 SL · N.I.F B88019633	10%	0,00	-539,23	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 5 · RCS PARIS 844 403 493	9%	0,00	-125,69	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 6 · RCS PARIS 844 404 780	9%	0,00	-10,38	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 7 · RCS PARIS 844 405 258	9%	0,00	-10,55	Promotion immobilière
SAS VESTA ILE SEGUIN · RCS PARIS 820 981 645	9%	0,00	-124,42	Promotion immobilière
SNC R4 · RCS PARIS 533 592 507	9%	0,00	-14,35	Promotion immobilière
SNC VESTA REAL ESTATE 4 · RCS PARIS 821 038 197	9%	0,00	-0,53	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 2 · RCS PARIS 532 861 622	6%	0,00	-412,10	Promotion immobilière
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT · RCS PARIS 483 315 016	6%	0,00	-112,56	Promotion immobilière
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER · RCS PARIS 448 761 627	6%	2 428,04	-566,19	Promotion immobilière
SAS EN INVALIDES · RCS PARIS 881 981 963	2%	0,00	-9,97	Promotion immobilière

03 PRÉSENTATION DES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ

1. MÉTHODES 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 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 18 006 169 €.
Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 8 821 377 €.
Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 3 466 338 €.
Le résultat d'exploitation de l'exercice est positif et s'élève à la somme de 551 901 €.
La quote-part de résultat sur opération faites en commun s'est élevée à (162 934) €.
Le résultat financier s'est élevé à la somme de (4 255 223) €. compte tenu de produits financiers à hauteur de 5 242 169 € et de charges financières à hauteur de 9 497 393 €.
Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de (3 866 255) €.
Après prise en compte :
> du résultat exceptionnel de 7 336 €,
> d'un produit d'impôt sur les bénéfices de 1 080 730 €,
le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se solde par une perte de 2 778 190 €.

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 2021 à la somme de 138 106 euros correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement.
En conséquence, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à la somme de 36 598 €.

4. PROPOSITION DE DIVIDENDE & AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent apparaître une perte de 2 778 190 €.
Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation du résultat de l'exercice de la manière suivante :

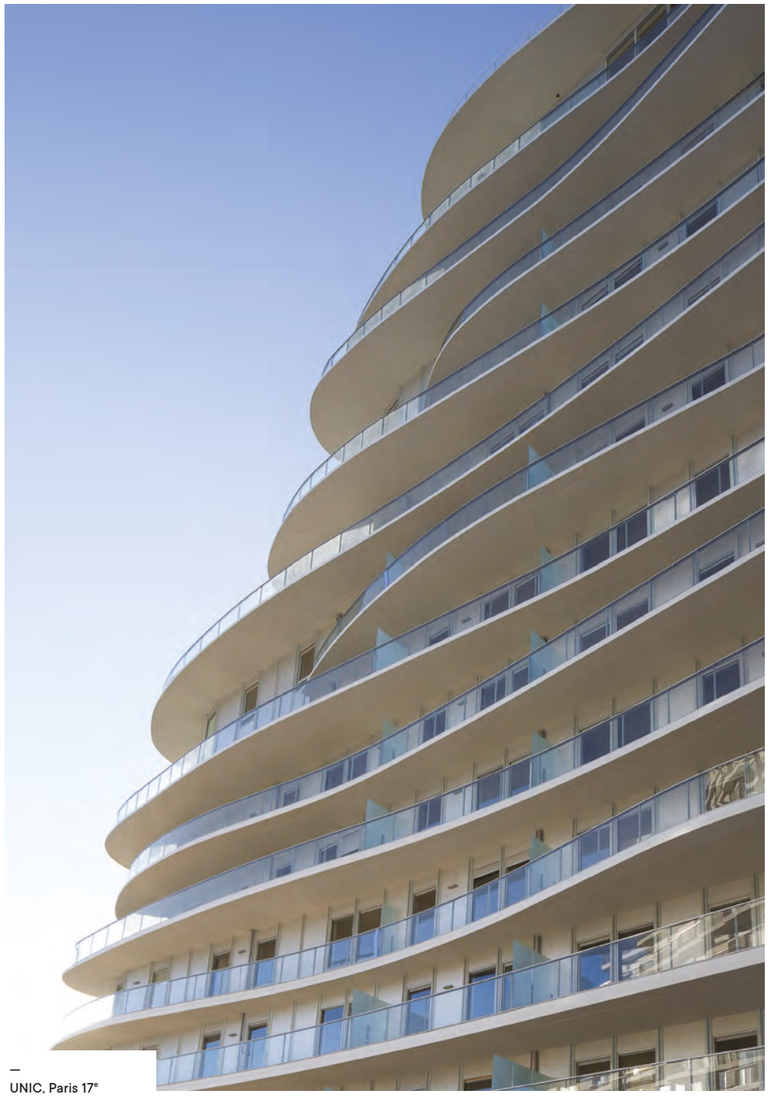
Résultat de l'exercice.....(2 778 190) €
Au poste « autres réserves » .....(2 778 190) €
lequel s'élevant ainsi à.....35 503 370 €
au titre de distribution de réserves .....3 716 490 €
soit 1 290 € bruts par action
Le poste « Autres réserves » s'élevant ainsi à 31 786 880 €.
Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 43 339 855 €.

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 2018	1 160 €
31 décembre 2019	0 €
31 décembre 2020	1 949 €

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



UNIC, Paris 17e

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 emises 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 concer-nées	215					334	12					29
Montant total des factures concer-nées en TTC	1 103 376	203 616	125 139	1 253 791	23 651	1 606 198	301 587	1	567 300	930 934	-	1 498 234
% du mon-tant total des achats TTC de l'exercice.	6,65%	1,23%	0,75%	7,56%	0,14%	9,68%						
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							1,40%	0,00%	2,63%	4,31%	0,00%	6,93%

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 & CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Aucun mandat n'arrive à expiration.

08 APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

pour l'exercice clos le 31 decembre 2021

Le Groupe a pris la décision d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2006.
Cette décision entre dans le cadre d'une publication volontaire de comptes consolidés, la Société étant elle-même consolidée par la société Masathis et n'étant donc pas astreinte à établir de tels comptes.
Dans ce cadre, le groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne, 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 2020. 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 2021.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES À COMPTER DU 1er JANVIER 2021

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 1er janvier 2021 :

- Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) – Phase 2,
- Amendements IFRS 16 - comptabilisation des aménagements de loyers consentis par les bailleurs audelà du 30 juin 2021 en lien avec la pandémie de Covid-19,
- Amendements IFRS 4,
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 - Avantages du personnel),
- Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 - Immobilisations incorporelles).

Le Groupe a tenu compte dans l'évaluation des engagements visàvis du personnel des impacts de la décision d'agenda de l'IFRIC intervenue en avril 2021. Celleci porte sur la prise en compte, dans le rythme de comptabilisation des engagements, des paliers d'acquisition des droits et de leur plafonnement. Ceci se traduit par une diminution de 530 k€ de l'engagement, qui a été comptabilisé au sein des capitaux propres, pour un impact de 398 K€ après prise en compte de l'impôt différé.
Les autres modifications et interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION PUBLIÉS PAR L'IASB ET ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE : APPLICABLES PAR ANTICIPATION AU 1er JANVIER 2021 ET OBLIGATOIRE À PARTIR DU 1er 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,

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2021.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS D'APPLICATION PUBLIÉS PAR L'IASB MAIS NON ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE AU 1er JANVIER 2021

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB et présentés ci-dessous seront applicables selon l'IASB aux dates suivantes :

- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables,
- Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants,
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance,
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction,
- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation et n'anticipe pas d'incidence significative sur les résultats et la situation financière.

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 2021.

1° ÉTAT DU RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	0	36 000
Vente Promotion immobilière bureaux	0	6
Vente Promotion immobilière logements	189 057	220 639
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.	**189 057**	256 645
Coût de revient des ventes	-174 821	-228 248
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	**14 236**	28 397
Loyers et charges refacturées	1 870	1 327
Prestations de services	16 789	11 403
Vente de marchandises - Négoce	6 641	4 722
Coût des marchandises - Négoce	-2 222	-1 529
Frais de Personnel	-34 832	-34 626
Autres Frais Généraux	-11 521	-11 539
Autres produits d'exploitation	16 978	10 788
Autres charges d'exploitation	-63	-401
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	2 771	2 598
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	33	48
Dotation aux amortissements et provisions nettes	-4 523	-5 370
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**6 156**	5 821
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	27 011	8 751
Coût d'attribution d'actions	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D'ACTIONS	**33 167**	14 571
Charges et produits financiers	-7 366	-10 133
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**25 801**	4 438
DONT PART DU GROUPE	*23 430*	2 568
Impôt sur les sociétés intégrées	-1 357	1 105
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	-3 665	-1 050
Résultat des activités en cours de cession	0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**20 780**	4 493
Intérêts minoritaires	2 187	1 564
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**18 594**	2 929
Résultat par action	6 454,01	1 016,66
Résultat dilué par action	6 454,01	1 016,66

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Résultat net de la période	20 780	4 493
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	**20 780**	4 493
Part des minoritaires	2 187	1 564
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	**18 594**	2 929

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	0	36 000
Vente Promotion immobilière bureaux	0	6
Vente Promotion immobilière logements	189 057	220 639
Loyers et charges refacturées	1 870	1 327
Prestations de services	16 789	11 403
Vente de marchandises - Négoce	6 641	4 722
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	**214 357**	274 097

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 221 833 K€ € au 31 décembre 2021 contre 152 368 K€ au 31 décembre 2020.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2020
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	6 454,01	1 016,66
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	**6 454,01**	1 016,66

2° ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Écarts d'acquisition	622	622
Immobilisations incorporelles	716	558
Droits d'utilisation	22 446	22 002
Immobilisations corporelles	5 851	5 739
Immeubles de placement	41 765	21 970
Immeubles destinés à la vente	1 575	2 180
Titres mis en Equivalence	66 873	47 772
Autres actifs financiers non courants	6 852	8 146
Impôts différés actif	2 354	2 412
ACTIFS NON COURANTS	**149 055**	111 402
Stocks	137 806	109 822
Clients et comptes rattachés	17 558	18 994
Actifs sur contrats	71 130	99 759
Autres actifs courants	90 488	82 512
Trésorerie et équivalents	56 364	75 640
ACTIFS COURANTS	**373 346**	386 726
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	**522 401**	498 128
Capital	3 457	3 457
Primes	7 430	7 430
Réserves	109 222	106 649
Résultat consolidé	18 594	2 929
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	**138 703**	120 465
Intérêts minoritaires	11 710	10 075
CAPITAUX PROPRES	**150 413**	130 540
Passifs financiers non courants	112 354	96 530
Passifs de location non courants	21 905	22 871
Provisions non courantes	1 117	1 820
Impôts différés passifs	12 235	12 119
PASSIFS NON COURANTS	**147 611**	133 619
Passifs de location courants	5 326	5 270
Provisions courantes	0	0
Dettes financières courantes	118 011	146 323
Passifs sur contrats	1 349	166
Fournisseurs	79 951	65 916
Autres passifs courants	19 741	16 573
PASSIFS COURANTS	**224 378**	234 248
Passifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL PASSIF	**522 401**	498 128

3° PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 2021, 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	47 794	<2 041>	2744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	56	<20>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 530	1 357	1750000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	89	89	IG	47 184	16 866	52096 (1)
ATL OPERATIONS	100	100	IG	40	<15>	50000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<13 260>	<2 933>	50000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	100	100	IG	<10 326>	<2 897>	300000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	<10>	<45>	37000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<89>	<116>	3700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 151	<19>	3053892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	7 705	404	462306 (1)
AMEDEUS	99,99	99,99	IG	71	<737>	21411 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	89	100	IG	0	<1>	1000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	89	100	IG	<6>	<11>	5000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	89	100	IG	<8>	<13>	5000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	89	100	IG	4	<1>	5000 (1)
CARRE GABRIELLE	89	100	IG	0	<1>	1000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	45	51	IG	<1>	<6>	5000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	89	100	IG	6	1	5000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	10	49	30000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	45	51	IG	2 806	2 801	5000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	20 539	<12 257>	5010000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	89	100	IG	<19>	<24>	5000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	89	100	IG	<29>	<34>	5000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCES	100	100	IG	660	659	5000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	89	100	IG	<17>	<22>	1000 (1)
SCCV MAISON ALFORT SAINT GEORGES	45	51	IG	4	<1>	5000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	2 341	2 336	5000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	44	50	MEE	47	47	5000
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	44	50	MEE	4	3	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	19 625	<171>	20 800 000 (0.1)
SCCV EMERIGE COLOMBES	89	100	IG	<48>	<53>	5000 (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	89	100	IG	<7>	<12>	5000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	67	75	IG	<20>	<25>	5000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<220>	105	10000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	89	100	IG	<426>	<431>	5000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	89	100	IG	390	385	5000 (1)
SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE	89	100	IG	3	<2>	5000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	44	50	MEE	6	1	5000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	40	45	MEE	6 933	6 932	1000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	89	100	IG	<4>	<9>	5000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	89	100	IG	17	12	5000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	44	50	MEE	<31>	<36>	5000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	27	<9>	5001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	80	90	IG	<2>	<7>	5000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	80	90	IG	<83>	<88>	5000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	62	70	IG	3 420	3 415	5000 (1)
SCCV PRE SAINT GERVAIS GABRIEL PERI	44	50	MEE	0	<5>	5000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	89	100	IG	12	11	5000 (1)
SCCV PARIS TOLBIAC	89	100	IG	6 735	6 730	5000 (1)
SNC VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	89	100	IG	335	330	5000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	89	100	IG	10	5	5000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	89	100	IG	2 246	2 241	5000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	89	100	IG	2 103	2 098	5000 (1)
SCCV BEZONS GP	89	100	IG	4	<1>	5000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	89	100	IG	69	64	5000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	89	100	IG	<4>	<9>	5000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	89	100	IG	18	13	5000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	44	50	MEE	69	0	5000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY LA FORET	53	60	IG	3	<2>	5000 (1)
SCCV SAINT OUEN V2 V3	50	50	MEE	<10>	<15>	5000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<666>	<197>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	89	100	IG	1 222	1 217	5000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2	89	100	IG	<8>	<13>	5000 (1)
SNC EMERIGE SAINT OUEN N9	89	100	IG	<230>	<235>	5000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	44	50	MEE	12	7	5000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	71	80	IG	2 544	2 539	4000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	80	90	IG	<40>	<45>	5000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	89	100	IG	299	294	5000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	44	50	MEE	<1 109>	<144>	5000 (1)
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	44	50	MEE	8	3	5000 (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 PARIS 13 BRUNESEAU B1B2	89	100	IG	<320>	<325>	5000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	89	100	IG	<71>	<76>	5000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	44	50	MEE	0	<1>	1000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	44	50	MEE	3 459	3 454	5000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	89	100	IG	<3>	<8>	5000 (1)
SAS PARIS PICPUS	44	50	MEE	<42>	<34>	2500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	<8>	<4>	10000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<1 520>	<376>	100000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	35	39,98	MEE	<925>	<177>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	89	100	IG	<48>	<53>	5000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	62	70	MEE	<143>	<148>	3 500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	89	100	IG	<241>	<246>	5000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	71	80	MEE	<109>	<114>	5000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	44	50	MEE	<164>	<170>	5000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	44	50	MEE	4	<1>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	<42>	<47>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	89	100	IG	<17>	<22>	5000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	44	50	MEE	<79>	<80>	1000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	89	100	IG	<19>	<24>	5000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	89	100	IG	<11>	<16>	5000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	89	100	IG	<22>	<27>	5000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	89	100	IG	<123>	<128>	5000 (1)
SCCV PARIS REILLE	58	65	MEE	5	0	5000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<109>	<110>	1000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	44	49	MEE	<178>	<179>	1000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	89	100	IG	5	0	5000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	<10>	<22>	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	89	100	IG	10	5	5000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	44	50	MEE	<313>	<318>	5000 (1)
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	89	100	IG	<429>	<434>	5000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	62	70	MEE	<9>	<13>	5000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	<334>	<335>	1000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	<97>	<98>	1000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	1	0	1000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	58	65	IG	<585>	<590>	5000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE LE PECQ SAINT EXUPERY	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	89	100	IG	5	0	5000 (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)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	45	50	MEE	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	76	85	IG	<378>	<383>	5000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	89	100	IG	<5>	<10>	5000 (1)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	89	100	IG	<24>	<29>	5000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	71	80	IG	<303>	<308>	500 (1)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	89	99,98	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1 000 (1)
SAS MONTPARNASSE 137	100	100	IG	0	<1>	1 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	582	<197>	3 000 (1)
CHATILLON MERMOZ	44	50	MEE	1	0	100 (10)
SSCV ST MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	44	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO	44	50	MEE	2 005	2 004	1 000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	44	50	MEE	2 734	2 733	1 000 (1000)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	6 058	<322>	2 000 (2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	22	25	MEE	4 024	610	5 000 (1)
SCCV SAINT OUEN V1	44	50	MEE	1 636	1 631	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	939	938	5 000 (1)
SCCV ROSNY B2A	44	50	MEE	840	839	1 000 (1)
SNC GIRONDE	44	50	MEE	48	47	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	29	33,3	MEE	<50>	<11>	1 000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	44	50	MEE	931	926	5 000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	981	<10>	10 000 (1)
SCCV SAINT MANDE COCHEREAU	36	40	MEE	5	0	5 000
SAS ASNIERES A5 A6	44	50	MEE	46	47	1 000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	30	33,33	MEE	<8>	<11>	3 000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	30	33,33	MEE	<1 255>	<1 261>	600 (1)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	36	40	MEE	10	0	10 000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	233	<7>	3 000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	100	100	IG	<17>	<11>	3 000 (1)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	<710>	<539>	3 000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	<168>	<27>	3 000 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	<12>	<12>	3 000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<176>	<72>	3 000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	150	<7>	3 000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	134	142	3 000 (1)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	41 363	<3 957>	222 080 (1)
CONSO VESTA 4 MEE	10	10	MEE	<442>	<224>	91 223 (1)

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

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 2021 un chiffre d'affaires consolidé de 214 357 K€.
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 221 833 K€ au 31 décembre 2021 contre 152 368 K€ au 31 décembre 2020.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2021 ressort à 33 167 K€, soit 15,47 % du chiffre d'affaires.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est une perte de 7 366 K€.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ET RÉSULTAT NET

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à 5 021 K€.
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 18 594 K€, soit une augmentation de 15 665 K€ par rapport à 2020.

FLUX DE TRÉSORERIE

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une diminution de la trésorerie de 19 276 K€.

ENDETTEMENT - STOCKS – IMMOBILISATIONS - FONDS PROPRES

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 230 365 K€.
Le montant des stocks, au 31 décembre 2021, s'élève à la somme de 137 806 K€.
Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 138 703 K€ au 31 décembre 2021.
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 & 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.

10 rue Danton - Pantin

CHAPITRE II

COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

BILAN ACTIF

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

RUBRIQUE	Brut	Amortissements	Net 2021	Net N-1
Capital souscrit non appelé [1]				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	602 787	467 615	135 173	118 000
Fonds commercial [1]	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	455 823	196 682	259 141	251 570
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**1 058 610**	**664 296**	**394 314**	**369 570**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	10 152 220	5 478 575	4 673 645	4 524 972
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes		-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**10 152 220**	**5 478 575**	**4 673 645**	**4 524 972**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES [2]				
Participations mises en équivalence		-	-	-
Autres participations	30 172 212	9 129 598	21 042 614	16 119 003
Créances rattachées à des participations	-	-	-	221 616
Autres titres immobilisés	250 000	-	250 000	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1 346 377	-	1 346 377	1 332 283
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**31 768 589**	**9 129 598**	**22 638 991**	**17 672 902**
ACTIF IMMOBILISÉ	42 979 419	15 272 470	27 706 949	22 567 444
STOCKS				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	185 228	-	185 228	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	9 358 150	-	9 358 150	9 702 853
TOTAL DES STOCKS	**9 543 378**		**9 543 378**	**9 702 853**
CRÉANCES				
Avances et acomptes versés sur commandes	24 243	-	24 243	16 691
Clients et comptes rattachés [3]	14 974 876	-	14 974 876	14 278 043
Autres créances [3]	111 349 983	-	111 349 983	116 449 042
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES	**126 349 103**		**126 349 103**	**130 743 776**
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres : Disponibilités	4 143 094	-	4 143 094	19 979 009
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS	**4 143 094**		**4 143 094**	**19 979 009**
ACTIF CIRCULANT	140 035 574		140 035 574	160 425 638
Charges constatées d'avance [3]	1 737 389	-	1 737 389	1 711 584
Frais d'émission d'emprunt à étaler	616 650	-	616 650	392 845
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**185 369 033**	**15 272 470**	**170 096 563**	**185 097 511**

[1]Dont droit au bail [2]Dont à moins d'un an 11 634 - [3]Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	RUBRIQUE	Net 2021	Net N-1
CAPITAUX PROPRES	**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
	Ecarts de réévaluation	-	-
	Réserve légale	345 720	345 720
	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
	Réserves réglementées	122 200	122 200
	Autres réserves	38 281 560	40 249 696
	Report à nouveau	197 455	-
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**(2 778 190)**	**(1 383 291)**
	TOTAL SITUATION NETTE	**47 056 345**	**50 221 925**
	Subventions d'investissement	-	-
	Provisions réglementées	-	-
	CAPITAUX PROPRES	**47 056 345**	**50 221 925**
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs	-	-
	Avances conditionnées	-	-
	AUTRES FONDS PROPRES	**-**	**-**
PROVISIONS	Provisions pour risques	-	-
	Provisions pour charges	530 165	729 975
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**530 165**	**729 975**
DETTES [2]	**DETTES FINANCIÈRES [2]**		
	Emprunts obligataires convertibles	-	-
	Autres emprunts obligataires	47 692 603	81 813 602
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit [1]	36 202 161	30 176 949
	Emprunts et dettes financières divers	29 098 871	12 604 762
	TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**112 993 634**	**124 595 313**
	DETTES D'EXPLOITATION [2]		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 572 165	3 728 744
	Dettes fiscales et sociales	4 841 793	3 539 388
	TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	**8 413 958**	**7 268 132**
	DETTES DIVERSES [2]		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
	Autres dettes	466 136	1 129 913
	TOTAL DETTES DIVERSES	**466 136**	**1 129 913**
COMPTES DE RÉGULA-RISATION	Produits constatés d'avance [2]	636 324	1 152 253
	TOTAL DES DETTES	**122 510 052**	**134 145 611**
	Ecarts de conversion passif	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL	**170 096 563**	**185 097 511**

[1]Dont concours bancaires courant 8 998 090
[2]Dont à moins d'un an 46 560 619

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

RUBRIQUE	France	Exportation	Net 2021	Net N-1
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-	-
Production vendue de services	18 006 169	-	18 006 169	**16 140 045**
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**18 006 169**	**-**	**18 006 169**	16 140 045
Production stockée			540 160	**351 611**
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur et amortissements et provisions, transferts de charges			10 477 144	**4 597 201**
Autres produits			606	**951**
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			**29 024 078**	21 089 808
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)			686 031	**508 882**
Autres achats et charges externes			13 594 037	**10 129 600**
TOTAL CHARGES EXTERNES			**14 280 068**	10 638 482
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			865 323	**887 752**
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			8 821 377	**8 690 426**
Charges sociales			3 466 338	**3 279 660**
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL			**12 287 715**	11 970 086
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 038 982	**1 074 311**
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				**1 879 261**
Dotations aux provisions pour risques et charges				**70 247**
TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION			**1 038 982**	3 023 819
Autres charges d'exploitation			90	**140**
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			**28 472 177**	26 520 279
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**551 901**	(5 430 471)

RUBRIQUE	Net 2021	Net N-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**551 901**	**(5 430 471)**
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée	3 106	158 145
Perte supportée ou bénéfice transféré	166 040	201 432
Produits financiers		
Produits financiers de participations	471 258	1 391 262
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	4 769 372	5 741 151
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 999
Différences positives de change	1 539	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**5 242 169**	7 137 412
Charges financières		
Dotations aux amortissements et provisions	5 449 095	
Intérêts et charges assimilées	4 048 297	**6 044 501**
Différences négatives de change		-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	**9 497 393**	6 044 501
RÉSULTAT FINANCIER	**(4 255 223)**	1 092 911
RÉSULTAT COURANT	**(3 866 255)**	(4 380 847)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 003	**74 407**
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**59 003**	74 407
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 665	**657**
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	50 003	**9 009**
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**51 668**	9 666
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**7 336**	64 741
Participation des salariés aux résultats		-
Impôts sur les bénéfices	(1 080 730)	**(2 932 815)**
TOTAL DES PRODUITS	**34 328 357**	28 459 772
TOTAL DES CHARGES	**37 106 547**	29 843 063
BÉNÉFICE OU PERTE	**(2 778 190)**	(1 383 291)

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
Dont produits concernant les entreprises liées 4 930 783
Dont intérêts concernant les entreprises liées 9 109

ANNEXES 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 31/12/2021 couvre une période de 12 mois.

Il présente un montant total du bilan de 170 096 563 €, et dégage un résultat de (2 778 190) €.

Faits caractéristiques de l'exercice

Le 14 mars 2020, le Gouvernement a décrété des mesures de confinement pour faire face à l'épidémie de Covid-19.
Ces mesures ont eu un impact sur l'activité de promotion immobilière en raison notamment de l'arrêt des chantiers depuis le début de la période de confinement qui s'est traduit par des retards de plusieurs semaines pour les programmes engagés.

Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe se sont poursuivis, mais à moindre mesure durant l'année 2021.

La structuration de nos opérations combinée à nos financements en cours et prévisionnels nous permettent de supporter la crise sanitaire actuelle et d'assurer la continuité de l'exploitation de la société et du Groupe.
Par ailleurs, la société a procédé à une augmentation de capital dans sa filiale Amedeus, en juin 2021, à hauteur de 11 786 631 € par compensation de créances liquides et exigibles.

AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS

La Société a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) le 12 juin 2020 pour un montant 20 M€. Des avenants ont été signés sur le 1er semestre 2021 afin de modifier l'échéancier de remboursement. Ces emprunts seront amortis sur une durée de quatre ans à compter de septembre 2022.

La Société a mis en place une ligne de crédit revolving en octobre 2021 pour un montant 50 M€ à échéance novembre 2024.

La Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013078318) pour 32 M€, à son échéance en janvier 2021.

Événements significatifs postérieurs à la clôture

À compter du 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.

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 est très vigilante à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022.

Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement pourrait affecter l'environnement économique de cette dernière et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Néanmoins, à la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu et/ou connu.

Règles et méthodes comptables

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2021 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 réalisé 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.

Changement de règles et méthodes comptables

Conformément à la dernière mise à jour de la recommandation ANC 2013-02 du 7-13-2013 modifiée le 5-11-2021, la société a décidé d'adopter la nouvelle méthode de répartition des droits à prestations de ses régimes à prestations définies en vertu desquels une indemnité n'est due que si le salarié est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté et est plafonnée à un certain nombre d'années de services consécutives.

Pour rappel, jusqu'alors la Société étalait son engagement de manière linéaire sur l'ensemble de la période d'emploi des salariés. L'adoption de la nouvelle méthode de répartition lui permettra d'étaler l'engagement uniquement à compter de la date à laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits à prestation, c'est-à-dire sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond.

Ce changement a conduit à une reprise partielle de la provision existante à hauteur de 197 455 €. Cet impact est comptabilisé dans les capitaux propres.

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	30 172	8 539	461	4 409	16 762
Dépréciation des titres	-9 130				-9 130
Valeur nette des titres	21 043	8 539	461	4 409	7 633
Comptes courants	79 975	61 643	14 388	836	3 108
Dépréciation des comptes courants					
Valeur nette des comptes courants	79 975	61 643	14 388	836	3 108

COMMENTAIRES :

Activité de promotion (logements et bureaux)

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

Activité de prestation de services

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

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 31/12/2021.

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 de la crise sanitaire, 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 2021 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 cout 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 2021 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 540 K€. La société a également déstocké pour (700) K€. La valeur brute du stock ressort à 9 543 378 € au 31/12/2021.

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 628 134 €, 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. fiscal du groupe.
> EMERIGE CONSEIL
> ATL OPERATIONS
> EMERIGE PATRIMOINE
> EMERIGE TERTIAIRE
> EMERIGE RÉSIDENTIEL
> PROGRAM
> EXOLIANCE CAPITAL
> VALANDY
> AMEDEUS

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Voir tableau ci-après

Complément d'informations relatif au bilan

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS	Montant début 2021	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	1 024 832	33 778		1 058 610
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**1 024 832**	**33 778**		**1 058 610**
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	5 058 503	28 375		5 086 878
Matériel de transport	30 153	32 500	950	61 703
Matériel de bureau et mobilier informatique	4 297 794	705 846		5 003 640
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**9 386 450**	**766 720**	**950**	**10 152 220**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	20 987 454	10 583 046	1 398 287	30 172 212
Autres titres immobilisés		250 000		250 000
Prêts et autres immobilisations financières (2)	1 332 283	16 714	2 620	1 346 377
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**22 319 737**	**10 849 759**	**1 400 907**	**31 768 589**
TOTAL GÉNÉRAL	**32 731 019**	**11 650 258**	**1 401 857**	**42 979 419**

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

	Montant début 2021	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	451 009	16 606		467 615
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**451 009**	**16 606**		**467 615**
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	2 684 815	362 835		3 047 650
Matériel de transport	30 153	4 363	950	33 566
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 146 510	250 849		2 397 359
Emballages récupérables et divers				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**4 861 478**	**618 047**	**950**	**5 478 575**
TOTAL GÉNÉRAL	**5 312 487**	**634 653**	**950**	**5 946 190**

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	Montant début 2021	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2021
Frais d'émission d'emprunt à étaler	392 845	628 134	404 329	616 650
Primes de remboursement des obligations				

ÉTAT DES PROVISIONS

	Montant début 2021	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2021
			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 règlementées						
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES						

	Montant début 2021	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2021
			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	729 975			199 810	199 810	530 165
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	**729 975**			**199 810**	**199 810**	**530 165**

	Montant début 2021	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2021
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION						
Sur immobilisations incorporelles	204 253			7 571	7 571	196 682
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	4 646 835	5 449 095	966 332		966 332	9 129 598
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	4 711 860		4 711 860		4 711 860	
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**9 562 948**	**5 449 095**	**5 678 192**	**7 571**	**5 685 763**	**9 326 280**
TOTAL GÉNÉRAL	**10 292 923**	**5 449 095**	**5 678 192**	**207 381**	**5 885 573**	**9 856 446**

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	1 346 377	11 634	1 334 742
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**1 346 377**	**11 634**	**1 334 742**
ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	14 974 876	14 974 876	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	240	240	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	536 711	536 711	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	108 454 819	108 454 819	
Débiteurs divers	2 358 212	2 358 212	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**126 324 859**	**126 324 859**	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 737 389	1 737 389	
TOTAL DES CRÉANCES	**129 408 625**	**128 073 883**	**1 334 742**

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)	47 692 603	2 692 603	45 000 000	
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	36 202 161	5 708 731	30 493 430	
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	456 003		456 003	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 572 165	3 572 165		
Personnel et comptes rattachés	417 515	417 515		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	610 140	610 140		
Impôts sur les bénéfices	574 992	574 992		
Taxe sur la valeur ajoutée	3 078 982	3 078 982		
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	28 642 868	28 642 868		
Autres dettes	466 136	466 136		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	636 324	636 324		
TOTAL DES DETTES	**122 510 052**	**46 560 619**	**75 949 433**	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	NOMBRE DE TITRES			Total	Valeur nominale
CATÉGORIES DE TITRES	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	2 881			2 881	1200
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 31/12/2021 une reprise de provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 7 571 €.

CHARGES À PAYER

Nature des charges	2021	N-1
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 692 603	4 813 602
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	177 802	
Emprunts et dettes financières divers		135 908
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**2 870 405**	**4 949 510**

	2021	N-1
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	775 173	996 052
Dettes fiscales et sociales	695 923	663 882
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**1 471 096**	**1 659 934**
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		353 699
TOTAL DETTES DIVERSES		**353 699**
TOTAL AUTRES		
TOTAL	**4 341 501**	**6 963 143**

PRODUITS À RECEVOIR

Nature des produits	2021	N-1
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachées	13 173 572	1 085 599
Autres créances	30 525	223 596
TOTAL CRÉANCES	**13 204 097**	**1 309 195**
DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
TOTAL AUTRES		
TOTAL	**13 204 097**	**1 309 195**

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Nature des charges	2021	N-1
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges d'exploitation diverses	1 737 389	1 711 584
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**1 737 389**	**1 711 584**
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**1 737 389**	**1 711 584**
COMPARATIF BILAN (BILAN ACTIF : 2050 RUBRIQUE CH)	1 737 389	1 711 584

Nature des produits	2021	N-1
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits d'exploitation divers	636 324	1 152 253
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	**636 324**	**1 152 253**
PRODUITS FINANCIERS		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	**636 324**	**1 152 253**
COMPARATIF BILAN (BILAN PASSIF : 2051 RUBRIQUE EB)	636 324	1 152 253
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**1 101 065**	**559 331**

CHARGES À RÉPARTIR

Nature des charges	Montant net Début de l'exercice	Augmentations	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	392 845	628 134	404 329	616 650
TOTAL FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	**392 845**	**628 134**	**404 329**	**616 650**
CHARGES À ÉTALER				
TOTAL CHARGES À ÉTALER				
TOTAL	**392 845**	**628 134**	**404 329**	**616 650**

ENTREPRISES LIÉES ET PARTICIPATIONS

Postes	2021 / an				Total
	Entreprises liées	Participation	Total	Total Bilan	N-1
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Avances et acomptes sur immobilisations					
Participations	16 263 940	5 515 909	21 779 849	21 042 614	16 119 003
Créances rattachées à des participations					221 616
Prêts					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	16 263 940	5 515 909	21 779 849	21 042 614	16 340 619
CRÉANCES					
Avances et acomptes versés sur commandes				24 243	16 691
Créances clients et comptes rattachés	13 969 948	951 691	14 921 639	14 974 876	14 278 043
Auttres créances	102 936 045	5 518 775	108 454 819	111 349 983	116 449 042
Capital souscrit appelé non versé					
TOTAL CRÉANCES	116 905 99	6 470 466	123 376 458	126 349 100	130 743 770
DETTES					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires				47 692 603	81 813 602
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit				36 202 161	30 176 949
Emprunts et dettes financières divers	5 964 593	22 678 274	28 642 868	29 098 871	12 604 762
Avances et acptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 766	60 000	97 766	3 572 165	3 728 744
Autres dettes				466 136	1 129 913
TOTAL DETTES	6 002 359	22 738 274	28 740 634	117 031 935	129 453 970
BILAN	**139 172 292**	**34 724 649**	**173 896 941**	**264 423 651**	**276 538 365**
ELÉMENTS FINANCIERS					
Produits de participation	421 258	50 000	471 258	471 258	1 391 262
Autres produits financiers	4 509 525	259 847	4 769 372	4 770 911	5 746 150
Charges financières	4 720 969		4 720 969	9 497 393	6 044 501
TOTAL ÉLÉMENTS FINANCIERS	209 815	309 847	519 662	(4 255 223)	1 092 911
AUTRES					
TOTAL AUTRES					
COMPTE DE RÉSULTAT	**209 815**	**309 847**	**519 662**	**(4 255 223)**	**1 092 911**

CAPITAUX PROPRES

Rubriques	01/01/2021	Augmentat° de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Résultat N	31/12/2021
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
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale	345 720						345 720
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	122 200						122 200
Autres réserves	40 249 696			(1 968 135)			38 281 560
Report à nouveau					197 455		197 455
Résultat de l'exercice	(1 383 291)			1 383 291		(2 778 190)	(2 778 190)
Subventions d'investissement							
Provisions règlementées							
Dividendes versés				584 844			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**50 221 925**				**197 455**	**(2 778 190)**	**47 056 345**

Les « Autres mouvements » 197 455 € correspondent à l'impact du changement de méthode précédemment décrit.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	2021			N-1		
Détail du chiffre d'affaires	France	Export	Total	France	Export	Total
Prestations de services	17 417 870		17 417 870	15 556 876		15 556 876
Produits annexes	588 300		588 300	583 169		583 169
TOTAL	**18 006 170**		**18 006 170**	**16 140 045**		**16 140 045**

EFFECTIF MOYEN

	Effectif moyen salarié	
Catégories	2021	N-1
Cadres	47	52
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	17	15
Autres		
TOTAL	**64**	**67**

La Société compte 64 salariés au 31 décembre 2021.

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

	2021		N-1	
	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	(3 866 255)	(1 081 949)	(2 784 306)	(1 429 704)
Résultat exceptionnel	7 336	1 219	6 117	46 413
Résultat comptable (hors participation)	(3 858 920)	(1 080 730)	(2 778 190)	(1 383 291)

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	200 787
Autres honoraires	
TOTAL	**200 787**

La Société compte 64 salariés au 31 décembre 2021.

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 *	5 600 000		
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 Date de fin d'échéance de la Garantie : 04/05/2026 - Nature de la sûreté réelle : Promesse d'affectation hypothécaire - Privilège du prêteur de deniers			
TOTAL AUTRES DETTES			
TOTAL	**5 600 000**		

ENGAGEMENT FINANCIERS DONNÉS

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Caution solidaire SPNA Morland	14 001 530				14 001 530	
Caution BNP Seguin	5 804 300				5 804 300	
Lettre d'intention BNP Seguin	1 580 000				1 580 000	
Caution HSBC Emerige Résidentiel Picpus	1 500 000				1 500 000	
Caution Arkéa Emerige Résidentiel Ivry s/Seine	1 131 119				1 131 119	
Caution SG Emerige Paul Hochart	1 775 000				1 775 000	
Caution CA Centre Loire Kenous 2	2 900 000				2 900 000	
TOTAL	**28 691 949**				**28 691 949**	

L' emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate SOCFIM comportent une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2021 ces ratios sont respectés.

ENGAGEMENT FINANCIERS REÇUS

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Crédit corporate SOCFIM						
- Ligne de crédit non utilisé	43 209 033					43 209 033
TOTAL	**43 209 033**					**43 209 033**

L' emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate SOCFIM comportent une clause de covenant financier.

ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE PENSIONS ET RETRAITES

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par la Société au 31 décembre 2021.

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 :
- Age de départ en retraite retenu : 62-67 ans,
- Table de mortalité : INSEE 2021
- Taux d'actualisation à 0,98%

Au 31 décembre 2021, une reprise de provision a été comptabilisée pour un montant de 2 355 €.

En 2021, la société a procédé à la mise en œuvre de l'interprétation IFRIC de mai 2021 relative à IAS 19, et reprise dans la recommandation de ANC 2013-02 du 7-13-2013 modifiée le 5-11-2021 comme décrit dans le paragraphe « Changement de règles et méthodes comptables ».

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	(88 757)	100	37 000	37 000	28 719	(115 978)
SAS KENOUS 2	40 000	(665 853)	100	40 000	40 000		(197 299)
SAS MONTPARNASSE 137	1 000	71	100	1 000	1 000		(929)
EMERIGE CONSEIL	10 000	56 400	100	1 982	1 982	329 656	(20 134)
EMERIGE PATRIMOINE	1 750 000	2 529 598	100	1 750 000	1 750 000	417 123	1 357 302
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	3 053 892	5 151 119	100	2 529 086	2 529 086	21 535	(18 863)
PROGRAM	37 000	(10 217)	100	37 000	37 000	174 878	(44 566)
EMERIGE TERTIAIRE	50 000	(13 257 965)	100	50 000	50 000	5 977 573	(2 930 669)
AMEDEUS	37 000	71 373	100	14 257 201	5 127 602	6 714 359	(737 236)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	5 000	5 012	100	4 999	4 999		12
SNC EMERIGE COMMERCES 2	1 000	(109 469)	100	999	999	495 163	(110 469)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	5 000	5 000	100	4 999	4 999		
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B	5 000	(42 350)	100	4 999	4 999		(47 350)
EMERIGE RESIDENTIEL	52 364	47 683 807	100	5 424 050	5 424 050	3 227 718	16 866 185
EMERIGE GESTION	462 306	7 705 265	85	392 960	392 960	462 852	404 419
EMERIGE MEDITERRANEE	100 000	(1 519 513)	85	85 000	85 000	1 030 061	(376 402)
EMERIGE GESTION 2	10 000	(7 856)	80	8 000	8 000		(4 268)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	10 398	51	15 300	15 300		49 050
SPNA GESTION	10 000	27 392	50	5 001	5 001		(8 684)
SAS SPN	5 010 000	20 538 571	50	2 504 999	2 504 999	400 000	(12 256 993)
SCCV SAINT OUEN V2 V3	5 000	(9 910)	50	2 500	2 500		(14 910)
EN INVALIDES GESTION	10	(9 628)	50	500	500		(22 341)
SAS PLESSIS DC	1 000	1 000	50	500	500		
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	208 000	19 624 554	14	2 978 560	2 978 560		(170 829)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	3 000	582 277	100	3 000	3 000	822 543	(196 695)
INEE ALMANSA METROPOLITAN	3 000	(17 359)	100	3 000	3 000		(10 956)
INEE GARIBAY 4	3 000	(11 856)	50	3 000	3 000		(12 244)
INEE SANTA ENGRACIA	3 000	(709 670)	10	300	300		(539 229)
INEE HOLDO MUNTANER 270	3 000	233 235	75	2 250	2 250		(152 171)
INEE GIBRALTAR	3 000	(167 539)	50	1 500	1 500		(27 494)
INEE HOLDCO GENERAL YAGUE MEE	3 000	134 561	33	1 000	1 000	150 000	142 645
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE	3 000	150 184	33	1 000	1 000		(6 782)
INEE ORCHIDEA	3 000	(176 403)	10	300	300		(72 229)

CHARGES ET PRODUITS ET EXCEPTIONNELS

Charges	2021	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales	1 665	657
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	1 665	657
CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS		
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières	50 003	9 009
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL VALEURS COMPTABLES DES ÉLÉMENTS D'ACTIFS CÉDÉS	50 003	9 009
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	**51 668**	**9 666**

Produits	2021	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	55 003	74 407
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	59 003	74 407
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	**59 003**	**74 407**

TRANSFERT DE CHARGE

Nature	2021	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Avantages en nature	16 104	16 861
Indemnités sécurité Sociales	11 159	10 857
Indemnités prévoyances		3 108
Transferts de charges - Frais Emprunt	628 134	388 164
Transferts de charges - Refacturation	5 088 686	4 178 211
Transferts de charges - Contrat alternance	8 000	
Transferts de charges - Exploitation	3 274	
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**5 755 357**	**4 597 201**

26 quai de l'Aisne, Pantin

CHAPITRE III

—

COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

—

AU 31 DÉCEMBRE 2021

01

ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)		12/2021	12/2020
Ventes de biens immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	0	36 000
Vente promotion immobilière bureaux	5.6.1	0	6
Vente promotion immobilière logements	5.6.1	189 057	220 639
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.		**189 057**	256 645
Coût de revient des ventes	5.6.1	-174 821	-228 248
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE		**14 236**	28 397
Loyers et charges refacturées	5.6.1	1 870	1 327
Prestations de services	5.6.1	16 789	11 403
Vente de marchandises négoce	5.6.1	6 641	4 722
Coût des marchandises négoce	5.6.1	-2 222	-1 529
Frais de personnel	5.6.3	-34 832	-34 626
Autres frais généraux	5.6.3	-11 521	-11 539
Autres produits d'exploitation	5.6.1	16 978	10 788
Autres charges d'exploitation		-63	-401
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5.6.2	2 771	2 598
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		33	48
Dotation aux amortissements et provisions nettes	5.6.3	-4 523	-5 370
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		**6 156**	5 821
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5.6.4	27 011	8 751
Coût d'attribution d'actions	5.6.5	0	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D'ACTIONS		**33 167**	14 751
Charges et produits financiers	5.6.6	-7 366	-10 133
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		**25 801**	4 438
DONT PART DU GROUPE		***23 430***	2 568
Impôt sur les sociétés intégrées	5.6.7	-1 357	1 105
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	5.6.7	-3 665	-1 050
Résultat des activités en cours de cession		0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**20 780**	4 493
Intérêts minoritaires		2 187	1 564
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		**18 594**	2 929
Résultat par action		6 454,01	1 016,66
Résultat dilué par action		6 454,01	1 016,66

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Résultat net de la période	20 780	4 493
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	**20 780**	4 493
Part des minoritaires	2 187	1 564
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	**18 594**	2 929

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)		12/2021	12/2020
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	0	36 000
Vente Promotion immobilière bureaux	5.6.1	0	6
Vente Promotion immobilière logements	5.6.1	189 057	220 639
Loyers et charges refacturées	5.6.1	1 870	1 327
Prestations de services	5.6.1	16 789	11 403
Vente de marchandises - Négoce	5.6.1	6 641	4 722
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		**214 357**	274 097

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 221 833 K€ au 31 décembre 2021 contre 152 368 K€ au 31 décembre 2020.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	6 454,01	1 016,66
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	**6 454,01**	1 016,66

02 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)		12/2021	12/2020
Écarts d'acquisition	5.5.1	622	622
Immobilisations incorporelles	5.5.1	716	558
Droits d'utilisation	5.5.2	22 446	22 002
Immobilisations corporelles	5.5.3	5 851	5 739
Immeubles de placement	5.5.4	41 765	21 970
Immeubles destinés à la vente	5.5.4	1 575	2 180
Titres mis en équivalence	5.5.5	66 873	47 772
Autres actifs financiers non courants	5.5.5	6 852	8 146
Impôts différés actif	5.5.6	2 354	2 412
ACTIFS NON COURANTS		**149 055**	111 402
Stocks	5.5.7	137 806	109 822
Clients et comptes rattachés	5.5.8	17 558	18 994
Actifs sur contrats	5.5.9	71 130	99 759
Autres actifs courants	5.5.10	90 488	82 512
Trésorerie et équivalents	5.5.11	56 364	75 640
ACTIFS COURANTS		**373 346**	386 726
Actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		**522 401**	498 128

Capital	5.5.12	3 457	3 457
Primes		7 430	7 430
Réserves	5.5.13	109 222	106 649
Résultat consolidé		18 594	2 929
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		**138 703**	120 465
Intérêts minoritaires		11 710	10 075
CAPITAUX PROPRES		**150 413**	130 540
Passifs financiers non courants	5.5.14	112 354	96 530
Passifs de location non courants	5.5.2	21 905	22 871
Provisions non courantes	5.5.16	1 117	1 820
Impôts différés passifs	5.5.17	12 235	12 119
PASSIFS NON COURANTS		**147 611**	133 619
Passifs de location courants	5.5.2	5 326	5 270
Provisions courantes		0	0
Dettes financières courantes	5.5.14	118 011	146 323
Passifs sur contrats	5.5.9	1 349	166
Fournisseurs	5.5.18	79 951	65 916
Autres passifs courants	5.5.19	19 741	16 573
PASSIFS COURANTS		**224 378**	234 248
Passifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		**522 401**	498 128

03 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	**20 780**	4 493
Résultat net des MEE	-23 346	-7 701
Dotation aux amortissements	4 725	4 923
Variations provisions actifs circulants	3	-12
Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	-172	615
Attribution d'actions gratuites	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 771	-2 598
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-33	-48
Intérêts financiers	7 396	9 854
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	1 357	-1 105
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	420	817
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS	**8 358**	9 237
Variation de BFR	14 157	59 453
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	**22 515**	68 690
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-20 084	-1 653
Produits des cessions d'actifs corporels	2 459	221
Variation des immobilisations financières	-312	-114
Acquisition / cession de titres de sociétés consolidées	-57	399
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	0	-1 350
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	**- 17 994**	-2 497
Augmentation des dettes financières	23 422	28 591
Remboursement des dettes financières	-37 769	-26 861
Variation des concours bancaires	-18 795	-30 231
Remboursement du passif de location	-5 214	-5 502
Dividendes versés aux actionnaires	-585	-5 030
QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires	4 038	3 587
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	21 019	2 715
Intérêts financiers nets versés	-9 412	-10 251
Rachat d'actions propres	-500	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**-23 797**	- 42 982
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	**- 19 276**	23 211
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	**75 640**	52 429
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	**56 364**	75 640

04 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 1ER JANV 2020	**3 457**	**7 430**	**86 758**	**-**	**25 155**	**122 801**	**8 950**	**131 752**
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	25 155	-	- 25 155	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	-	-	2 929	2 929	1 564	4 493
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-		-5 030	-	-	- 5 030	-654	-5 684
Attribution d'actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de pourcentage d'intérêt	-	-	-234	-	-	-234	215	-19
SITUATION AU 31 DÉC. 2020	**3 457**	**7 430**	**106 649**	**-**	**2 929**	**120 466**	**10 075**	**130 540**

SITUATION AU 1ER 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**

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

5-2.1.1 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,
> Laprestation 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.

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

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

Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe se sont poursuivis, mais à moindre mesure durant l'année 2021.

La structuration de nos opérations combinée à nos financements en cours et prévisionnels nous permettent de supporter la crise sanitaire actuelle et d'assurer la continuité de l'exploitation de la société et 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 2021, 17 promesses de ventes pour y réaliser 2 070 logements et a acquis 8 terrains afin d'y réaliser 1465 logements.

MISES EN VENTE, RÉSERVATIONS ET VENTES ACTÉES

2021	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	2 295	885 400	521 600
Placements nets	1 985	736 700	423 600
Ventes actées	1 494	634 000	385 400

Sept programmes ont été lancés en commercialisation en 2021.
Treize programmes ont été livrés en 2021 comprenant 1 415 logements.
Dix programmes ont été mis en chantier représentant 1 498 logements.
Au 31 décembre 2021, 32 opérations totalisant 4 168 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 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 2021 et les deux immeubles seront livrés à leur acquéreur comme prévu en juillet 2022 (lot V2) et en octobre 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.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1A a signé une promesse de vente 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.

La société Kenous 2 a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5e 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 démarreront en mars 2022.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La SAS VESTA REAL ESTATE 2 détient indirectement des immeubles mixtes à Paris 7e d'une surface de 11.400 m². Les travaux de restructuration de cet ensemble immobilier ont débuté en mars 2015. Les travaux des locaux commerciaux et d'une partie des logements ont été achevés en mars 2018. L'intégralité des baux portant sur les locaux commerciaux a été signé en 2018. **La SAS Emerige Gestion** détient 7,5% du capital de cette société (Vesta Real Estate 2) et assure le développement et la gestion de son opération.

Afin de développer les lots S16, S17 et S18 sur l'Ile Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53.260 m², la **Société VESTA REAL ESTATE 5**, a acquis en décembre 2018 les parts de la **Société VESTA REAL ESTATE 4,** détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la **Société Vesta Ile Seguin,** elle-même détentrice à 100% de la **SCI R4** acquise en 2016, pour les lots S17 et S18. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital de la **société VESTA REAL ESTATE 5** et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Tertiaire. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2017 et est devenu définitif en décembre 2017 pour les lots S17 et S18. Concernant le lot S16, le permis a été obtenu en juin 2018 et est devenu définitif en septembre 2018. L'acquisition des terrains S16, S17 et S18 a eu lieu le 21 décembre 2018. En 2019 et 2020 nous avons réalisé les travaux de terrassement. Les travaux de construction devraient débuter au cours du dernier trimestre 2022.

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 4e, 17 boulevard Morland. Cette opération mixte composée de logements, de bureaux, d'une auberge de jeunesse, d'un hôtel, d'un restaurant, d'une crèche, d'une salle de sport, d'une piscine et de commerces est réalisée avec des partenaires financiers. **La Société** détient 14,32% de l'opération et est en charge de son développement dans le cadre d'un contrat de prestation de services régularisé avec la **Société SPNA Gestion**. Le permis de construire a été obtenu en avril 2017 et l'acquisition de l'immeuble est intervenue le 1er août 2018. Le même jour, l'intégralité des volumes hors logements (sociaux, intermédiaires et accessions) a été vendu en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018. En 2021, les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2021, et les immeubles seront livrés au cours du deuxième trimestre en 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 Ile 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 7.100 m² de commerces et de bureaux situés à Paris et en première couronne. La commercialisation locative des locaux vacants s'est poursuivie en 2021.

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 commercialisation des lots vacants s'est poursuivie durant toute l'année 2021.

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 4e. Cet immeuble est destiné à être vendu en bloc courant 2022.

La SAS Valandy a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7e. Ces locaux d'une surface d'environ 475 m² sont destinés à être revendus.

4. 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. Le permis de construire a été déposé en août 2018 et est actuellement en cours d'instruction. En 2019, nous avons obtenu le permis de construire et avons signé les marchés travaux en entreprise générale. Les travaux de démolition ont débuté en novembre 2019. La commercialisation a démarré en juillet 2020. Les travaux se poursuivent et la livraison de l'immeuble interviendra en juillet 2022.

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. Le permis de construire a été déposé en novembre 2019 et a été obtenu en mars 2021. Le lancement commercial a été réalisé en mars 2021 et, à fin décembre 2021, 38% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles démarreront en avril 2022.

La société Inee Santa Engracia (détenue à 10% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 23 logements. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2019. Fin 2021, nous avons consulté des agents pour chercher un investisseur en bloc sur l'immeuble existant.

La société Inee Almansa Metropolitano (détenue a 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 démarreront juillet 2022, lorsque le permis sera obtenu.

Mail Cousteau, Massy

5. 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 a poursuivi son plan de restructuration en cédant 4 immeubles d'exploitations, permettant de dégager un résultat bénéficiaire cette année.

La SAS Amedeus qui exploite l'enseigne CFOC, détenue par le groupe Emerige a également souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2020. Malgré cela, la société est parvenue à réduire ses pertes en 2021 par rapport aux années précédentes. Un nouveau point de vente situé à Paris 16e ouvrira courant 2022.

La Société a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) le 12 juin 2020 pour un montant 20 M€. Des avenants ont été signés sur le 1er semestre 2021 afin de modifier l'échéancier de remboursement. Ces emprunts seront amortis sur une durée de quatre ans à compter de septembre 2022.

La Société a mis en place une ligne de crédit revolving en octobre 2021 pour un montant 50 M€ à échéance novembre 2024.

La Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013078318) pour 32 M€, à son échéance en janvier 2021.

5-2.1.2 Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 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.

Ainsi, 26 promesses de vente de terrains ont été signées par **Emerige Résidentiel** ou ses filiales afin de développer seule ou en co-promotion près de 23 595 logements en Ile de France sur les prochaines années. Une trentaine d'acquisitions de terrains devraient intervenir en 2022 représentant environ 4.000 logements.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

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

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

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

5.2.1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

À compter du 3 janvier 2022, le Groupe Emerige a constitué un Conseil de Surveillance présidé par Laurent DUMAS et a nommé Benoist APPARU en qualité de Président de la Société.

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€.

Le Groupe est très vigilant à l'égard des effets économiques de la guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022.
Bien que le Groupe n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, cet événement pourrait affecter l'environnement économique de ce dernier et notamment augmenter les coûts travaux, par le biais des coûts des matières premières et de l'énergie. Néanmoins, à la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité du Groupe n'est survenu et/ou connu.

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

—
Le Berlier, Paris 13e

5-3 — Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe EMERIGE au 31 décembre 2021 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 2020. 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 2021.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2021

> 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 1er janvier 2021 :

> Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) – Phase 2,

> Amendements IFRS 16 - comptabilisation des aménagements de loyers consentis par les bailleurs audelà du 30 juin 2021 en lien avec la pandémie de Covid-19,

> Amendements IFRS 4,

> Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 - Avantages du personnel),

> Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 - Immobilisations incorporelles).

Le Groupe a tenu compte dans l'évaluation des engagements visàvis du personnel des impacts de la décision d'agenda de l'IFRIC intervenue en avril 2021. Celleci porte sur la prise en compte, dans le rythme de comptabilisation des engagements, des paliers d'acquisition des droits et de leur plafonnement. Ceci se traduit par une diminution de 530 k€ de l'engagement, qui a été comptabilisé au sein des capitaux propres, pour un impact de 398 K€ après prise en compte de l'impôt différé.

Les autres modifications et interprétations n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1er janvier 2021 et obligatoire à partir du 1er 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,

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation sur l'exercice 2021.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne au 1er janvier 2022.

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiés par l'IASB et présentés ci-dessous seront applicables selon l'IASB aux dates suivantes :

> Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables,

> Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants,

> Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance,

> Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction,

> Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation et n'anticipe pas d'incidence significative sur les résultats et la situation financière.

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 2021. 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 1er 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'évènements 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 hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans le poste « Actifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation, et évalués à la valeur la plus faible entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette de coûts de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

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

5-3.2.8 Dépréciation d'actifs

La norme IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles et corporelles, y compris les écarts d'acquisition. La norme impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif ait pu perdre de sa valeur.
Un indice de perte de valeur peut être :
> une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
> un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Pour ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.
L'entité doit s'assurer que les actifs ne sont pas inscrits en comptabilité à un montant supérieur à leur valeur recouvrable.
Cette valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cession et la valeur d'utilité.
La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.
Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.
Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les écarts d'acquisition non affectés.

5-3.2.9 Stocks

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou de prestations de services.
Une dépréciation doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (prix de vente net des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.
Les stocks du Groupe sont principalement constitués de dépenses concernant la construction, ou la rénovation d'immeubles, destinés à la vente dans le cadre d'opération de promotion immobilière et sous le régime « marchand de biens ». Ces dépenses sont constituées du prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, des coûts de construction, des honoraires techniques, des honoraires de gestion des programmes, des taxes, des dépenses liées au bureau de vente et maquettes, des honoraires commerciaux, ainsi que de la publicité directement liée à l'opération en dérogation à la norme IAS 2 compte tenu d'une incidence non significative.

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

Coût des emprunts liés aux opérations de construction
À la suite de l'amendement de la norme IAS 23, les coût 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 1er 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 reconnaitre de produit d'impôt fictif lors du débouclage des opérations portées par les SCCV concernées qui, si tel était le cas, aurait été constaté en intérêts minoritaires.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture. Pour la France il a été tenu compte de la réduction progressive du taux d'impôt de 26,5% en 2021 à 25% en 2022.

5-3.2.*14* Actualisation des paiements différés

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

5-3.2.*15* Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.
Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.
L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont régis 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.

Conformément à la position de l'IFRIC de mai 2021 relative à IAS 19, le Groupe Emerige a adopté la nouvelle méthode de répartition des droits à prestations de ses régimes à prestations définies en vertu desquels une indemnité n'est due que si le salarié est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté et est plafonnée à un certain nombre d'années de services consécutives.
Pour rappel, jusqu'alors la Société étalait son engagement de manière linéaire sur l'ensemble de la période d'emploi des salariés. L'adoption de la nouvelle méthode de répartition lui permettra d'étaler l'engagement uniquement à compter de la date à laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits à prestation, c'est-à-dire sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond.

Ce changement a conduit à une reprise partielle de la provision existante à hauteur de 530 K€, soit un impact de 398K€ après prise en compte de l'impôt différé. Cet impact est comptabilisé dans les capitaux propres. L'application rétrospective au 1er janvier 2020 n'a pas été réalisée du fait de son caractère non significatif sur 2020.

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.

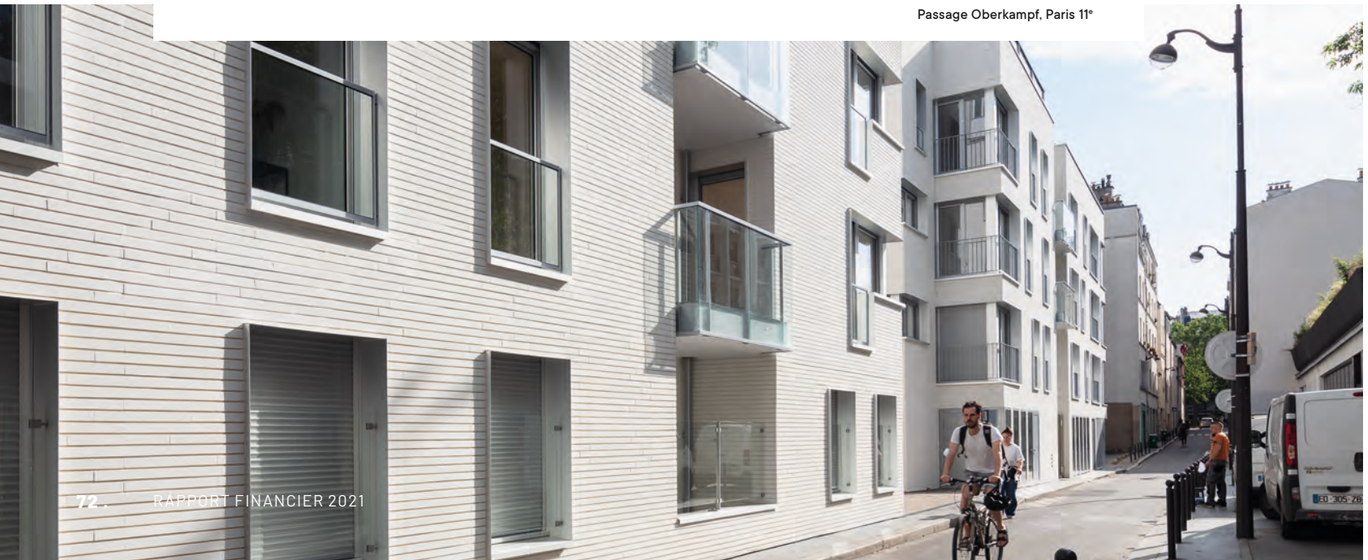
5-3.2.18 Honoraires de gestion

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 reconnus 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.

—
Passage Oberkampf, Paris 11e



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 2021, 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	47 794	<2041>	2744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	56	<20>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	2 530	1 357	1750000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	89	89	IG	47 184	16 866	52096 (1)
ATL OPERATIONS	100	100	IG	40	<15>	50000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<13 260>	<2 933>	50000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	100	100	IG	<10 326>	<2 897>	50000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	<10>	<45>	37000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<89>	<116>	3700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 151	<19>	3053892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	7 705	404	462306 (1)
AMEDEUS	99,99	99,99	IG	71	<737>	21411 (16)
LES JARDINS DE GABRIEL	89	100	IG	0	<1>	1000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	89	100	IG	<6>	<11>	5000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	89	100	IG	<8>	<13>	5000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	89	100	IG	4	<1>	5000 (1)
CARRE GABRIELLE	89	100	IG	0	<1>	1000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	45	51	IG	<1>	<6>	5000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	89	100	IG	6	1	5000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	10	49	30000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	45	51	IG	2 806	2 801	5000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	20 539	<12 257>	5010000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	89	100	IG	<19>	<24>	5000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	89	100	IG	<29>	<34>	5000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCES	100	100	IG	660	659	5000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	89	100	IG	<17>	<22>	1000 (1)
SCCV MAISON ALFORT SAINT GEORGES	45	51	IG	4	<1>	5000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	2 341	2 336	5000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	44	50	MEE	47	47	5 000 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	44	50	MEE	4	3	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	19 625	<171>	20 800000 (0,1)
SCCV EMERIGE COLOMBES	89	100	IG	<48>	<53>	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	89	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	67	75	IG	<20>	<25>	5000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<220>	105	10000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	89	100	IG	<426>	<431>	5000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	89	100	IG	390	385	5000 (1)
SCCV EMERIGE EPINAY SUR ORGE	89	100	IG	3	<2>	5000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	44	50	MEE	6	1	5000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	40	45	MEE	6 933	6 932	1000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	89	100	IG	<4>	<9>	5000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	89	100	IG	17	12	5000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	44	50	MEE	<31>	<36>	5000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	27	<9>	5001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	80	90	IG	<2>	<7>	5000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	80	90	IG	<83>	<88>	5000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	62	70	IG	3 420	3 415	5000 (1)
SCCV PRE SAINT GERVAIS GABRIEL PERI	44	50	MEE	0	<5>	5000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	89	100	IG	12	11	5000 (1)
SCCV PARIS TOLBIAC	89	100	IG	6 735	6 730	5000 (1)
SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	89	100	IG	335	330	5000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	89	100	IG	10	5	5000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	89	100	IG	2 246	2 241	5000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	89	100	IG	2 103	2 098	5000 (1)
SCCV BEZONS GP	89	100	IG	4	<1>	5000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	89	100	IG	69	64	5000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	89	100	IG	<4>	<9>	5000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	89	100	IG	18	13	5000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	44	50	MEE	69	0	5000 (1)
SCCV VILLE D'AVRAY LA FORET	53	60	IG	3	<2>	5000 (1)
SCCV SAINT OUEN V2 V3	50	50	MEE	<10>	<15>	5000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<666>	<197>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	89	100	IG	1 222	1 217	5000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2	89	100	IG	<8>	<13>	5000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUEN N9	89	100	IG	<230>	<235>	5000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	44	50	MEE	12	7	5000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	71	80	IG	2 544	2 539	4000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	80	90	IG	<40>	<45>	5000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	89	100	IG	299	294	5000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	44	50	MEE	<1 109>	<144>	5000 (1)
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	44	50	MEE	8	3	5000 (1)
SCCV PARIS 13 BRUNESEAU B1B2	89	100	IG	<320>	<325>	5000 (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 MASSY VILGENIS	89	100	IG	<71>	<76>	5000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	44	50	MEE	0	<1>	1000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	44	50	MEE	3 459	3 454	5000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	89	100	IG	<3>	<8>	5000 (1)
SAS PARIS PICPUS	44	50	MEE	<42>	<34>	2500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	<8>	<4>	10000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<1 520>	<376>	100000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	35	39,98	MEE	<925>	<177>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	89	100	IG	<48>	<53>	5000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	62	70	MEE	<143>	<148>	3500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	89	100	IG	<241>	<246>	5000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	71	80	MEE	<109>	<114>	5000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	44	50	MEE	<164>	<170>	5000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	44	50	MEE	4	<1>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	<42>	<47>	5000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	89	100	IG	<17>	<22>	5000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	44	50	MEE	<79>	<80>	1000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	89	100	IG	<19>	<24>	5000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	89	100	IG	<11>	<16>	5000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	89	100	IG	<22>	<27>	5000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	89	100	IG	<123>	<128>	5000 (1)
SCCV PARIS REILLE	58	65	MEE	5	0	5000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<109>	<110>	1000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	44	49	MEE	<178>	<179>	1000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	89	100	IG	5	0	5000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	<10>	<22>	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	89	100	IG	10	5	5000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	44	50	MEE	<313>	<318>	5000 (1)
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	89	100	IG	<429>	<434>	5000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	62	70	MEE	<9>	<13>	5000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	<334>	<335>	1000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	<97>	<98>	1000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	1	0	1000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	58	65	IG	<585>	<590>	5000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE LE PECQ SAINT EXUPERY	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	89	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	5	0	5000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	45	50	MEE	5	0	5000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	76	85	IG	<378>	<383>	5000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	89	100	IG	<5>	<10>	5000 (1)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	89	100	IG	<24>	<29>	5000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	71	80	IG	<303>	<308>	500 (1)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	89	99,98	IG	5	0	1000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1000 (1)
SAS 137 MONTPARNASSE	100	100	IG	0	<1>	1000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	582	<197>	3000 (1)
CHATILLON MERMOZ	44	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE	44	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO	44	50	MEE	2 005	2 004	1000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	44	50	MEE	2 734	2 733	1000 (1000)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	6 058	<322>	2000 (2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	22	25	MEE	4 024	610	5000 (1)
SCCV SAINT OUEN V1	44	50	MEE	1 636	1 631	5000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	939	938	5000 (1)
SCCV ROSNY B2A	44	50	MEE	840	839	1000 (1)
SNC GIRONDE	44	50	MEE	48	47	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	29	33,3	MEE	<50>	<11>	1000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	44	50	MEE	931	926	5000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	981	<10>	10000 (1)
SCCV SAINT MANDE COCHEREAU	36	40	MEE	5	0	5000 (1)
SAS ASNIERES A5 A6	44	50	MEE	46	47	1000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	30	33,33	MEE	<8>	<11>	3000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	30	33,33	MEE	<1 255>	<1 261>	600 (1)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	36	40	MEE	10	0	10000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	233	<7>	3000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	100	100	IG	<17>	<11>	3000 (1)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	<710>	<539>	3000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	<168>	<27>	300 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	<12>	<12>	3000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<176>	<72>	3000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	150	<7>	3000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	134	142	3000 (1)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	41 363	<3 957>	222 080 (100)
CONSO VESTA 4 MEE	10	10	MEE	<442>	<224>	91 223 (1)

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

5.5

Notes annexes à l'état de la situation Financière

Actifs non courants

5.5.1 — Actifs incorporels

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice				12/2021
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Concession, brevets, fonds de commerce, autres immobilisations incorporelles	1 489	213	0	0	43	1 745
Ecart d'acquisition	1 407	0	0		0	1 407
IMMOBILISATIONS BRUTES	2 896	213	0	0	43	3 152
Amortissements et pertes de valeur	1 716	106	-8	0	0	1 814
IMMOBILISATIONS NETTES	1 180	107	8	0	43	1 338

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 entrainant 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.

5.5.2. — Contrats de location

LES DROITS D'UTILISATION SE PRÉSENTENT AINSI

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice				12/2021
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclasse-ments	
Droits d'utilisation sur biens immobiliers	32 240	4 550	-4 226	0	0	32 565
Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers	-10 678	- 3 564	3 770	0	0	-10 472
Droits d'utilisation sur biens mobiliers	847	128	-171	0	0	804
Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers	- 407	-215	171	0	0	- 451
DROITS D'UTILISATION NETS	22 002	899	-456	0	0	22 446

Le poste droits d'utilisation est principalement composé du droit d'utilisation sur le Siège social au 121 avenue de Malakoff à Paris 75116 pour une valeur brute de 22 767K€, un amortissement de 7 582 K€ et une valeur nette de 15 185 K€.

LES DETTES LOCATIVES SE DÉCOMPOSENT AINSI

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice				12/2021
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Passif de location non courant	22 871	4 679	-319	0	-5 326	21 905
Passif de location courant	5 270	0		0	5 326	5 326
TOTAL PASSIF DE LOCATION	28 141	4 679	-10 484	0	0	27 231

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 479K€ pour sa partie courante et 12 988€ pour sa partie non courante.

5.5.3 — Autres actifs immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice					12/2021
		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	11 977	800	-10	0	0	8	12 775
Immobilisations en cours	0	196	0	0	0	-51	145
IMMOBILISATIONS BRUTES	11 977	996	-10	0	0	-43	12 920
Amortissements et pertes de valeur	6 238	841	-10	0		0	7 068
IMMOBILISATIONS NETTES	5 739	155	0	0	0	-43	5 851

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 12 775 K€ au 31 décembre 2021 et sont constituées principalement :

> des immobilisations corporelles de la société EMERIGE pour 10 152 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16e ainsi qu'à l'ancien siège social sous-loué et situé au 17 rue Michel le Comte, Paris 3e.

> des immobilisations corporelles de la société AMEDEUS pour 2 118K€ 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.

5.5.4 — Immeubles de placements

(en milliers d'euros)	12/2020	Augmentation	Cessions	Variations de périmètre	Reclassements et transferts de catégories (1)	Variation de la juste valeur	12/2021
Immeubles de placement	21 970	18 875	-275	0	-1 575	2 771	41 765
Immeubles destinés à la vente	2 180	0	-2 180	0	1 575	0	1 575
TOTAL	24 150	18 875	-2 455	0	0	2 771	43 340

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 41 765 K€. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 34 610 K€, SCI Emerige Commerces pour 5 661 K€ et CFPR pour 1 495 K€. La valorisation des immeubles de placement est déterminée à partir d'évaluations effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

L'augmentation des immeubles de placements pour 18 875 K€ concerne la société Emerige Patrimoine et correspond à des commerces acquis en VEFA.

La société Emerige Patrimoine a cédé un immeuble rue blanche pour 2 180K€ le 4 février 2021. Cet immeuble avait été reclassé au bilan au poste immeuble destiné à la vente au 31 décembre 2020.

La société Emerige Patrimoine a signé des promesses de ventes pour deux immeubles à Boulogne. Ces immeubles ont été reclassés au bilan au poste immeuble destiné à la vente pour la valeur de la promesse soit 1 575K€ .
La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2021 s'élève à 2 771 K€.

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

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice				12/2020
		Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés mises en équivalence	47 772	23 346	-4 253	7	0	66 873
TOTAL	47 772	23 346	-4 253	7	0	66 873

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 11 275K€ au titre de la période. Les diminutions sont principalement liées aux affectations de résultat des opérations livrées.

Zac des Docks, Saint-Ouen

AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice				12/2021
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	
Titres de sociétés non consolidées	36	255	0	0	0	291
Créances rattachées à des participations	201	1 103	-1 103	0	0	201
Autres créances financières	5 731		-1 606			4 125
Autres immobilisations financières	2 394	99	-42	0	0	2 451
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0		0	-216
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	8 146	1 457	- 2 751	0	0	6 852

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 456 K€,
> du 121 avenue de Malakoff 75016 Paris pour 863 K€.

5.5.6 — Impôts différés actif et passif

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice			12/2021
		Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	
ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	2 412	-133	-4 676	4 751	2 354

(en milliers d'euros)	12/2020	Mouvements de l'exercice			12/2020
		Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	12 119	0	-4 676	4 792	12 235
ACTIF / (PASSIF) NET	-9 707	- 133	0	- 41	-9 881

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 2 546 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 (4 186 K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (6 300 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (3 395 K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (2 386 K€).

Les 4 676 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

5.5.7 — Stocks

(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	12/2020
Marchand de biens	42 353	0	42 353	36 273
Marchandises	2 119	132	1 987	1 858
Promotion immobilière Logements	80 855	0	80 855	67 779
Promotion immobilière bureaux	12 611	0	12 611	3 911
STOCKS	137 938	132	137 806	109 822

Le poste « marchand de biens » est composé principalement :
> d'un immeuble situé rue Robert Turquan à Paris 75116 pour un montant de 10 605K€ détenu par la société Emerige,
> d'un immeuble situé rue Pascal à Paris pour un montant de 4 170K€ détenu par la société SAS KENOUS 2,
> d'un lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles détenu par la société SNC EMERIGE COMMERCES 2 pour un montant de 13 745 K€,
> d'un immeuble de logement et commerces situé rue St Gilles à Paris 4eme, détenu par la société SAS VALANDY pour un montant de 8 414 K€,
> d'un lot de copropriété détenu par la société SAS PROGRAM pour un montant de 5 418 K€,

La variation du poste marchand de bien est principalement liée à l'acquisition d'un lot de copropriété détenu par la société SAS PROGRAM pour un montant de 5 418 K€,

Le prix de revient des programmes de promotion immobilière est déstocké au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des ventes conformément à la norme IFRS 15.

Les honoraires facturés par le Groupe au titre des honoraires de gestion des opérations enregistrés dans les stocks au 31 décembre 2021 s'élèvent à la somme de 15 982 K€ pour les sociétés en intégration globale et 7 122 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

5.5.8 — Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Créances clients courantes	10 831	11 566
Créances clients VEFA	6 800	7 500
TOTAL BRUT	17 631	19 066
Provisions	73	73
VALEUR NETTE	17 558	18 994

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

5.5.9 — Actifs et passifs sur contrats

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

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

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

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Actifs sur contrats	71 130	99 759
Passifs sur contrats	1 349	166

5.5.10 — Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Avances et acomptes versés	432	211
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	49 337	48 379
Créances fiscales et sociales	369	888
TVA débitrice	21 817	22 270
Charges constatées d'avance	3 288	2 225
Autres créances	15 245	8 538
TOTAL BRUT	90 488	82 512
Dépréciation et perte de valeur	0	0
VALEUR NETTE	90 488	82 512

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2022.

5.5.11 — Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2021 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)	12/2021	12/2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	56 364	75 647
Intérêts courus sur comptes financiers	0	-7
TRÉSORERIE NETTE	56 364	75 640

Santa Engracia, Madrid

CAPITAUX PROPRES

5.5.12 — Capital social

Le capital au 31 décembre 2021 est de 3 457 200 euros divisé en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1.200 euros chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

5.5.13 — Réserves

Les réserves au 31 décembre 2021 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Réserves sociales et report à nouveau	38 841	40 612
Réserves de réévaluation IFRS	14 427	11 462
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-3 990	-3 386
Réserves consolidées	59 944	57 147
TOTAL RÉSERVES	109 222	106 649

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

PASSIF FINANCIER

5.5.14 — Passif financier

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2021 à 174 001 K€ ; elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi qu'un emprunt obligataire d'un montant de 45 000 K€.

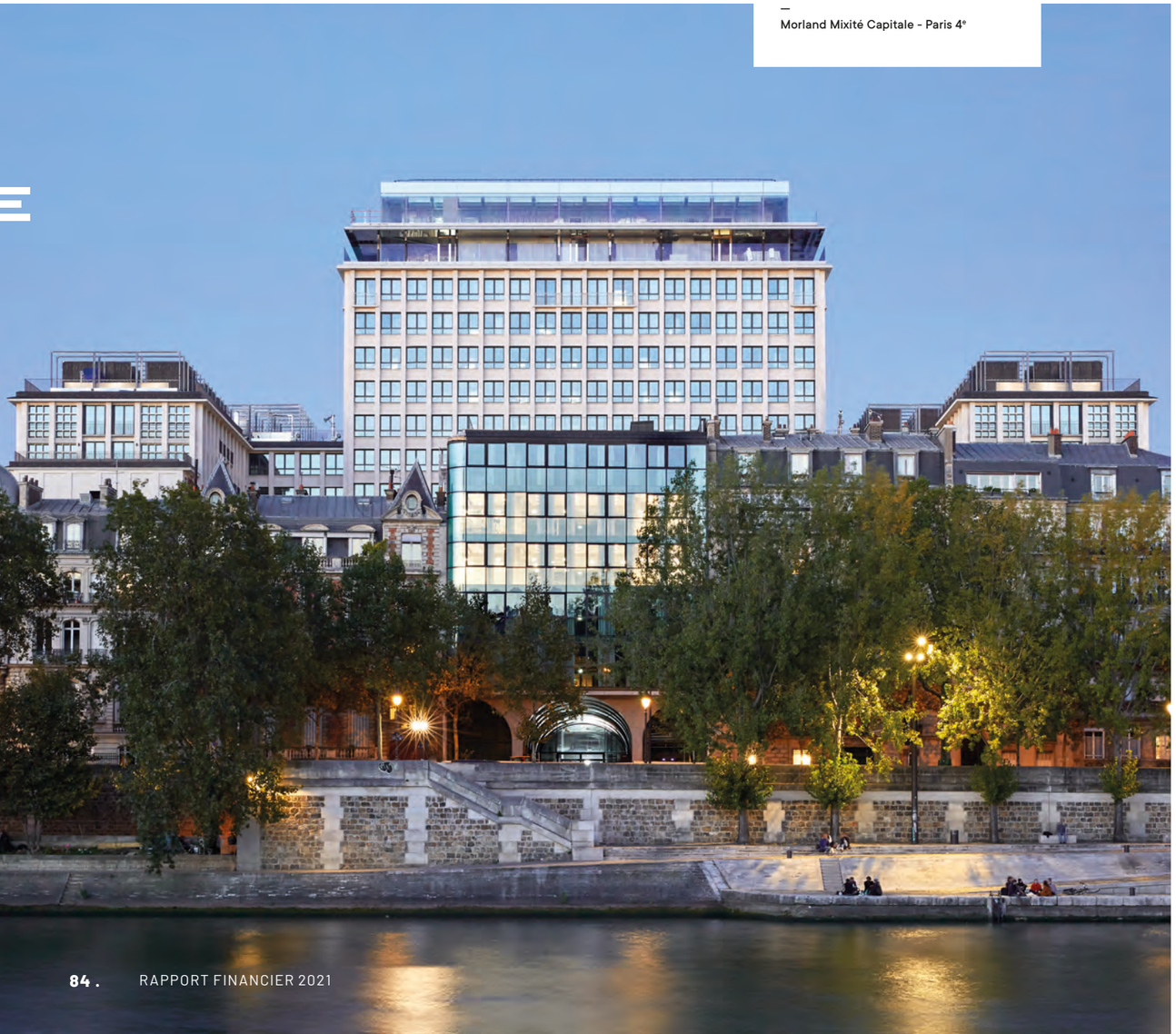
(en milliers d'euros)	Courant	Non courant		Total	Total
	Moins d'un an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	12/2021	12/2020
Emprunt obligataire	0	45 000	0	45 000	77 000
Étalement des frais d'émission		-633		-633	-425
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 786	63 654	3 291	82 731	64 508
Découverts bancaires	64 487			64 487	83 282
Autres dettes financières	34 658	1 042	0	35 700	13 387
Intérêts courus	3 081	0	0	3 081	5 101
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	118 011	109 063	3 291	230 365	242 853
Trésorerie				56 364	75 640
DETTE FINANCIÈRE NETTE				174 001	167 213

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 rembour-sement	Nominal 31/12/2020	Augmen-tation	Dimi-nution	Nominal 31/12/2021
FR0013319274	23/02/2018	23/02/2023	45 000	Taux fixe 7%	In Fine	45 000			45 000
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						45 000	0	0	45 000



Morland Mixité Capitale - Paris 4e

5.5.15 — Engagements hors bilan

L'emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate SOCFIM comportent une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2021 ces ratios sont respectés

Au 31 décembre 2021 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2021
Hypothèques	220
Privilèges de prêteurs de deniers	24 392
Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances	167 665
Garantie Financières d'Achèvement des travaux (a)	30 018
Cautions sur indemnités d'immobilisation (b)	1 282
Autres cautions	33 436
TOTAL	257 012

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2021
Lignes de crédits non utilisées	138 062
GAPD	0
Cautions reçues des fournisseurs	62 045
Créances VEFA HT (c)	154 761
TOTAL	354 868

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

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

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

7 rue Tolbiac, Paris 13e

5.5.16 — Provisions non courante

Ce poste est constitué principalement :
> des provisions pour litige
> autres provisions
> des provisions pour engagement de retraite

(en milliers d'euros)	12/2020	Augmentation	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements	12/2021
Provisions pour litiges	315	0	-198	0	0	117
Provisions pour engagement de retraite	1 505	38	-12	0	-530	1 000
Autres provisions non courantes	0	0	0	0	0	0
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
TOTAL PROVISIONS	1 820	38	-210	0	-530	1 117

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 : 62-67 ans,
> table de mortalité : INSEE 2021,
> taux d'actualisation à 0,98 %.

La société a procédé à la mise en œuvre de l'interprétation IFRIC de mai 2021 relative à IAS 19, comme décrit au 5-3.2.16 . L'impact brut de ce changement d'évaluation est de – 530 K€ en brut sur le montant de la provision N-1

5.5.17 — 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.

PASSIF COURANT

5.5.18 — Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Fournisseurs	79 951	65 916
TOTAL	79 951	65 916

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.

5.5.19 — 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)	12/2021	12/2020
Avances & Acomptes reçus sur commandes	26	294
Subvention d'investissement (1)	0	279
Clients créditeurs	5	358
Personnel	1 453	1 502
Organismes sociaux	2 055	2 091
Comptes de TVA	13 958	8 707
Dette d'IS	575	0
Autres dettes fiscales	562	893
Dettes sur immobilisations	0	0
Créditeurs divers	591	535
Produits constatés d'avance	517	1 913
AUTRES PASSIFS COURANTS	19 741	16 573

5.6 — Notes annexes à l'état du résultat net, et du résultat global

COMPTE DE RÉSULTAT

5.6.1 — Produits d'exploitation

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

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

Ce chiffre d'affaires est généré en France, à l'exception de 823 K€ généré en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Vente de biens immobiliers -Marchand de biens	0	36 000
Vente promotion immobilière bureaux	0	6
Vente promotion immobilière logements	189 057	220 639
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER	**189 057**	**256 645**
Coût de revient des ventes de biens immobiliers – Marchand de biens	0	-24 040
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	0	-199
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	- 174 821	-204 009
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	**14 236**	**28 397**
Loyers et charges refacturées	1 870	1 327
Prestations de services	16 789	11 403
TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES	**18 659**	**12 731**
Ventes Marchandises	6 641	4 722
Coût des marchandises Négoce	-2 222	-1 529
TOTAL MARGE NÉGOCE	**4 419**	**3 193**

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

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Honoraires de gestion	14 662	10 321
Autres produits	2 315	467
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	16 978	10 788

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 2021. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 14 662 K€ et 15 936 K€ ont été maintenus en chiffre d'affaires et sont relatifs aux sociétés intégrées globalement et mises en équivalence pour la part incombant à nos partenaires.

5.6.2 — Variation de juste valeur

Au 31 décembre 2021 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 2021 s'élève à la somme de 2 771 K€.

5.6.3 — Charges d'exploitation

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en milliers d'euros)	Fleury				Mazars			
	2021	%	2020	%	2021	%	2020	%
Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	199	100%	164	100%	110	100%	103	100%
Services autres que la certification des comptes								
TOTAL	199	100%	164	100%	110	100%	103	100%

Frais de personnel
Le montant des frais de personnel s'élève à 34 832 K€ sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2021. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 24 850 K€, et les charges sociales à 9 956 K€.

L'effectif total du groupe EMERIGE au 31 décembre 2021 s'élève à 243 personnes, dont 201 personnes affectées à l'activité immobilière, et 42 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 920 K€, des charges de loyer pour 1 486 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 9 116 K€.

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

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

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Reprises amortissements et provision d'exploitation	24	102
Reprise de provisions pour risques et charges	198	0
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-4 725	-4 899
Dotations aux dépréciation des écarts d'acquisition	0	-262
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	-24
Dotations aux provisions sur actif circulant	-19	-90
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	-198
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES	-4 523	-5 370

Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 3 778 K€, liées à l'application de la norme IFRS16.

5.6.4 — Quote-part résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt

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

Au 31 décembre 2021, les 27 011 K€ de quote part de résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt se composent de :

- 14 371 K€ au titre de la participation dans l'opération de promotion immobilière de bureaux SCCV Saint Ouen V2-V3,
- Et 12 640 K€ au titre des participations dans divers projets immobiliers détenus conjointement par Emerige et ses partenaires (Cf. périmètre).

Allée du parc, Massy

5.6.5 — Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement net s'élève à – 7 366 K€ au 31 décembre 2021.
Les Intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement l'emprunt obligataire sur la Société Emerige pour un montant de 3 269 K€.

Les frais financiers des programmes de promotion immobilière comptabilisés en charges en application de la norme IAS 23 entraînant une charge financière de 1 864 K€.
Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entrainé une charge d'intérêts de 455 K€..

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Produits des autres immobilisations financières	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	750	573
Reprises sur Provisions	0	0
Différences positives change	11	0
Produits nets sur cession de VMP	0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	761	574
Coût de l'endettement financier	7 396	9 854
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	13	36
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	700	817
Autres charges financières	18	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	8 127	10 707
RÉSULTAT FINANCIER	-7 366	-10 133

5.6.6 — 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)	12/2021	12/2020
Impôt courant des sociétés intégrées	1 316	-485
Impôts sur les sociétés mises en équivalence	3 665	1 050
Impôt différé	40	-620
CHARGE TOTALE D'IMPÔT	**5 021**	**-55**

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

(en milliers d'euros)	31/12/ 2021	31/12/ 2020
Résultat consolidé avant impôt	25 801	4 438
Taux d'imposition du Groupe	25,0%	26,50 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	**6 450**	**1 176**
Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de :		
Quote-part de résultats remontés aux minoritaires non fiscalisé	-451	-159
Crédits d'impôts	-515	-649
Contributions complémentaires	146	-7
Effet du report variable (impact de réduction du taux d'impôt)	-1 702	- 1 557
Différences permanentes	284	757
Impôts différés non constatés sur déficits	3	407
Autres éléments	807	- 23
CHARGE D'IMPÔT RÉELLE	**5022**	**-55**
IS des sociétés intégrées	1 357	-1 105
IS de mises en équivalence	3 665	1 050

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

5.6.7 — Résultat net

Le résultat net du groupe, au 31 décembre 2021 s'élève à 20 780 K€ dont 2 187 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 18 594 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

en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	6 454,01	1 016,66
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	6 454,01	1 016,66

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 2021

(en milliers d'euros)	Produits	Charges opérationnelles	Dotations aux provisions et pertes sur créances irrécouvrables
Masathis	15	160	
Filiales non consolidées			
Co-entreprises	16 661		
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable			
TOTAL	**16 676**	**160**	**0**

Au bilan au 31 décembre 2020

(en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Masathis	0	0	0	
Filiales non consolidées				
Co-entreprises	52 176	7 789	31 049	
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
TOTAL VALEUR BRUTE	**52 176**	**7 789**	**31 049**	**0**
Moins provisions pour créances douteuses				
TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS)	**52 176**	**7 789**	**31 049**	**0**

6.2. — Transactions avec les autres parties liées

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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

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

Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration ou de direction > Néant

07 IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2021, 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 2021, 51,02% du capital de la SAS EMERIGE.

Ordener Poissonniers - Paris 18e

CHAPITRE V

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 2021

MAZARS SA
Société Anonyme
Siege 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 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes « Changement de règles et méthodes comptables » et « Engagement en matière de pensions et retraites » de l'annexe aux comptes annuels qui présentent l'impact du changement de méthode comptable relatif aux règles d'évaluation et à la comptabilisation des engagements de retraite et

avantages similaires lié à l'application de la décision du 5 novembre 2021 de l'Autorité des Normes Comptables qui a modifié sa recommandation n°2013-02 du 7 novembre 2013.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Compte tenu de la mise à disposition tardive des derniers éléments juridiques, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans le délai statutaire de 8 jours calendaires avant l'assemblée générale convoquée le 12 avril 2022.

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

Fait à Paris La Défense, le 5 avril 2022

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon
Associée

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 5 avril 2022

DocuSigned by:
Bernard HOMMEL
D76D7C98D8274C5...

Bernard Hommel
Associé

DocuSigned by:
Eric CHAPUS
55DC7076FF7A4F8...

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 | 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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

MAZARS SA
Société Anonyme
Siege 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 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 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 :

- Les notes n° 5.3.1 et 5-3.2.16 de l'annexe présentent l'incidence de l'application des conclusions de l'IFRS IC relatives à la norme IAS 19 et à la méthodologie du calcul de la période d'acquisition des droits prise en compte dans l'évaluation de la provision pour indemnités de fin de carrière ;
- 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

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Compte tenu de la mise à disposition tardive des derniers éléments juridiques, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans le délai statutaire de 8 jours calendaires avant l'assemblée générale convoquée le 12 avril 2022.

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 5 avril 2022

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon
Associée

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 5 avril 2022

DocuSigned by:
Bernard HOMMEL
D76D7C98D8274C5...

Bernard Hommel
Associé

DocuSigned by:
Eric CHAPUS
55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus
Associé

V. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

DIRECTION DE LA PUBLICATION
EMERIGE
Direction de la Communication

CONCEPTION GRAPHIQUE
MarieClaireGrafilles
Jeanne-Marie Monpeurt

PHOTOGRAPHIE
@ Camille Gharbi
© Charlotte Toscan
@ Jérémie Léon

IMPRESSION
La Maison des impressions

Imprimé sur du papier issu
des forêts gérées durablement

EMERIGE

rêver,
créer,
ériger

groupe-emerige.com