

RAPPORT D'ACTIVITÉ **2020**

_

- 5. ÉDITO DU PRÉSIDENT
- **6.** FAITS MARQUANTS
- 10. CHIFFRES CLÉS
- **13.** NOS ENGAGEMENTS RSE
- 21. CHAPITRE I RAPPORT DE GESTION
- **47. CHAPITRE II** COMPTES ANNUELS
- **67. CHAPITRE III** COMPTES CONSOLIDÉS IFRS
- 107. CHAPITRE IV
 RAPPORT DES COMMISSAIRES
 AUX COMPTES



UN GROUPE SOLIDE **AUX PERSPECTIVES** DURABLES

2020 aura été une année sans précédent, frappée par une crise épidémique inédite dont les effets et conséquences tant sanitaires depuis plus de 30 ans. qu'économiques restent encore pleinement à tant personnelle que professionnelle et face à cette adversité, notre priorité a été la santé et la sécurité des collaborateurs d'Emerige.

Dans ce contexte difficile où l'absence de visibilité dominait, le Groupe a su résister et affiche de bons résultats. Notre chiffre d'affaires s'établit à Malgré de fortes contraintes, dans le cadre de son activité résidentielle Emerige a livré 1009 logements. Côté tertiaire ce sont 228 767 m² d'opérations en cours. Les perspectives sont positives avec 459 M€ de backlog sécurisé et un pipeline qui s'élève à 1 004 M€.

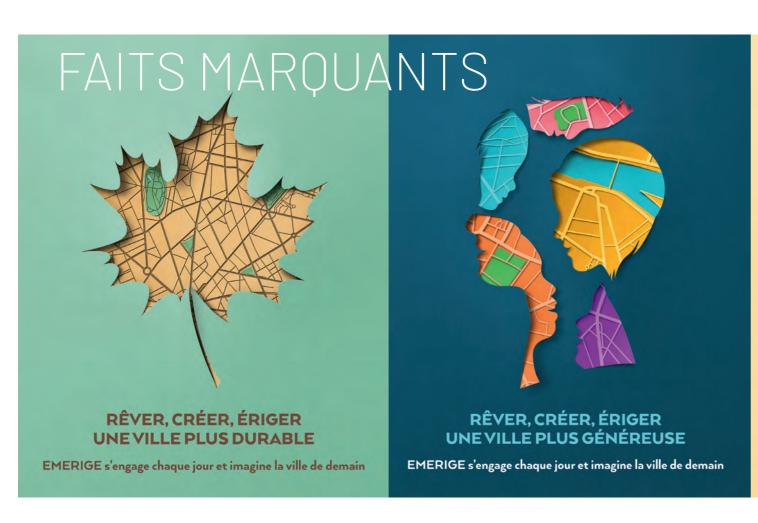
Cette performance démontre la force de notre modèle qui conjugue stratégie territoriale et exigence de qualité attachée à tous nos programmes immobiliers. Elle est également due à l'action des équipes d'Emerige qui ont su agir avec rapidité et agilité et dont je salue la capacité d'adaptation et l'engagement sans faille. Enfin, nous avons pu compter sur la fidélité

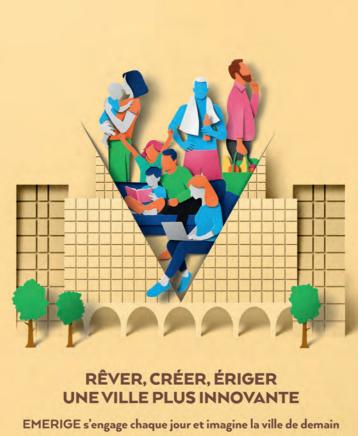
de nos clients et partenaires avec lesquels nous entretenons une relation de grande confiance

mesurer. Chacun d'entre nous a dû faire face à Cette pandémie nous rappelle combien nous des bouleversements dans sa vie quotidienne, sommes vulnérables et fragiles et il est plus que jamais essentiel d'inscrire nos actions dans une perspective durable. Lancé en 2019, notre engagement à fabriquer une ville durable s'est traduit en 2020 par la réalisation du notre premier bilan carbone, étape décisive pour élaborer une trajectoire visant à réduire notre impact sur l'environnement. Nous avons par ailleurs initié 409,4 M€ (quote-part) et notre Ebitda à 17,1 M€. avec l'ensemble des salariés du Groupe, une démarche visant à proposer à nos clients un nouvel art d'habiter faisant de la nature et de la biodiversité une priorité.

> Grâce à la mobilisation de tous les collaborateurs, le Groupe a fait preuve de résilience face à une crise inédite. Dans un contexte qui reste incertain, Emerige dispose de tous les atouts pour accompagner la reprise économique et demeurer l'un des acteurs majeurs de l'immobilier.

Laurent Dumas Président du Groupe Emerige





JANVIER

Le Groupe réunit ses 200 collaborateurs

Lancement à la Cité de l'Architecture du 4° engagement de notre démarche RSE « Fabriquer la ville durable ».

FÉVRIER

« Emerige s'engage chaque jour et imagine la ville de demain »

Afin de réaffirmer avec force nos valeurs, nos engagements, notre singularité et notre audace, Emerige lance sa première campagne grand public.

AVRIL

Protège ton soignant

Face à l'ampleur de la crise sanitaire et à l'urgence d'agir, Emerige s'engage en répondant à l'effort de solidarité initié par le collectif #ProtegeTonSoignant.
Accompagnant la Fédération des Promoteurs
Immobiliers de France (FPI), Emerige effectue un don de 100 000 € au profit de l'initiative. Il est également à l'initiative d'une vente caritative avec la Maison Piasa qui récoltera 2,4 M€, en totalité reversés à l'association.





100% de nos logements en signature électronique

Mise en place par Emerige dès 2019 sur certaines opérations, la signature électronique des contrats de réservations et le recours à la lettre recommandée électronique deviennent désormais possibles pour l'ensemble des logements à la vente.

MAI

Lancement de notre appel à projets « L'art d'habiter »

Emerige propose à l'ensemble de ses collaborateurs de réfléchir à ce que sera l'habitat de demain afin de concevoir une offre de logements différenciante et durable. 3 projets sont retenus autour de la biodiversité, la vie en commun dans les espaces partagés et l'adaptation des logements.



JUIN

La Garenne Colombes : 1er lancement 100% digital

Après la mise en place de la signature et de la lettre recommandée électroniques, Emerige franchit une nouvelle étape dans la digitalisation de son offre en proposant un parcours d'achat entièrement dématérialisé pour son programme de la Garenne-Colombes.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



JUILLET / AOÛT

Une journée de Vacances à Versailles hors-les-murs

En raison de la crise sanitaire, le dispositif de la 5° édition de l'opération « Une journée de vacances à Versailles » a été entièrement repensé. Du 15 juillet au 15 Août, plus de 1 500 enfants de 51 centres de loisirs du Grand Paris ont bénéficié d'ateliers hors-les-murs pour découvrir le château de Versailles à travers le mythe d'Appolon.

Eric Pliez, Maire du 20° arrondissement, Catherine Pégard, Présidente du château de Versailles, Laurent Dumas, Président d'Emerige



SEPTEMBRE

Inauguration du programme Rue des Bons Raisins, Rueil-Malmaison

Situé au sein du futur éco-quartier de la ZAC de l'Arsenal, l'ensemble comprend 148 logements répartis dans 4 bâtiments donnant sur un vaste cœur d'îlot paysager ouvert sur l'espace public.

Saint-Ouen

Fin du gros œuvre pour l'immeuble #V2 de la ZAC des Docks, nouveau quartier central dans la construction du Grand Paris.

OCTOBRE

7º édition de la Bourse Révélations Emerige

Onze artistes sélectionnés parmi plus de 500 dossiers de candidature présentent leur travail à la Villa Emerige à Paris dans le cadre de l'exposition « Un monde à votre image » conçue par Gaël Charbau.

NOVEMBRE

Emerige réalise son bilan carbone

Dans le cadre de son 4° engagement RSE « Fabriquer la ville durable », Emerige réalise son bilan carbone. Cette première étape permet au Groupe d'engager désormais un travail sur la définition d'une trajectoire carbone pour l'ensemble de ses activités : du siège à la promotion immobilière résidentielle et tertiaire.

Lancement du premier programme de notre filiale Emerige Méditerranée

(Le Rouret)

Ce projet de 36 logements en accession « Chemin des Comtes de Provence » au Rouret se situe entre Nice et Cannes.

Morland Mixité Capitale, lauréat du Prix de la mixité urbaine dans le cadre du concours Les Pyramides d'Argent

Ce prix décerné par la FPI a pour objectif de récompenser un projet innovant d'ensemblier urbain, opération comprenant plusieurs bâtiments et des services associés, à usages distincts.





Cristal Cheminée, œuvre de Pascale Marthine Tayou 10 rue Danton, Pantin

DÉCEMBRE

5 ans du programme « 1 immeuble, 1 œuvre »

En 5 années, Emerige a accompagné la production de plus de 90 œuvres destinées à nos immeubles résidentiels et tertiaires neufs ou réhabilités.

Fin du gros œuvre à Morland Mixité Capitale

Après 18 mois de travaux, s'achève l'étape du gros-œuvre de cet ambitieux projet de réhabilitation de l'ancien site administratif de la préfecture de Paris qui concentrera à terme une multitude d'usages en un seul et même lieu.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES D'AFFAIRES EN QUOTE-PART GROUPE

409,4 M€

logements

bureaux

327,3 M€ **38,5** M€

restructuration

36 M€

EBITDA EN 2020

17,1 M€

BACKLOG SÉCURISÉ

PIPELINE (DÉTAIL + BLOC)

459 M€ HT QP 1004 M€ HT QP

œuvres installées en 2020 dans le cadre du programme «1 immeuble, 1 œuvre»

PÔLE RÉSIDENTIEL

1009

logements livrés (soit 12 programmes)

549

logements mis en chantier (soit 5 programmes)

4043

logements en cours de construction

PÔLE TERTIAIRE

228 767 m²

d'opérations en cours en Île-de-France

INTERNATIONAL

12 O61 m²

d'opérations en cours en Espagne

RSE

2,4 ⋈€

récoltés dans le cadre d'une vente aux enchères au bénéfice des personnels soignants

NOS ENGAGEMENTS RSE



Dès 2016, Emerige s'est doté d'une démarche RSE volontaire qui témoigne de la capacité du groupe à se remettre en question et chercher des solutions innovantes. En 2019, Emerige a lancé l'Acte II de sa démarche RSE en créant un quatrième engagement : « Fabriquer la ville durable » avec pour objectif de réduire l'impact environnemental de l'activité de l'entreprise et de favoriser la biodiversité. La démarche se déploie donc au quotidien à travers les 4 engagements RSE qui sont :

Cultiver la confiance

Exiger la qualité Rassembler par la culture

Fabriquer la ville durable

1. Fabriquer la ville durable

En 2020, nous avons fait de la réalisation d'un bilan carbone une priorité afin de pouvoir engager une trajectoire de réduction de nos émissions de gaz à effet de serre.

Accompagné par le cabinet de conseil Carbone 4, Emerige a calculé son empreinte sur le périmètre suivant :

- > Émissions de la vie de bureau d'Emerige (scope 1, 2 et 3) : énergie consommée dans les bureaux, déplacements des collaborateurs, achats de biens et de services, etc
- > Émissions des bâtiments résidentiels et tertiaires livrés en 2019 (scope 3): émissions des produits de construction utilisés, émissions liées aux énergies consommées dans le bâtiment pendant sa durée de vie de 50 ans et, de façon moins significative émissions liées à l'énergie utilisée sur le chantier et à l'eau consommée.

Nos postes d'émission relèvent pour 96% de nos bâtiments livrés et pour 4% de la vie de bureau.

Trois leviers ont ainsi été identifiés pour notre trajectoire carbone :

- > Le mix chauffage
- > La performance énergétique
- > Le choix du mode constructif et les matériaux d'équipement

Parmi ceux-ci, Emerige présente déjà une bonne performance énergétique avec 45% des projets résidentiels livrés en 2019 à des niveaux E2 et E3 du label E+C- et 90 % des surfaces du tertiaire raccordées à des réseaux de chaleur urbains vertueux, c'est-à-dire alimentés à plus de 50 % par des énergies renouvelables ou de récupération.

Nous avons également poursuivi nos efforts de réduction d'émissions liées à la vie de bureau grâce aux écogestes :

- > Réduction des impressions
- > Économie d'énergie du parc informatique
- > Renouvellement du parc automobile partagé en voitures électriques
- > Suppression du diesel dans le renouvellement des voitures de fonction

2. Cultiver la confiance

L'année 2020 a été bouleversée par la crise sanitaire. C'est pourquoi, Emerige a tout mis en œuvre pour garantir la sécurité de l'ensemble de ses collaborateurs tant sur les plans sanitaire, financier que moral tout en maintenant la continuité de l'activité.

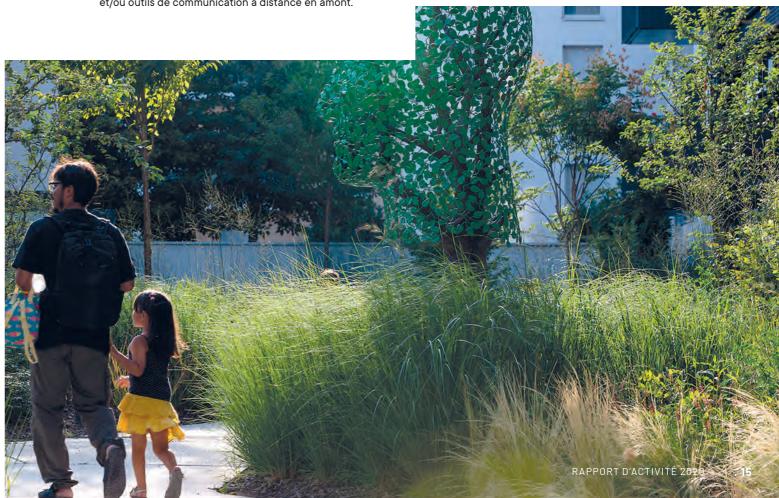
Organisation du travail

En anticipant les mesures gouvernementales, Emerige a montré sa capacité d'adaptation en prenant immédiatement les mesures nécessaires à chaque phase d'évolution de la situation sanitaire.

Dès le 16 mars, le télétravail généralisé a pu être mis en place; l'ensemble des collaborateurs ayant été équipé en matériel et/ou outils de communication à distance en amont. Si nos équipes ont pu ensuite revenir en présentiel selon un protocole adapté, le groupe a toujours agi en responsabilité en priorisant dès que nécessaire le travail à distance. Ainsi, depuis l'annonce du reconfinement au 30 octobre 2020, le télétravail est devenu la règle. De façon exceptionnelle et pour assurer la continuité de certaines activités, des dérogations ont été accordées (réunions de chantier, réunions en mairie, comptabilité, courrier).

Mesures exceptionnelles mises en place pour les salariés du groupe :

- > Maintien du salaire à 100% pendant l'activité partielle
- > Elaboration et diffusion d'un protocole de déconfinement devenu protocole sanitaire mis à jour régulièrement
- Réalisation d'un guide pédagogique sur les gestes barrières devant être présenté aux collaborateurs par leurs managers
- > Mise en place d'une cellule d'écoute psychologique lors des deux confinements et les périodes durant lesquelles le télétravail est la règle.
- > Communication régulière de la direction par mail et vidéos du président s'adressant aux salariés





Mesures exceptionnelles portées par Emerige pour contribuer à la lutte contre la propagation de la Covid-19 :

- > Don de 100 000 € à l'association « Protège ton soignant » afin de venir en soutien au personnel médical mobilisé dans la crise
- > Co-organisation d'une vente aux enchères caritative au bénéfice des personnels soignants : 2,4 M€ récoltés.

Malgré le contexte, nous avons également poursuivi les autres objectifs de notre engagement « Cultiver la confiance » :

Transmettre la culture de l'entreprise

Notre séminaire groupe en janvier 2020 a été l'occasion d'annoncer l'acte II de la démarche RSE « Erigeons demain » et de diffuser à l'ensemble de nos collaborateurs un livret sur nos engagements.

Favoriser un environnement de travail ouvert et stimulant

Formation

En 2020, 36% des salariés ont pu bénéficier d'une formation malgré la crise sanitaire. Emerige s'est fixé comme objectif ambitieux d'atteindre 70% des collaborateurs ayant suivi une formation en 2022.

Index de l'égalité homme-femme : politique de progrès

La Loi pour la Liberté de choisir son avenir professionnel promulguée le 5 septembre 2018 a mis en place un nouveau dispositif, aux termes duquel, depuis mars 2020, les entreprises françaises de plus de 50 salariés calculent chaque année l'index de l'égalité salariale femmes-hommes.

En 2020, le Groupe Emerige est composé de 211 collaboratrices et collaborateurs dont 47% de femmes et 53% d'hommes. Deux entités de plus de 50 salariés sont éligibles au calcul de l'index.

Exoliance Capital obtient la note de 79/100, soit une progression de 19 points par rapport à 2019 qui atteste d'une démarche de progrès volontaire rapidement mise en œuvre.

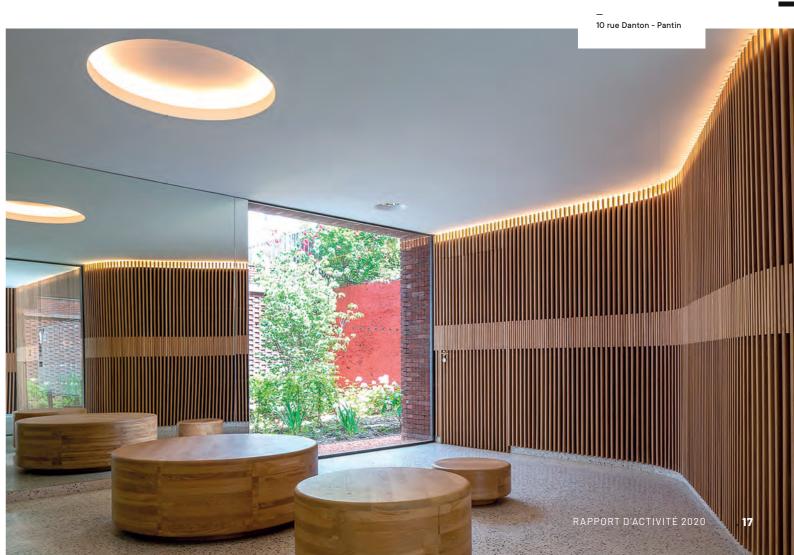
S'agissant d'Emerige, l'entreprise obtient la note de 47/100. Ce chiffre résulte d'une faible proportion de catégories rentrant dans le calcul de l'index permettant d'obtenir une représentativité fidèle. Toutefois, en 2020, un effort particulier a été entrepris sur l'égalité professionnelle, au cœur de nos engagements RSE, et plusieurs femmes ont rejoint le Groupe à des postes de responsabilité. Toutes les actions se poursuivent pour promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

3. Exiger la qualité

Depuis 2019, Emerige s'attache à progresser sur la satisfaction client en déployant des enquêtes de satisfaction quelques mois après la livraison des logements. En 2020, près de 100% des logements livrés ont fait l'objet d'une enquête de satisfaction auprès des habitants. Ces enquêtes permettent à Emerige d'identifier les axes d'amélioration de la satisfaction client.

Parmi ces axes d'amélioration, la digitalisation du parcours client avait déjà été entamée et a été accélérée avec la crise sanitaire. Ainsi, en 2020, Emerige a lancé l'application My Emerige qui permet aux futurs résidents de suivre la progression de construction de leur logement et les informe des différentes étapes du chantier.

En 2021, en vue d'accompagner au mieux nos clients, nous lançons notre premier configurateur de logements, permettant aux clients qui le souhaitent de réaliser leurs choix de prestations intérieures à distance. Cet outil est un outil collaboratif entre les salariés d'Emerige et les clients, disponible depuis la plateforme de l'espace client.





4. Rassembler par la culture

Mécénat, une année pas comme les autres

Emerige est un mécène militant de la culture. C'est la raison pour laquelle nous avons tenu à poursuivre la diffusion de la culture et des arts auprès de tous et accompagner ses acteurs en cette année si particulière.

Des initiatives réinventées pour les jeunes publics

Chaque année Emerige, via son Fonds de dotation, coorganise et soutien des programmes d'éducation artistique et culturelle. Mobilisant les institutions culturelles ainsi que le jeune public, certains de nos programmes ont dû être repensés pour s'adapter à la crise sanitaire. L'opération « Une journée de vacances à Versailles », organisée en collaboration avec le château de Versailles depuis 2016, a adopté un format alternatif puisque c'est le château qui est venu à la rencontre des petits franciliens. Du 15 juillet au 15 août, des médiateurs et médiatrices culturelles se sont déplacés dans 51 centres de loisirs d'Île-de-France pour faire découvrir Versailles et ses mythes à plus de 1 500 enfants ne partant pas en vacances.

En 2020, Emerige a également renouvelé son soutien à La Source pour un partenariat triennal. Dans un contexte où les interactions sociales se sont réduites, il était crucial de poursuivre l'action de l'association qui aide des enfants en difficulté et en situation d'exclusion à faire de nouvelles rencontres grâce à l'art et à se retrouver autour de projets créatifs libérant leur imagination.

Pour les plus grands, la Fondation Collège de France et Emerige ont poursuivi le cycle de conférences et de rencontres avec des professeurs, élèves-chercheurs et des jeunes lycéens d'établissements prioritaires.





Ainsi l'édition 2019-2020 du programme s'est achevée en début d'année avec la venue des lycéens au Collège de France pour échanger sur les parcours universitaires et thématiques de recherche des jeunes chercheurs. L'édition 2021 va démarrer dès janvier avec la venue des professeurs Bénédicte Savoy, Clément Sanchez et Françoise Combes dans les lycées participants.

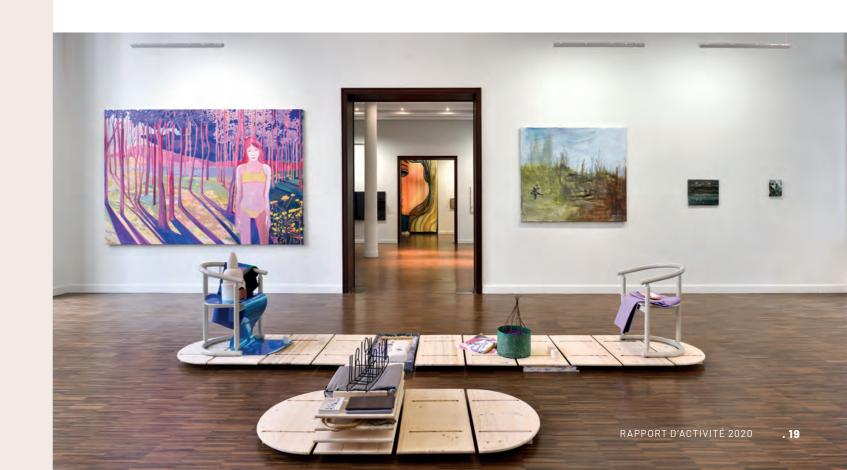
A défaut de pouvoir présenter une vaste programmation artistique, le Festival d'Automne à Paris a tout de même poursuivi les ateliers proposés dans le cadre du programme « L'Automne au lycée » dont ont pu bénéficier des centaines de lycéens.

Plus que jamais, soutenir la création artistique

Que ce soit pendant les confinements ou en raison de la fermeture des lieux culturels, chacun d'entre nous a pu réaliser le caractère essentiel de l'art et de la culture dans nos vies. Le soutien apporté par Emerige à la création contemporaine a justement pour vocation de contribuer à faire vivre cet écosystème, et en particulier les artistes.

La 7º édition des Révélations Emerige a ouvert ses portes le 16 octobre à la Villa Emerige avec l'exposition « Un monde à votre image » conçue par Gaël Charbau qui a présenté les univers des 11 artistes retenus en 2020. Compte tenu du contexte sanitaire, l'exposition a fermé ses portes fin octobre mais s'est poursuivie virtuellement jusqu'au 6 décembre à travers des visites virtuelles et une médiation par téléphone. Pour faire rayonner encore davantage le travail des artistes, Emerige a donné une nouvelle dimension à l'événement à travers un partenariat avec la Villa Noailles. Ainsi, les œuvres de la lauréate, Loucia Carlier, et des 10 autres artistes sélectionnés seront présentées courant 2021 à l'Hôtel des Arts à Toulon.

Emerige a également apporté son soutien à diverses institutions culturelles et expositions: le Centre Pompidou pour la rétrospective Martin Barré et l'acquisition d'une œuvre de Loris Gréaud, l'Institut français à l'occasion de l'exposition de Gérard Garouste à la National Gallery of Modern Art de New Delhi, la Fondation Giacometti et plusieurs acteurs professionnels tels que Paris Gallery Weekend et Switch on Paper.



CHAPITRE I

RAPPORT DE GESTION

ÉTABLI PAR LE PRÉSIDENT AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

01

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ & DU GROUPE

1.1

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

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

Ainsi, aucune décision importante n'est prise dans une Société du Groupe sans l'implication, la supervision et l'accord de la Société et de ses équipes. Il en est ainsi pour tous les projets opérationnels ci-après décrits mais également pour toutes décisions de gestion interne.

Le Président de la Société tient en conséquence, avant de présenter l'évolution opérationnelle de la Société pendant l'exercice 2020, 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.

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

Le Groupe a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel et mis en place de prêts garantis par l'Etat pour un montant total de 20 millions d'euros. Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe ont été fortement négatifs.

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

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 2020, 9 promesses de ventes pour y réaliser 1 400 logements et a acquis 9 terrains afin d'y réaliser 1130 logements.

Mises en vente, réservations et ventes actées

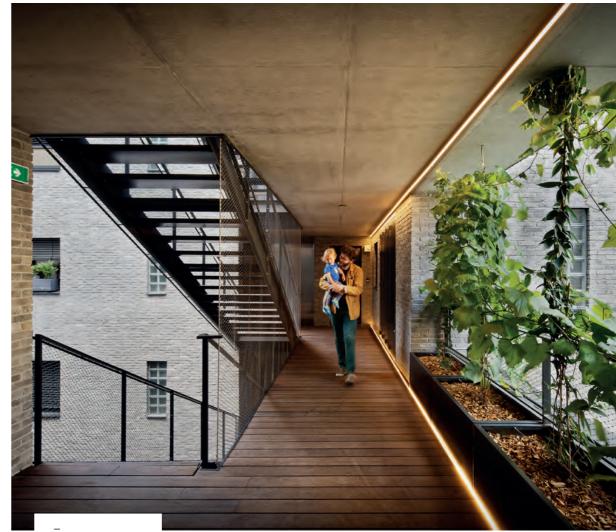
2020	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros) Volume Q Groupe T (en millier d'euros)		
Mises en vente	588	239 000	188 000	
Placements nets	871	360 895	281 883	
Ventes actées	1 261	489 645	399 102	

Cinq programmes ont été lancés en commercialisation en 2020. Douze programmes ont été livrés en 2020 comprenant 1 009 logements. Cinq programmes ont été mis en chantier représentant 549 logements. Au 31 décembre 2020, 35 opérations totalisant 4 043 logements étaient en cours de construction en Île-de-France.

> La promotion de bureaux

La SCCV Saint-Ouen V2/V3 a été constituée en juillet 2017 entre la Société (50%) et deux filiales de BNP Paribas. Les permis ont été obtenus en 2018 afin de réaliser 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3). L'acquisition du lot V2 a été réalisée en décembre 2018 et celle du lot V3 en novembre 2019. Les ventes en état futur d'achèvement des deux immeubles ont été régularisées en novembre 2019. Enfin, les marchés de travaux en entreprise générale ont été signés et les travaux lancés fin 2019. Les travaux sont en cours, les deux immeubles seront livrés en 2022.

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 PC a été obtenu en octobre 2020.



12 Popincourt, Paris 11

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La SAS Vesta Real Estate 2 détient indirectement des immeubles mixtes à Paris 7° 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 démarré 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'Île Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53 260 m², la Société VESTA REAL ESTATE 5, a acquis en décembre 2018 les parts de la Société VESTA REAL ESTATE 4, détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la Société Vesta Île Seguin, elle-même détentrice à 100% (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 SAS 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 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 terrassement. Les travaux de construction devraient débuter au cours du deuxième 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 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 2020, les travaux de construction se sont poursuivis, et l'intégralité des logements accession est réservée ou actée. Les immeubles devraient être livrés au cours du deuxième semestre en 2021

La société INEE Gibraltar 25 (filiale à 50% d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Le permis de construire a été déposé en août 2018. En 2019, nous avons obtenu le permis de construire et avons signé les marchés travaux en entreprise générale. Les travaux de démolition ont débuté en novembre 2019. La commercialisation a démarré en juillet 2020 et à fin décembre 12% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux se poursuivent et la livraison interviendra en décembre 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 devrait être obtenu en mars 2021. Le lancement commercial devrait être réalisé en avril 2021.

La société INEE Santa Engracia 42 (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. La commercialisation a démarré en juillet 2020.

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

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

La société Kenous 2 a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5° arrondissement de Paris. Un projet de restructuration est en cours d'étude. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial.

La SAS Emerige Patrimoine est propriétaire d'environ 6 660 m² de commerces et de bureaux à Paris et en première couronne. La commercialisation locative se poursuit pour les locaux actuellement vacants. Une promesse de vente portant sur un lot de bureau situé à Paris 2° a été régularisé fin 2020, l'acte de vente a été signé en février 2021.

La SNC Emerige Commerces 2 (filiale à 100% d'Emerige à l'exception d'une part sociale détenue par SAS 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 est en cours.

La SNC Emerige Paris Voltaire était propriétaire d'un immeuble situé boulevard Voltaire à Paris 11°. L'immeuble a été vendu en bloc en juillet 2020.

La SAS Program a fait l'acquisition d'un immeuble de logements et commerces situé rue Saint-Gilles à Paris 4°. Cet immeuble est destiné à être vendu en bloc ou par lot.

4. AUTRES ACTIVITÉS ET 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 lui permettant de retrouver des résultats bénéficiaires à court terme, mais l'année 2020 a été particulièrement difficile pour le secteur en raison de la crise sanitaire.

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.

La Société a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) le 12 juin 2020 pour un montant 20 M€.

La Société a mis en place une ligne de crédit revolving le 26 juin 2020 pour un montant 25 M€. La durée est de 18 mois.

La Société a procédé à un remboursement partiel de l'emprunt obligataire (FR0013078318) de 40 M€, à hauteur de 8 M€ en date du 30 juin 2020.

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 2021 sont les suivants :

1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

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

Ainsi, plusieurs promesses de vente de terrains ont été signées par Emerige Résidentiel ou ses filiales afin de développer seule ou en co-promotion près de 2 815 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Une quinzaine d'acquisitions de terrains devraient intervenir en 2021 représentant 1740 logements.

Il devrait être livré en 2021 environ 1730 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.

FILIALES



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

1.3

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La Société Emerige a souscrit en 2016 un emprunt obligataire EUROPP pour 40 M€. Le solde de cet emprunt obligataire, soit 32 M€, a été remboursé à son échéance fin janvier 2021.

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.

1. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES - PRISE DE CONTRÔLE

La SAS EN Invalides Gestion: société créée le 25 février 2020, afin de gérer des missions enchevêtrées de gestion patrimoniale et de maîtrise d'ouvrage déléguée en vue du pilotage global du projet « Aérogart ». Au 31 décembre 2020, 50% de son capital social est détenu par la Société.

La SCCV Emerige Plessis Robinson : société créée le 9 mars 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Paul Hochart 2/3 : société créée le 27 mars 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Saint Mandé Cochereau : société créée le 26 mai 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Châtenay Piquet : société créée le 23 juin 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SAS Asnières A5A6: société créée le 8 juillet 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.

La SCCV Emerige Versailles Saint Charles: société créée le 28 juillet 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Nice Berlioz : société créée le 17 septembre 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Le Rouret Pierres du Moulin : société créée le 17 septembre 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SCCV Emerige Beaulieu Marinoni : société créée le 17 septembre 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société).

La SAS Saint Maur Tilleuls : société créée le 2 octobre 2020, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2020, 70% de de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel.



2. LISTE DES SOCIÉTÉS

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2020 des participations dans les sociétés suivantes :

	% de par- ticipation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SAS EMERIGE CONSEIL RCS PARIS 377 731 823	100%	116,21	-4,44	Transaction immobilière
SAS EMERIGE PATRIMOINE RCS PARIS 442 014 247	100%	237,87	-567,04	Restructuration immobilière
SCI EMERIGE COMMERCES RCS PARIS 811 017 516	100%	26,93	-102,72	Restructuration immobilière
SAS ATL OPÉRATIONS RCS PARIS 442 026 829	100%	0,00	146,59	Marchand de biens
SAS EMERIGE TERTIAIRE RCS PARIS 442 013 603	100%	3 677,02	-5 429,31	Prestation de services
SAS PROGRAM RCS PARIS 483 465 001	100%	4,09	-13,70	Marchand de biens
SAS VALANDY RCS PARIS 493 221 071	100%	0,00	-4,12	Promotion immobilière
SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL RCS PARIS 451 359 129	100%	20,03	-13,28	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT N.I.F B66392713	100%	1795,30	465,70	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 RCS PARIS 800 802 654	100%	6,39	150,36	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2 RCS PARIS 814 565 123 – RADIÉE EN 2020	100%	0,00	- 0,66	Promotion immobilière
SAS KENOUS 2 RCS PARIS 821 453 453	100%	0,00	-177,70	Marchand de biens
INEE GARIBAY 4 S.L. N.I.F B87936712	100%	0,00	-22,47	Promotion immobilière
SA AMEDEUS RCS PARIS 732 048 442	99.99%	4 766,86	-1 879,26	Commerce de détail non alimentaire
EMERIGE MANAGEMENT RCS PARIS 821763 240	100%	0,00	-4,43	Gestion de Fonds
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 1B RCS PARIS 850 681 917	100%	0,00	-31,35	Promotion immobilière
SNC EMERIGE COMMERCES 2 RCS PARIS 879 776 151	100%	524,93	-55,30	Restructuration immobilière
INEE ALMANSA METROPOLITANO N.I.F B88561790	100%	0,00	-8,78	Promotion immobilière
SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL RCS PARIS 452 061 526	89%	3 628,31	21 771,43	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL RCS PARIS 512 116 211	89%	17 067,35	-9 203,38	Prestation de services
SNC LES JARDINS DE GABRIEL RCS PARIS 483 566 360	89%	0,00	-0,26	Promotion immobilière
SCI CARRÉ GABRIELLE RCS PARIS 528 233 091	89%	0,00	-0,27	Promotion immobilière

	% de par- ticipation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE RCS PARIS 750 810 178	89%	0,00	-24,10	Promotion immobilière
SCCV LUMINANCE PANTIN RCS PARIS 753 113 083	89%	0,00	- 0,27	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS RCS PARIS 750 828 667	89%	0,00	-34,24	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES RCS PARIS 792 389 884	89%	1 484,28	-331,98	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE RCS PARIS 803 435 288 – RADIÉE EN 2020	89%	0,00	-0,60	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUE ERARD RCS PARIS 807 569 546	89%	0,04	-35,86	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN RCS PARIS 810 960 641	89%	-0,49	-303,17	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SURESNES RCS PARIS 814 874 632	89%	816,99	27,03	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MONTREUIL RCS PARIS 813 652 138	89%	7,67	27,67	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAŸ-LES-ROSES RCS PARIS 813 680 683	89%	0,00	-3,90	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE RCS PARIS 812 478 972	89%	0,26	-36,79	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE RCS PARIS 813 651 403	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMÉE RCS PARIS 811 073 279	89%	9,47	9,47	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES RCS PARIS 812 477 073	89%	0,00	-31,30	Promotion immobilière
SCCV LE PECO AVENUE DE LA PAIX RCS PARIS 814 901 153	89%	29,65	0,00	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC RCS PARIS 820 922 110	89%	8,67	-89,08	Promotion immobilière
SCCV RUEIL-MALMAISON F1 RCS PARIS 821763 984	89%	47 567,09	3 688,27	Promotion immobilière
SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE RCS PARIS 821764 321	89%	0,00	-91,92	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA RCS PARIS 823 947 098	89%	0,00	-21,13	Promotion immobilière
SCCV BEZONS GP RCS PARIS 827 954 546	89%	15 780,71	462,88	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE RCS PARIS 829 044 643	89%	18 364,12	2 274,41	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT RCS PARIS 827 518 499	89%	0,00	-73,49	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS RCS PARIS 828 428 466	89%	18 899,84	2 018,15	Promotion immobilière
SNC EMERIGE CHÂTILLON RCS PARIS 828 623 538	89%	27 244,45	1 238,57	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT RCS PARIS 832 634 232	89%	0,00	-1,89	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 832 083 497	89%	0,00	-50,34	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9 RCS PARIS 832 428 707	89%	0,00	-186,37	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET RCS PARIS 837 760 073	89%	0,00	-90,38	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESEAU B1B2 RCS PARIS 840 197 099	89%	0,00	-357,35	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS RCS PARIS 840 202 394	89%	0,00	-234,06	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF RCS PARIS 840 929 061	89%	0,00	-4,37	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE RCS PARIS 840 929 061	89%	36 035,73	11 235,87	Promotion immobilière

	% de par- ticipation	CA En milliers ďeuros	Résultat En milliers ďeuros	Activité
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 RCS PARIS 848 214 664	89%	0,00	-91,63	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT RCS PARIS 848 833 588	89%	0,00	-431,51	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCE 5G 1-3-4 RCS PARIS 854 027 471	89%	0,00	- 45	Promotion immobilière
SCCV LOT A SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 877 809 566	89%	0,00	-98,81	Promotion immobilière
SCCV LOT B SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 877 808 006	89%	0,00	-63,21	Promotion immobilière
SCCV LOT D SAINT-OUEN M2 RCS PARIS 877 809 608	89%	0,00	-124,02	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA GARENNE-COLOMBES RCS PARIS 878 099 076	89%	0,00	-134,33	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PUTEAUX CARTAULT RCS PARIS 880 120 738	89%	0,00	-82,03	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE RCS PARIS 820 869 832	89%	49 368,55	3 194,75	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	-3,60	Promotion immobilière
SAS EMERIGE MÉDITERRANÉE RCS PARIS 848 267 282	85%	264,68	-844,59	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION RCS PARIS 523 941 516	85%	-571,71	-1 165,25	Prestation de services
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN RCS NICE 889 231 551	85%	0,00	-156,09	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ RCS NICE 889 231 627	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI RCS NICE 889 231 437	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLAMART ROOSEVELT RCS PARIS 819 802 315	80%	38 895,08	2 615,42	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY RCS PARIS 837 869 015	80%	0,00	-90,71	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN RCS PARIS 818 687 204	80%	8,70	-20,07	Promotion immobilière
SAS EMERIGE GESTION 2 RCS PARIS 350 439 543	80%	0,00	-7,01	Prestation de services
INEE HOLDCO MUNTANER 270 SL N.I.F B66392697	75%	0,00	-7,79	Activité de gestion
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST RCS PARIS 833 658 123	71%	0,00	-91,76	Promotion immobilière
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA RCS PARIS 850 488 792	71%	0,00	-193,45	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU RCS PARIS 813 268 422	67%	0,01	0,01	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY RCS PARIS 820 808 004	62%	0,00	-29,47	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MAUR FACULTÉS RCS PARIS 850 018 243	62%	0,00	-91,80	Promotion immobilière
SAS SAINT-MAUR TILLEULS RCS PARIS 889 916 995	62%	0,00	-1,60	Promotion immobilière
SCCV PARIS REILLE RCS PARIS 877 772 194	58%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC VILLE-D'AVRAY LA FORÊT RCS PARIS 831 121 801	53%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT RCS PARIS 797 438 785	51%	3,93	-71,65	Restructuration immobilière
SAS SPN RCS PARIS 803 206 473	50%	620	-41,441	Gestion de participation
SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS 832 256 747	50%	0,00	-226,77	Promotion immobilière
SAS PARIS CHERNOVIZ RCS PARIS 833 925 092 RADIÉE EN 2020	50%	0,00	-3,81	Marchand de biens

	% de par- ticipation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
INEE GILBRALTAR 25 S.L. N.I.F B	50%	0,00	-49,50	Promotion immobilière
SAS SPNA GESTION RCS PARIS 815 398 656	50%	1 920,00	79,22	Promotion immobilière
SAS EN INVALIDES GESTION RCS PARIS 881 981 500	50%	691,84	11,71	Promotion immobilière
SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS 530 217 330	45%	0,00	-5,15	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG RCS PARIS 800 063 307	45%	0,00	-7,22	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT SAINT-GEORGES RCS PARIS 811 220 573	45%	0,00	-3,07	Promotion immobilière
SCCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE RCS PARIS 502 965 254	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ CDT MOUCHOTTE RCS PARIS 811 479 609	44%	49,68	155,31	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES LOT D RCS PARIS 813 898 210	44%	1860,53	97,54	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON RCS PARIS 815 371 992	44%	32,51	0,40	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT RCS PARIS 811 881 374	44%	12 201,96	1 088,64	Promotion immobilière
SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE RCS PARIS 811 881 291	44%	19 895,97	2 700,31	Promotion immobilière
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI RCS PARIS 820 201 515	44%	0,00	-3,84	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS BD ORNANO RCS PARIS 819 872 870	44%	12 478,56	920,36	Promotion immobilière
SCCV ASNIÈRES A3 A4 RCS PARIS 821 912 680	44%	0,00	-1,17	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURES RCS PARIS 830 517 660	44%	18 853,32	1 597,96	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON RCS PARIS 833 640 121	44%	30 829,54	2 760,78	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 RCS PARIS 831148 481	44%	21 582,02	630,53	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A RCS PARIS 840 854 228	44%	0,00	-439,42	Promotion immobilière
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C RCS PARIS 840 854 228	44%	0,00	-36,10	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 RCS PARIS 840 494 512	44%	0,00	-0,98	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS RCS PARIS 840 928 063	44%	0,00	-132,60	Promotion immobilière
SAS PARIS PICPUS RCS PARIS 844 653 345	44%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLAMART GALLIERA RCS PARIS 851 057 299 RCS PARIS 840 928 063	44%	0,00	-283,13	Promotion immobilière
SCCV RUEIL PAUL DOUMER RCS PARIS 850 076 266	44%	0,00	-5,86	Promotion immobilière
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2 RCS PARIS 853 063 287	44%	0,00	-151,18	Promotion immobilière
SCCV BAGNEUX COURBET RCS PARIS 879 913 721	44%	0,00	-327,78	Promotion immobilière
SCCV ROSNY B2A RCS PARIS 844 748 137	44%	9 686,70	602,97	Promotion immobilière
SNC GIRONDE RCS PARIS 878 212 083	44%	79,20	-9,58	Promotion immobilière
SCCV CHÂTENAY PIQUET RCS PARIS 884 621 442	44%	0,00	-386,81	Promotion immobilière
SCCV PAUL HOCHART 2-3 RCS NANTERRE 882 920 234	44%	0,00	-9,43	Promotion immobilière
SAS ASNIÈRES A5 A6 RCS NANTERRE 885 064 857	44%	0,00	-1,40	Promotion immobilière
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT RCS PARIS 811 684 257	43%	0,00	-7,94	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE RCS PARIS 831 161 468	43%	14 781,23	1 647,63	Promotion immobilière

I. RAPPORT DE GESTION

	% de par- ticipation	CA En milliers ďeuros	Résultat En milliers ďeuros	Activité
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ RCS PARIS 814 874 731	40%	0,00	21,81	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE RCS PARIS 812 534 030	38%	1 871,27	-427,44	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON RCS PARIS 828 610 949	36%	16 427,62	2 257,53	Promotion immobilière
SCCV SAINT-MANDÉ COCHEREAU RCS NANTERRE 883 737 363	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	35%	31,00	-209,98	Promotion immobilière
INEE HOLDCO MUNTANER 307 SL N.I.F B66392705	33%	0,00	-33,25	Activité de gestion
INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL N.I.F B87323960	33%	150,00	140,76	Activité de gestion
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413860	33%	0,00	-8,14	Activité de gestion
INEE MUNTANER 270 SL N.I.F B66380007	33%	0,00	-35,26	Promotion immobilière
INEE MUNTANER 307 SL N.I.F B66179847 – RADIÉE EN 2020	33%	0,00	-39,16	Marchand de biens
SAS COURBEVOIE FAUVELLES RCS PARIS 880 615 935	30%	0,00	-40,00	Promotion immobilière
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT RCS PARIS 833 571 656	22%	10 077,83	-885,07	Promotion immobilière
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL RCS PARIS 809 252 992	14,32%	0,00	-182,04	Promotion immobilière
INEE GENERAL YAGUE SL N.I.F B87323671	10%	486,07	436,08	Promotion immobilière
INEE PAJARITOS 39 SL N.I.F B87413878	10%	0,00	-130,31	Promotion immobilière
INEE ORCHIDEA S.L. N.I.F B87936712	10%	0,00	-72,86	Promotion immobilière
INEE SANTA ENGRACIA 42 S.L. N.I.F B88019633	10%	0,00	-99,66	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 5 RCS PARIS 844 403 493	8,50%	0,00	-91,60	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 6 RCS PARIS 844 404 780	8,50%	0,00	16,62	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 7 RCS PARIS 844 405 258	8,50%	0,00	16,62	Promotion immobilière
SAS VESTA ILE SEGUIN RCS PARIS 820 981 645	8,50%	0,00	38,84	Promotion immobilière
SNC R4 RCS PARIS 533 592 507	8,50%	0,00	-42,86	Promotion immobilière
SNC VESTA REAL ESTATE 4 RCS PARIS 821 038 197	8,50%	0,00	-35,38	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 2 RCS PARIS 532 861 622	6,40%	0,00	3 697,98	Promotion immobilière
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT RCS PARIS 483 315 016	6,40%	0,00	-85,23	Promotion immobilière
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER RCS PARIS 448 761 627	6,40%	2 845,73	-5 259,51	Promotion immobilière
SAS EN INVALIDES RCS PARIS 881 981 963	2%	0,00	-8,61	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 2020, le chiffre d'affaires s'est élevé à 16 140 045 €.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 8 690 426 €.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 3 279 660 €.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est une perte et s'élève à la somme de (5 430 471) €.

La quote-part de résultat sur opération faites en commun s'est élevée à (43 287) €.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de 1 092 911 € compte tenu de produits financiers à hauteur de 7 137 413 € et de charges financières à 6 044 502 €.

Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de (4 380 847) €.

Après prise en compte :

- > du résultat exceptionnel de 64 741 €,
- > d'un produit d'impôt sur les bénéfices de (2 932 815) €, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldepar une perte de 1 383 291 €.

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 2020 à la somme de 118 245,18 € correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. En conséquence, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à la somme de 33 108,65 €.

4. PROPOSITION DE DIVIDENDE & AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptesannuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent apparaître une perte de 1 383 291 €.

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

Résultat de l'exercice	(1 383 291)€
Au poste « autres réserves »	(1 383 291)€
lequel s'élevant ainsi à	38 866 404€
au titre de distribution de réserves	584 843 €
soit 203 € bruts par action	

Le poste « autres réserves » s'élevant ainsi à 38 281 561 €. Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 49 637 081 €.

En date du 20 juillet 2020, il a été décidé la distribution exceptionnelle aux associés d'une somme de 5 030 226 €, prélevée sur les réserves.



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 2017	974 €
31 décembre 2018	1160€
31 décembre 2019	0€

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

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.

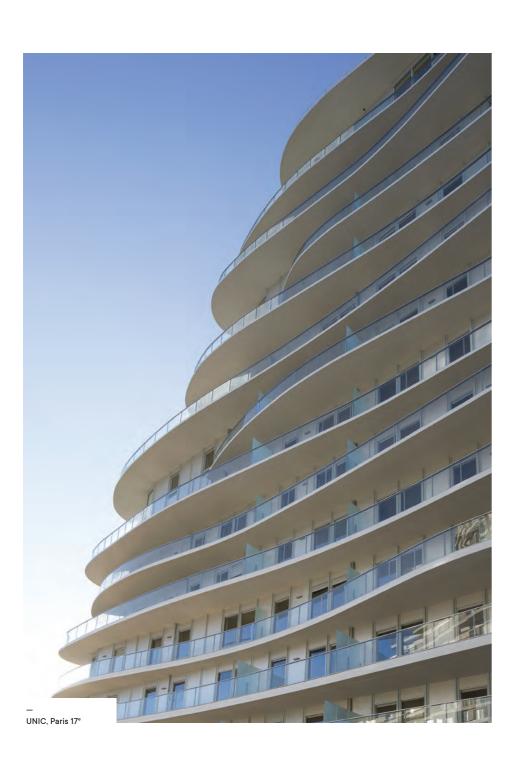


O6 INFORMATIONS RELATIVES AUX DETTES CLIENTS/FOURNISSEURS

Factures reçues et emises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au l de l'article D.441-6)

	Article D.441-11°: Factures reçues non réglées à la date de clôture l'exercice dont le terme est échu			clôture de	clôture de Article D.441-12°: Factures émises l'exercice dont le terme est échu				non réglées à la date de clôture de			
	0 jour	1à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)	0 jour	1à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)
Nbre de factures concer- nées	175					95	18					19
Montant total des factures concer- nées en TTC	2 112 830	334 026	66 715	66 861	46 179	523 780	6 413 390	-	5 080 498	404 930	1 292 580	6 778 088
% du montant total des achats TTC de l'exer- cice.	13,65%	2,22%	0,43%	0,43%	0,30%	3,38%						
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							33,11%	0,00%	26,23%	2,09%	6,67%	35,00%

Aucune facture relative à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue. Les délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement correspondent au délai légal, soit le 30° jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation.



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

ADMINISTRATION & CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Aucun mandat n'arrive à expiration.

08

APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Dans ce cadre, le groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Ce référentiel intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC)

et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

Les comptes consolidés de l'exercice 2020 établis conformément aux normes IFRS comprennent un comparatif avec l'exercice 2019.

La base de préparation de cette information financière résulte donc des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020 et des options et exemptions choisies par le Groupe.

Ateliers Vaugirard, Paris 15°



8.1

Situation financière du Groupe

Les tableaux suivants présentent le compte de résultat consolidé et le bilan consolidé du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

1° ÉTAT DU RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2020

_		
(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	36 000	0
Vente Promotion immobilière bureaux	6	1960
Vente Promotion immobilière logements	220 639	217 212
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.	256 645	219 172
Coût de revient des ventes	-228 248	-200 344
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	28 397	18 828
Loyers et charges refacturées	1327	612
Prestations de services	11 403	29 124
Vente de marchandises - Négoce	4 722	4 958
Coût des marchandises - Négoce	-1 529	-1 503
Frais de Personnel	-34 626	-36 299
Autres Frais Généraux	-11 539	-14 386
Autres produits d'exploitation	10 788	16 018
Autres charges d'exploitation	-401	-2 668
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	2 598	7 140
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	48	998
Dotation aux amortissements et provisions nettes	-5 370	-5 126
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	5 821	17 697
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	8 751	27 885
Coût d'attribution d'actions	0	-799
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D'ACTIONS	14 571	44 784
Charges et produits financiers	-10 133	-9 436
RÉSULTAT AVANT IMPÔT DONT PART DU GROUPE	4 438 2 568	35 348 33 616
Impôt sur les sociétés intégrées	1105	460
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	-1 050	-8 954
Résultat des activités en cours de cession	0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	4 493	26 854
Intérêts minoritaires	1 564	1 698
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	2 929	25 155
Résultat par action	1 016,66	8 731,34
Résultat dilué par action	1 016,66	8 731,34

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Résultat net de la période	4 493	26 854
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	4 493	26 854
Part des minoritaires	1 564	1 698
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	2 929	25 155

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	2/2020	12/2019
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5 000	0
Vente Promotion immobilière bureaux	6	1960
Vente Promotion immobilière logements 22	0 639	217 212
Loyers et charges refacturées	1327	612
Prestations de services	11 403	29 124
Vente de marchandises - Négoce	4 722	4 958
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES 276	4 097	253 866

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 152 368 K€ au 31 décembre 2020 contre 224 269 K€ au 31 décembre 2019.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	1 016,66	8 731,34
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	1 016,66	8 731,34

2° ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ecarts d'acquisition 662 884 Immobilisations incorporelles 558 701 Droits d'utilisation 22 002 26 535 Immobilisations corporelles 5739 6 437 Immobilisations corporelles 5739 6 437 Immobilisations corporelles 21970 20 201 Immeubles de placement 21970 20 201 Immeubles destriés à la vente 2 180 0 Titres mis en Equivalence 47 772 44 805 Autres actifs financiers non courants 8 140 96-33 Impôts différés actif 2 412 10 302 Actris Non COURANTS 111 402 119-62 Stocks 109 822 11 916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actris au contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91007 Trèsorerie et équivalents 75 640 52 420 Actris Courants 32 52 91007 Trèsorerie et équivalents 3 6724 42 810	(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Droits d'utilisation 22 002 26 635 Immobilisations corporelles 5 739 6 437 Immeubles de placement 21970 20 201 Immeubles destinés à la vente 2180 0 Titres mis en Equivalence 47 772 44 805 Autres actifs financiers non courants 8140 9 603 Impôts différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 119 627 Stocks 109 822 17 1916 Clients et comptes rattachés 18 94 23 567 Actifs ur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91007 Trésorèrie et equivalents 75 640 52 429 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 100 649 867 788 Réserves 100 649 867 788 Réserves 100 75 8 950	Écarts d'acquisition	662	884
Immobilisations corporelles 5.739 6.437 Immeubles de placement 21970 20 201 Immeubles destinés à la vente 2180 0 Titres mis en Equivalence 47.772 44 805 Autres actifs financiers non courants 8146 9.633 Impôt différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 119 627 Stocks 10 98 22 17 1916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 97 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91007 Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 OTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 544 437 Réserves 106 449 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires	Immobilisations incorporelles	558	701
Immeubles de placement 21970 20 201 Immeubles destinés à la vente 2180 0 Titres mis en Equivalence 47772 44 805 Autres actifs financiers non courants 3146 9 633 Impôts différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 119 62 Clients et comptes rattachés 18 994 22 567 Actifs sur contrats 99 799 85 892 Autres actifs courants 99 799 85 892 Autres actifs courants 75 640 52 429 Actifs destinés à être cédés 0 0 Actifs destinés à être cédés 0 0 Capital 3457 3457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 788 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES 130 540 131752 Passif fainnciers non courants 9 530 111 94 Passifs de location non courants 9 530 11 94 Passifs de location nourants <td>Droits d'utilisation</td> <td>22 002</td> <td>26 635</td>	Droits d'utilisation	22 002	26 635
Immeubles destinés à la vente 2180 0 Titres mis en Equivalence 47772 44 805 Autres actifs financiers non courants 8146 9663 Impôts différés actif 2412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111402 10º 527 Stocks 109 822 171916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Actifs sur contrats 75 640 52 429 Actifs courants 75 640 52 429 Actifs destinés à être cédés 0 0 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 788 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 455 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131752 Passifs de location non courants 2 8 87 PRSSIFS NON COURANTS 133 649 10 20 28	Immobilisations corporelles	5 739	6 437
Titres mis en Equivalence 47 772 44 805 Autres actifs financiers non courants 8 146 9 663 Impôts différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 109 622 Stocks 109 822 17 1916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 82 512 9 1007 Trésorerie et équivalents 25 560 56 892 Actifs destinés à être cédés 0 0 COTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 788 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 80 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 94 Passifs de location non courants 96 530 111 94 Passifs de location courants	Immeubles de placement	21 970	20 201
Autres actifs financiers non courants 8 146 9 603 Impôts différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 190 627 Stocks 109 822 171 916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 99 759 85 892 Autres actifs courants 97 5040 52 429 Actifs destinés à être cédés 75 640 52 429 Actifs dustinés à être cédés 0 0 0 Capital 31 487 44 810 Réserves 7 430 7 430 7 430 Réserves 7 430 7 430 7 430 7 430 Réserves 100 649 86 788 7 88 <td>Immeubles destinés à la vente</td> <td>2 180</td> <td>0</td>	Immeubles destinés à la vente	2 180	0
Impôts différés actif 2 412 10 302 ACTIFS NON COURANTS 111 402 119 627 Stocks 109 822 171 916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésoreir et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 724 42 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 35 75 44 93 74 30 Primes 7 430	Titres mis en Equivalence	47 772	44 805
ACTIFS NON COURANTS 111 402 119 627 Stocks 109 822 171 916 Clients et comptes rattachés 18 994 23 567 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 Copital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêt minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 11752 Passifs da location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 18 20 14 25 Impôts différés passifs 12 19 20 28 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Povisions courantes 16 0	Autres actifs financiers non courants	8 146	9 663
Stocks 109 822 171 916 Clients et comptes rattachés 18 894 22 567 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 42 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs de location non courants 9 530 111 984 Passifs de location non courants 9 6 530 111 984 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 13 619 162 894 Passifs de location courants <t< td=""><td>Impôts différés actif</td><td>2 412</td><td>10 302</td></t<>	Impôts différés actif	2 412	10 302
Clients et comptes rattachés 18 994 23 507 Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 18 20 14 25 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 5 270 5 479 Provisions courantes	ACTIFS NON COURANTS	111 402	119 627
Actifs sur contrats 99 759 85 892 Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 7 430 7 430 Primes 7 430 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passif financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 18 20 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 13 619 162 894 Possifs de location courantes 5 270 5 479 Provisions courantes 16 0 0 Dette	Stocks	109 822	171 916
Autres actifs courants 82 512 91 007 Trésorerie et équivalents 75 640 62 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passif sinanciers non courants 96 530 111 98 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 121 19 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courantes 16 20 0 Dettes financières courantes 16 20 0 Possifs sur contrats <	Clients et comptes rattachés	18 994	23 567
Trésorerie et équivalents 75 640 52 429 ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courantes 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courantes 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 16 50 15 65 916 66 757 Autres	Actifs sur contrats	99 759	85 892
ACTIFS COURANTS 386 726 424 810 Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 96 530 111 984 Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 10 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs ur contrats 65 916 66 757 Autres passifs courants 65 916 66 757 Autres passifs courants <t< td=""><td>Autres actifs courants</td><td>82 512</td><td>91 007</td></t<>	Autres actifs courants	82 512	91 007
Actifs destinés à être cédés 0 0 TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs de location non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 96 530 111 984 Provisions non courantes 1820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 16 0 0 Pournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 673 21 440 PASSIFS COURANTS 23 4248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0	Trésorerie et équivalents	75 640	52 429
TOTAL ACTIF 498 128 544 437 Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1 820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Povisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 16 40 0 Dettes financières courantes 16 50 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 23 4 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 <td>ACTIFS COURANTS</td> <td>386 726</td> <td>424 810</td>	ACTIFS COURANTS	386 726	424 810
Capital 3 457 3 457 Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Actifs destinés à être cédés	0	0
Primes 7 430 7 430 Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	TOTAL ACTIF	498 128	544 437
Réserves 106 649 86 758 Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 5 270 5 479 Provisions courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Capital	3 457	3 457
Résultat consolidé 2 929 25 155 CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1 820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Provisions courantes 5 270 5 479 Provisions courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 146 323 156 115 Passifs sur contrats 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Primes	7 430	7 430
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE 120 465 122 801 Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Réserves	106 649	86 758
Intérêts minoritaires 10 075 8 950 CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1 820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Résultat consolidé	2 929	25 155
CAPITAUX PROPRES 130 540 131 752 Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	120 465	122 801
Passifs financiers non courants 96 530 111 984 Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1 820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Intérêts minoritaires	10 075	8 950
Passifs de location non courants 22 871 28 857 Provisions non courantes 1 820 1 425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	CAPITAUX PROPRES	130 540	131 752
Provisions non courantes 1820 1425 Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Passifs financiers non courants	96 530	111 984
Impôts différés passifs 12 119 20 628 PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Passifs de location non courants	22 871	28 857
PASSIFS NON COURANTS 133 619 162 894 Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Provisions non courantes	1820	1 425
Passifs de location courants 5 270 5 479 Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Impôts différés passifs	12 119	20 628
Provisions courantes 0 0 Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	PASSIFS NON COURANTS	133 619	162 894
Dettes financières courantes 146 323 156 115 Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Passifs de location courants	5 270	5 479
Passifs sur contrats 166 0 Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Provisions courantes	0	0
Fournisseurs 65 916 66 757 Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Dettes financières courantes	146 323	156 115
Autres passifs courants 16 573 21 440 PASSIFS COURANTS 234 248 249 791 Passifs destinés à être cédés 0 0	Passifs sur contrats	166	0
PASSIFS COURANTS234 248249 791Passifs destinés à être cédés00	Fournisseurs	65 916	66 757
Passifs destinés à être cédés 0 0	Autres passifs courants	16 573	21 440
	PASSIFS COURANTS	234 248	249 791
TOTAL PASSIF 498 128 544 437	Passifs destinés à être cédés	0	0
	TOTAL PASSIF	498 128	544 437

38. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .39

3° PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

Au 31 décembre 2020, 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	52 101	496	2 744 (1200)
Emerige conseil	100	100	IG	77	<4>	500 (20)
Emerige patrimoine	100	100	IG	1 172	<567>	1750 000 (1)
Emerige résidentiel	89	89	IG	30 818	21 771	52 096 (1)
ATL Operations	100	100	IG	106	147	50 000 (1)
Emerige Tertiaire	100	100	IG	<10 418>	<5 429>	50 000 (1)
Exoliance capital	100	100	IG	<7 657>	<9 203>	300 000 (1)
Program	100	100	IG	34	<14>	37 000 (1)
Valandy	100	100	IG	27	<4>	3 700 (10)
Compagnie Foncière du Palais Royal	100	100	IG	5 170	<13>	3 053 892 (1)
Emerige Gestion	85	85	IG	7 301	<1 165>	462 306 (1)
Amedeus	99,99	99,99	IG	<10 993>	<1 879>	21 411(16)
Les Jardins de Gabriel	89	100	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV Condorcet Bourg-La-Reine	89	100	IG	<19>	<24>	5 000 (1)
SCCV Symphonique Saint-Denis	89	100	IG	<29>	<34>	5 000 (1)
SCCV Luminance Pantin	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
Carré Gabrielle	89	100	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV 56 Rue Cler	45	51	IG	0	<5>	5 000 (1)
SCCV Emerige Batignolles	89	100	IG	<327>	<332>	5 000 (1)
Jean Jaures Développement	51	51	IG	<39>	<72>	30 000 (1)
SCCV Saint-Denis Strasbourg	45	51	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV Emerige Batignolles 07	100	100	IG	155	150	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	18 605	<1830>	5 010 000 (1)
SCCV Emerige Épinay-sur-Seine	89	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV Emerige Rue Erard	89	100	IG	<31>	<36>	5 000 (1)
SCCV Emerige Pantin	89	100	IG	<298>	<303>	5 000 (1)
SCI Emerige Commerces	100	100	IG	<102>	<103>	1 000 (1)
SCCV Emerige Crimée	89	100	IG	14	9	5 000 (1)
SCCV Maison-Alfort Saint-Georges	45	51	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV Saint-Denis Marcel Sembat	44	49	MEE	<3>	<8>	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 Paris Rue Charrière	44	50	MEE	2 701	2 700	200 (1)
SCCV Paris Passage Popincourt	44	50	MEE	1 089	1 089	200 (1)
Société Parisienne du Nouvel Arsenal	14,32	14,32	MEE	19 795	<182>	20 800 000 (0,1)
SCCV Emerige Colombes	89	100	IG	<26>	<31>	5 000 (1)
SCCV Emerige La Courneuve	89	100	IG	<32>	<37>	5 000 (1)
SCCV Massy Mail Cousteau	67	75	IG	5	0	5 000 (1)
SAS Puteaux Rue Voltaire	38	42,5	MEE	<326>	<427>	10 000 (100)
SCCV Emerige L'Haÿ-Les-Roses	89	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
SCCV Emerige Montreuil	89	100	IG	33	28	5 000 (1)
SCCV Emerige Épinay-sur-Orge	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV Asnières Lot D	44	50	MEE	103	98	5 000 (1)
SCCV Paris Félix Éboué	40	45	MEE	23	22	1 000 (1)
SCCV Emerige Suresnes	89	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV Le Pecq Avenue De La Paix	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV Pantin Danton	44	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV Emerige Batignolles N2	89	100	IG	0	0	5 000 (1)
SPNA Gestion	50	50	IG	36	79	5 001 (1)
SCCV Vitry Constant Coquelin	80	90	IG	<15>	<20>	5 000 (1)
SCCV Clamart Roosevelt	80	90	IG	2 620	2 615	5 000 (1)
SCCV Saint-Maur Champigny	62	70	IG	<24>	<29>	5 000 (1)
SCCV Pré-Saint-Gervais Gabriel Péri	44	50	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SCCV Garches Rochebrune	89	100	IG	3 196	3 195	O (0)
SCCV Paris Tolbiac	89	100	IG	<84>	<89>	5 000 (1)
SCCV Villiers-sur-Marne 11 Novembre	89	100	IG	<87>	<92>	5 000 (1)
SCCV Rueil-Malmaison F1	89	100	IG	3 693	3 688	5 000 (1)
Emerige Management	100	100	IG	156	<4>	649 168 (1)
SCCV Emerige Nanterre Craïova	89	100	IG	<16>	<21>	5 000 (1)
SCCV Alfortville Carnot	89	100	IG	<68>	<73>	5 000 (1)
SCCV Bezons Gp	89	100	IG	468	463	5 000 (1)
SCCV Emerige Colombes Tilleuls	89	100	IG	2 023	2 018	5 000 (1)
SCCV Emerige Châtillon	89	100	IG	1 244	1239	5 000 (1)
SCCV Gennevilliers Centre Ville	89	100	IG	2 279	2 274	5 000 (1)
SAS Gentilly Jean Jaurès	44	50	MEE	269	1 598	5 000 (1)
SCCV Ville-d'Avray La Forêt	53	60	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV Saint-Ouen V2 V3	50	50	MEE	<222>	<227>	5 000 (1)
SAS Kenous 2	100	100	IG	<469>	<178>	400 (100)
SNC Emerige Rue Petit	89	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV Emerige Saint-Ouen M2	89	100	IG	<45>	<50>	5 000 (1)
SCCV Emerige Saint-Ouen N9	89	100	IG	<181>	<186>	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 Clamart Newton	44	50	MEE	2 766	2 761	5 000 (1)
SAS Paris Chernoviz	50	50	MEE	0	0	5 000 (1)
SCCV Emerige Suresnes Forest	71	80	IG	<87>	<92>	4 000 (1)
SCCV Emerige Le Chesnay	80	90	IG	<86>	<91>	5 000 (1)
SCCV Emerige Palaiseau Îlot Tronchet	89	100	IG	<85>	<90>	5 000 (1)
SAS Paris 15 Vaugirard Lot A	44	50	MEE	<965>	<439>	5 000 (1)
SCCV Paris 15 Vaugirard Lot C	44	50	MEE	<31>	<36>	5 000 (1)
SCCV Paris 13 Bruneseau B1b2	89	100	IG	<352>	<357>	5 000 (0)
SCCV Emerige Massy Vilgenis	89	100	IG	<229>	<234>	5 000 (1)
SCCV Les Pantinoises Lots 2-3	44	50	MEE	0	<1>	1000 (1)
SCCV Rueil Arsenal Bons Raisins	44	50	MEE	<128>	<133>	5 000 (1)
SCCV Emerige Colombes Arc Sportif	89	100	IG	0	0	5 000 (1)
Snc Emerige Paris Voltaire	89	100	IG	11 241	11 236	5 000 (1)
SAS Paris Picpus	44	50	MEE	<9>	0	2 500 (1)
Emerige Gestion 2	80	80	IG	<4>	<7>	10 000 (10)
Emerige Méditerranée	85	85	IG	<1 143>	<845>	100 000 (1)
SAS Paris 93 Rue Petit	35	39,98	MEE	<748>	<210>	5 000 (1)
SCCV Em. lvry Conf. Lot 3j1	89	100	IG	<87>	<92>	5 000 (1)
SCCV Saint-Maur Facultés	62	70	MEE	<87>	<92>	3 500 (1)
SCCV Emerige Rueil Heroult	89	100	IG	<427>	<432>	5 000 (1)
SCCV Nanterre Emile Zola	71	80	MEE	<188>	<193>	5 000 (1)
SCCV Clamart Galliera	44	50	MEE	<278>	<283>	5 000 (1)
SCCV Rueil Paul Doumer	44	50	MEE	<1>	<6>	5 000 (1)
SCCV Em. Ivry Conf. 1b	100	100	IG	<26>	<31>	5 000 (1)
SCCV Em. Ivry Conf. 5g 1-3-4	89	100	IG	<40>	<45>	5 000 (1)
SCCV Bobigny Eco Cite J2	44	50	MEE	<150>	<151>	1 000 (1)
SCCV Lot A Saint-Ouen M2	89	100	IG	<94>	<99>	5 000 (1)
Sccv Lot B Saint-Ouen M2	89	100	IG	<58>	<63>	5 000 (1)
SCCV Lot D Saint-Ouen M2	89	100	IG	<119>	<124>	5 000 (1)
SCCV Emerige Garenne-Colombes	89	100	IG	<129>	<134>	5 000 (1)
SCCV Paris Reille	58	65	MEE	5	0	5 000 (1)
SNC Emerige Commerce 2	100	100	IG	<50>	<51>	1 000 (1)
SCCV Bagneux Courbet	44	49	MEE	<327>	<328>	1 000 (1)
SCCV Emerige Puteaux Cartault	89	100	IG	<77>	<82>	5 000 (1)
Em Invalides Gestion	50	50	MEE	13	12	10 (1)
SCCV Emerige Plessis Robinson	89	100	IG	0	<5>	5 000 (1)
SCCV Châtenay Piquet	44	50	MEE	<382>	<387>	5 000 (1)
SCCV Emerige Versailles Saint-Charles	89	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
SAS Saint-Maur Tilleuls	62	70	MEE	3	<2>	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 Le Rouret Pierres Du Moulin	85	85	IG	<155>	<156>	1 000 (1)
SCCV Emerige Nice Berlioz	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV Emerige Beaulieu Marinoni	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
Emerige Espana Management	100	100	IG	1 149	466	3 000 (1)
Châtillon Mermoz	44	50	MEE	1	0	100 (1)
SCCV Saint-Mandé Commandant Mouchotte	44	50	MEE	156	155	100 (1)
SCCV Saint-Denis Boulevard Ornano	44	50	MEE	921	920	1 000 (1)
SCCV Asnières A3 A4	44	50	MEE	0	<1>	1 000 (1)
SAS Levallois Danton	36	40	MEE	6 378	2 257	2 000 (1)
SAS Paris Oberkampf	22	25	MEE	3 414	885	5 000 (1)
SCCV Saint-Ouen V1	44	50	MEE	636	631	5 000 (1)
SCCV Villejuif - Rue du 11 Novembre	44	49	MEE	1 537	1 648	5 000 (10)
SCCV Rosny B2a	44	50	MEE	604	603	1 000 (10)
SNC Gironde	44	50	MEE	<270>	<10>	120 (1)
SAS Courbevoie Fauvelle	29	33,3	MEE	<39>	<40>	1 000 (1)
SCCV Paul Hochart 2/3	44	50	MEE	<4>	<9>	5 000 (1)
Em Invalides	2	2	MEE	991	<9>	10 000 (1)
SCCV Saint-Mandé Cochereau	36	40	MEE	5	0	5 000 (1)
SAS Asnières A5 A6	44	50	MEE	0	<1>	1 000 (1)
Muntaner 270	75	75	MEE	240	<8>	3 000 (1)
Muntaner 307	33,33	33,33	MEE	0	-33	3 000 (1)
INEE Almansa Metropolitano	100	100	IG	<6>	<9>	3 000 (1)
INEE Santa Engracia	10	10	MEE	<170>	<100>	3 000 (1)
INEE Gibraltar	50	50	MEE	<140>	<49>	300 (1)
INEE Garibay 4	100	100	IG	0	<22>	3 000 (1)
INEE Orchidea	10	10	MEE	<104>	<73>	3 000 (1)
Pajaritos 39	33,33	33,33	MEE	157	<8>	3 000 (1)
General Yague	33,33	0	MEE	142	141	3 000 (1)
Vesta Real Estate 2	6,4	7,5	MEE	37 692	3 698	222 080 (100)
Vesta Real Estate 5	8,5	10	MEE	253	<92>	91 223 (1)

I. RAPPORT DE GESTION

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 2020 un chiffre d'affaires consolidé de 274 097 milliers d'€.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2020 ressort à 14 571 milliers d'€, soit 5,32 % du chiffre d'affaires.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est une perte de 10 133 milliers d'€.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ET RÉSULTAT NET

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à (55) milliers d'euros.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'ensemble consolidé ressort à un bénéfice net pour la part du Groupe de 2 929 milliers d'€, soit une diminution de 22 226 milliers d'€ par rapport à 2019.

FLUX DE TRÉSORERIE

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une augmentation de la trésorerie de 23 211 milliers d'€.

ENDETTEMENT - STOCKS - IMMOBILISATIONS - FONDS PROPRES

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 242 853 milliers d'€. Le montant des stocks, au 31 décembre 2020, s'élève à la somme de 109 822 milliers d'€.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 120 465 milliers d'€ au 31 décembre 2020.

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

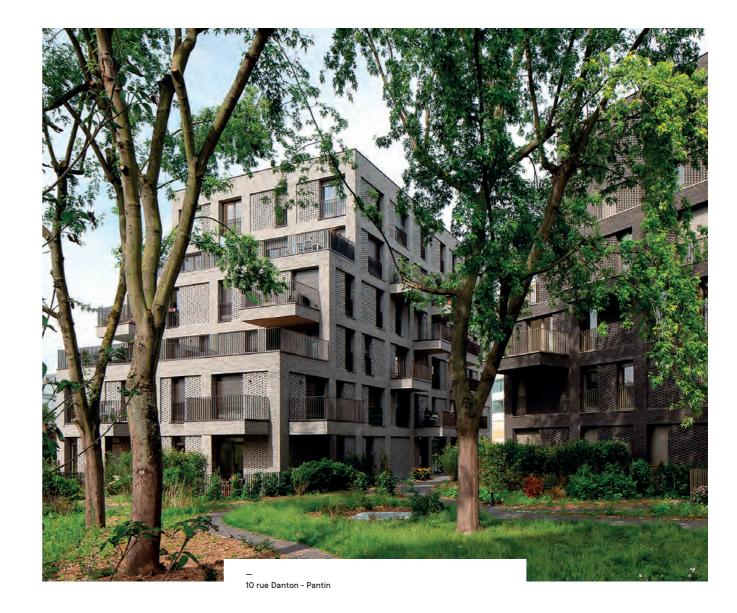
Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice évolution & perspectives d'avenir

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.



CHAPITRE II

COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2020

BILAN ACTIF

				Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12
	ACTIF	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (1)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-
	Concessions, brevets et droits similaires	569 009	451 009	118 000	123 365
	Fonds commercial (1)			-	-
	Autres immobilisations incorporelles	455 823	204 253	251 570	275 384
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	-	-	-	-
-ISE	Constructions	-	-	-	-
OBI	Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-
Σ	Autres immobilisations corporelles	9 386 450	4 861 478	4 524 972	4 995 066
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations en cours		-	-	20 220
⋖	Avances et acomptes		-	-	-
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				
	Participations mises en équivalence		-	-	-
	Autres participations	20 765 838	4 646 835	16 119 003	16 101 839
	Créances rattachées à des participations	221 616	-	221 616	221 616
	Autres titres immobilisés		-	-	-
	Prêts	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	1332 283	-	1332 283	1 334 505
	TOTALII	32 731 019	10 163 575	22 567 444	23 071 996
	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
	En-cours de production de biens	-	-	-	-
Z	En-cours de production de services	-	-	-	
ACTIF CIRCULANT	Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
2	Marchandises	9 702 853		9 702 853	9 750 582
	Avances et acomptes versés sur commandes	16 691	-	16 691	50 121
A	CRÉANCES ⁽³⁾			:	
	Clients et comptes rattachés	14 278 043	-	14 278 043	19 667 608
	Autres créances	121 160 902	4 711 8608	116 449 042	114 480 760
_	Capital souscrit - appelé, non versé	_	-	_	
	Valeurs mobilières de placement				
RISA	Disponibilités	19 979 009	_	19 979 009	7 163 140
NLA	Charges constatées d'avance ⁽³⁾	1 711 584		1 711 584	1138 204
REG	TOTAL III	166 849 083	4 711 860	162 137 223	152 250 415
S DE	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	392 845		392 845	428 48
PTE	Primes de remboursement des obligations (V)	372 043	-	372 040	420 40
COMPTES DE RÉGULARISATION		-	-		
	Ecarts de conversion actif (VI)	100.070.046	44.075.407	105 007 510	175 750 004
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI	199 972 946	14 875 435	185 097 512	175 750 89

⁽¹⁾Dont droit au bail - ⁽²⁾Dont à moins d'un an 223 902 - ⁽³⁾Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12
	Capital (Dont versé : 3 457 200)	3 457 200	3 457 200
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	7 430 400	7 430 400
	Ecarts de réévaluation	-	-
	RÉSERVES		
Ø	Réserve légale	345 720	345 720
CAPITAUX PROPRES	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
UX PI	Réserves réglementées	122 200	122 200
\PITA	Autres réserves	40 249 696	37 501 970
CA	Report à nouveau	-	-
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	1 383 291-	7 777 952
	Subventions d'investissement	-	-
	Provisions réglementées	-	-
	TOTALI	50 221 924	56 635 443
σ σ σ	Produit des émissions de titres participatifs	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	Avances conditionnées	-	-
A 1 1	TOTALII	-	-
SNC	Provisions pour risques	-	-
PROVISIONS	Provisions pour charges	729 975	617 291
PRG	TOTALIII	729 975	617 291
	DETTES FINANCIÈRES		
	Emprunts obligataires convertibles	-	-
	Autres emprunts obligataires	81 813 602	90 346 849
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	27 812 488	8 594 033
	Concours bancaires courants	2 364 460	1 652 022
DETES (1)	Emprunts et dettes financières diverses	12 604 762	8 088 175
DET	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 728 744	3 714 213
	Dettes fiscales et sociales	3 539 388	4 679 644
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
	Autres dettes	1 129 913	790 511
LA-	Produits constatés d'avance	1 152 253	632 711
COMPTES DE RÉGULA- RISATION	TOTALIV	134 145 612	118 498 158
DEI	Ecarts de conversion passif (V)	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	185 097 512	175 750 891
⁽¹⁾ Dont à n	noins d'un an	64 660 721	25 233 597

48. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

COMPTE DE RÉSULTAT

		rcice N 31/12/2020 12	Exercice N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2019 12
PRODUITS D'EXPLOITATION(1)				
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-	-
Production vendue de services	16 140 045	-	16 140 045	23 584 481
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	16 140 045	-	16 140 045	23 584 481
Production stockée			351 611	205 315
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissement	ts), transferts de charge	s	4 597 201	8 561 040
Autres produits			951	18
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			21 089 808	32 350 853
CHARGES D'EXPLOITATION(2)				
Achats de marchandises			-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-		
Achats de matières premières et autres approvisionnem	-	-		
Variation de stock (matières premières et autres approvi	508 882	813 147		
Autres achats et charges externes*			10 129 600	18 096 045
Impôts, taxes et versements assimilés			887 752	777 498
Salaires et traitements			8 690 426	9 106 816
Charges sociales			3 279 660	3 362 685
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 074 311	1069 084
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 879 261	
Dotations aux provisions			70 247	
Autres charges			140	751
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II	26 520 279			33 226 026
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			5 430 471-	875 173-
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en co	mmun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			158 145	4 733
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			201 432	74 375

	Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations ⁽³⁾	1 391 262	8 769 638
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽³⁾	-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽³⁾	5 741 151	5 191 066
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	4 999	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL V	7 137 413	13 960 704
Charges financières	·	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	488 832
Intérêts et charges assimilées (4)	6 044 502	6 142 908
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL VI	6 044 502	6 631 740
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	1 092 911	7 328 964
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	4 380 847-	6 384 149
PRODUITS EXCEPTIONNELS	·	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	74 407	27 400
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		8 470
TOTAL VII	74 407	35 870
Charges exceptionnelles	·	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	657	303 288
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 009	10 400
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
TOTAL VIII	9 666	313 688
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	64 741	277 818-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	2 932 815-	1 671 622-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	28 459 772	46 352 160
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	29 843 064	38 574 207
5. BÉNÉFICE OU PERTE (TOTAL DES PRODUITS - TOTAL DES CHARGES)	1 383 291-	7 777 952
Y compris : redevance de crédit bail mobilier et redevance de crédit bail immobilie (3) Dont produits concernant les entreprises liées (4) Dont intérêts concernant les entreprises liées	6 899 299 8 251	9 081 47: 17 77

50. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .51

⁽¹⁾Dont produits afférents à des exercices antérieurs ⁽²⁾Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

ANNEXES

Faits caractéristiques de l'exercice

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

L'exercice clôturé au 31 décembre 2020 couvre une période de 12 mois.

Il présente un montant total du bilan de 185 097 512 €, et dégage un résultat déficitaire de 1 383 291 €.

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.

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

Le Groupe a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel et mis en place de prêts garantis par l'Etat pour un montant total de 20 millions d'euros.

Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe ont été fortement négatifs.

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

AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS

La Société a mis en place une ligne de crédit revolving le 26 juin 2020 pour un montant 25 M€. La durée est de 18 mois.

La Société a procédé à un remboursement partiel de l'emprunt obligataire (FR0013078318) de 40 M€, à hauteur de 8M€ en date du 30 juin 2020.

Événements significatifs postérieurs à la clôture

La Société a souscrit en 2016 un emprunt obligataire EUROPP pour 40 M€. Le solde de cet emprunt obligataire, soit 32 M€, a été remboursé à son échéance fin janvier 2021

Règles et méthodes comptables

_

(PCG Art. 831-1/1)

Principes & conventions générales

_

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014, en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R.123-208 du code de Commerce et conformément aux dispositions des réglements comptables révisant le PCG établis par l'autorité des normes comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- > continuité de l'exploitation,
- > permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- > indépendance des exercices,
- > importance relative,

et conformément aux régles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES & INCORPORELLES

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

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

 $> Agencements\ et\ am\'enagements\ des\ constructions\ :$

10 années linéaires

- > Installations générales : 8 et 10 années linéaires
- > Matériel informatique : 3 années linéaires
- > Mobilier : 10 années linéaires

FILIALES, PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES IMMOBILISÉS, VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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	20 987	8 534	461	4 458	7 534
Dépréciation des titres	-4 647				-4 647
Valeur nette des titres	16 341	8 534	461	4 458	2 887
Comptes courants	110 077	91 818	8 838	-1 248	10 668
Dépréciation des comptes courants	-4 712				-4 712
Valeur nette des comptes courants	105 365	91 818	8 838	-1 248	5 956

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 décembre 2020 majorée de la valeur de marché des actifs détenus.

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 2020 pour prendre en considération le résultat déficitaire de la période.

STOCKS

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

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

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

La variation de stock pour l'exercice 2020 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 452 K€. La société a également déstocké pour (500) K€. La valeur brute du stock ressort à 9 703 K€ au 31 décembre 2020.

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 commisions d'arrangement, de prise ferme et de participation, ainsi que les honoraires liées 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 388 164 €, ont été portés en « charge à répartir ». Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt.

INTÉGRATION FISCALE

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

- > EMERIGE CONSEIL
- > ATL OPERATIONS
- > EMERIGE PATRIMOINE
- > EMERIGE TERTIAIRE
- > EMERIGE RÉSIDENTIEL
- > PROGRAM
- > EXOLIANCE CAPITAL
- > VALANDY
- > AMEDEUS
- > EMERIGE MANAGEMENT

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Voir tableau ci-après

Permanences des méthodes

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

Complément d'informations relatif au bilan

_

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

Valeur	brute	début

Augmentations

	ďexercice	Augmeni	lations
		Réévaluations	Acquisitions
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES TOTAL	1004 275		20 557
Installations générales agencements aménagements divers	4 979 064		79 439
Matériel de transport	30 153		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	4 246 552		51 242
Immobilisations corporelles en cours	20 220		67 128
TOTAL	9 275 989		197 809
Autres participations	20 975 289		21 166
Prêts, autres immobilisations financières	1 334 505		13 391
TOTAL	22 309 794		34 557
TOTAL GÉNÉRAL	32 590 058		252 923

	Diminutio	ons	Valeur brute en fin	Réévaluation
	Poste à Poste	Cessions	d'exercice	Valeur d'origine fin exercice
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES TOTAL			1024832	1 024 832
Installations générales agencements aménagements divers			5 058 503	5 058 503
Matériel de transport			30153	30153
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		0	4 297 794	4 297 794
Immobilisations corporelles en cours	87 348	0		
TOTAL	87 348	0	9 386 450	9 386 450
Autres participations		9 001	20 987 454	20 987 454
Prêts, autres immobilisations financières		15 613	1332 283	1 332 283
TOTAL		24 614	22 319 737	22 319 737
TOTAL GÉNÉRAL	87 348	24 614	32 731 019	32 731 019

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES TOTAL	AL	425 087	25 922		451 009
Installations générales agencements aménagements divers		2322408	362 407		2 684 815
Matériel de transport		25783	4 370		30 153
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		1912 511	233 999		2 146 510
TOTAL		4260 702	600 776		4 861 478
TOTAL GENERAL		4 685 789	626 698		5 312 487
Ventilation des dotations	Amortis-	Amortis-	Amortis-	Amortissemen	ts dérogatoires
de l'exercice	sements linéaires	sements dégressifs	sements exceptionnels	Dotations	Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	25 922				
Instal.générales agenc.aménag.divers	362 407				
Matériel de transport	4 370				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	233 999				
TOTAL	600 776				
TOTAL GENERAL	626 698				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices		Montant net début exercice	Augmen- tations	Dotations aux amortis- sements	Montant net fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices		428 481	388 164	423 800	392 845

II. COMPTES ANNUELS

ÉTAT DES PROVISIONS —					
Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmen- tations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Pensions et obligations similaires	617 291	112 684			729 975
TOTAL	617 291	112 684			729 975
Provisions pour dépréciations	Montant début d'exercice	Augmen- tations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations incorporelles	180 439	23 814			204 253
Sur titres de participation	4 651 834		4 999		4 646 835
Autres provisions pour dépréciation	2832598	1 879 261			4 711 860
TOTAL	7 664 871	1903 075	4 999		9 562 948
TOTAL GÉNÉRAL	8 282 162	2 015 759	4 999		10 292 923
Dont dotations et reprises d'exploitation financières		2 015 760	4 999		

ÉTATS DES ÉCHÉANCES, DES CRÉANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	À1an au plus	À plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	221 616	221 616	
Autres immobilisations financières	1 332 283	2 285	1329 998
Autres créances clients	14 278 043	14 278 043	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	56 300	56 300	
Impôts sur les bénéfices	860 451	860 451	
Taxe sur la valeur ajoutée	679 889	679 889	
Groupe et associés	117 066 777	117 066 777	
Débiteurs divers	2 497 485	2 497 485	
Charges constatées d'avance	1 711 584	1 711 584	
TOTAL	138 704 429	137 374 431	1329 998

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 an
Autres emprunts obligataires	81 813 602	36 813 602	45 000 000	
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 364 460	2 364 460		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	27 812 488	3 786 220	18 066 268	5 960 000
Emprunts et dettes financières divers	594 531	135 908	458 623	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 728 744	3 728 744		
Personnel et comptes rattachés	415 309	415 309		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	723 666	723 666		
Taxe sur la valeur ajoutée	2 100 405	2 100 405		
Autres impôts taxes et assimilés	300 009	300 009		
Groupe et associés	12 010 232	12 010 232		
Autres dettes	1 129 913	1 129 913		
Produits constatés d'avance	1 152 253	1152 253		
TOTAL	134 145 612	64 660 721	63 524 891	5 960 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	20 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	8 781 545			

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Différentes esté gories de titues	Valeurs nomi-	Nombre de titres			
Différentes catégories de titres	nales en euros	Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1200,00	2 881			2 881

FRAIS DE RECHERCHE APPLIQUÉE ET DE DÉVELOPPEMENT

(PCG Art. 831-2/2.1)

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

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(Code du Commerce Art. R 123-186)

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

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

Une provision pour dépréciation des Autres immobilisa- Au 31 décembre 2020, une provision pour dépréciation a tions incorporelles est pratiquée dès lors qu'il y a une diffé-

été comptabilisée pour un montant de 23 813 €.

PRODUITS À RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 085 599
Autres créances	223 596
TOTAL	1 309 195

CHARGES À PAYER

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres emprunts obligataires	4 813 602
Emprunts et dettes financières diverses	135 908
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	996 052
Dettes fiscales et sociales	663 882
Autres dettes	353 699
TOTAL	6 963 143

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	1 711 584
TOTAL	1711584
Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	1152 253
TOTAL	1152 253

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	Valeurs	Taux d'amor- tissement
Frais d'émission des emprunts	392 845	
TOTAL	392 845	

ELÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES AU BILAN

(Code du Commerce Art. R 123-181)

	Montant co		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
Postes du bilan	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	15 252 929	5 512 909	
Créances rattachées à des participations	221 616		
Créances clients et comptes rattachés	11 716 707	1 515 008	
Autres créances	108 687 850	8 378 928	
Emprunts et dettes financières diverses	9 547 043	2 295 248	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 304		

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	56 635 443
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	56 635 443
APPORTS RECUS AVEC EFFETS RÉTROACTIF À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	56 635 443
VARIATION EN COURS D'EXERCICE	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	5 030 227-
Autres variations	1 383 291-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	50 221 925
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	6 413 518-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPÉRATIONS DE STRUCTURE	6 413 518-

58. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Complément d'informations relatif au compte de résultat

-

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	15 556 876
Produits annexes	583 169
TOTAL	16 140 045
Répartition par secteur géographique	Montant
Répartition par secteur géographique France	Montant 16 140 045

EFFECTIF MOYEN

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	52
Employés	15
TOTAL	67

La Société compte 65 salariés au 31 décembre 2020.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

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

	Charges financières	Produits financiers
TOTAL	6 044 502	7 137 413
Dont entreprises liées	8 251	6 899 299

VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

 Résultat avant impôt
 Impôt

 Résultat courant
 4 380 847 2 951 143

 Résultat exceptionnel (hors participation)
 64 741
 18 328

 Résultat comptable (hors participation)
 4 316 106 2 932 815

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 197 810 €, décomposés de la manière suivante :

- > honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 197 810 €
- > honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : 0 €

Engagements financiers et autres informations

-

DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

(PCG Art. 531-2/9)

Répartition par secteur d'activité	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 760 000
TOTAL	5 760 000

DÉTAIL DES DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

> Emprunt du : 04/05/2019

Montant initial de cette garantie : 5 760 000
 Montant restant dû en capital : 5 760 000
 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

ENGAGEMENTS FINANCIERS

_

(PCG Art. 531-2/9)

ENGAGEMENTS DONNÉS

Autres engagements donnés :		29 865 992
Caution CFOC Amedeus	639 362	
Caution Solidaire SPNA Morland	14 001 530	
Caution HSBC Emerige Résidentiel Picpus	1500 000	
Caution ARKEA Emerige Résidentiel Ivry / Seine	1690800	
Caution Emerige Résidentiel Versailles	1750 000	
Caution CA Centre Loire Kenous 2	2 900 000	
Caution BNP Seguin	5 804 300	
Lettre d'intention BNP Seguin	1 580 000	
TOTAL		29 865 992

Les emprunts obligataires à échéance 2021 et 2023 comportent une clause de covenant financier : Ratio de Gearing. Au 31 décembre 2020 le ratio est respecté.

ENGAGEMENTS REÇUS

Néant

Ouote part du

Résultat

ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE PENSIONS ET RETRAITES

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

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par la Société au 31 décembre 2020.

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

En 2020, la Société a modifié la méthode de calcul de la provision pour indemnité de départ à la retraite (PIDR). Précédemment, le mode de calcul de la PIDR ne prenait pas en compte la méthode des droits acquis sur services rendus.

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

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- > Âge de départ en retraite retenu : 60-67 ans,
- > Table de mortalité : INSEE 2018
- > Taux d'actualisation à 0,34%.

Au 31 décembre 2020, une provision a été comptabilisée pour un montant de 70 247 €.

IDENTITÉ DES SOCIÉTÉS MÈRES CONSOLIDANT LES COMPTES

(PCG Art. 831-3)

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

Société

MASATHIS SAS - 121 avenue de Malakoff - 75116 PARIS

Siret: 49128876700040



LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résult du dern exercice cl
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS			
FILIALES (+50% DU CAPITAL DÉTENU)			
Emerige Espana	1 148 972	100,00	465 75
INEE Altamarino	170 442-	100,00	99 66
INEE Garibay 4 SL	389	100,00	16 88
SAS Emerige Patrimoine	1 172 296	100,00	567 03
SAS ATL Operations	163 934	100,00	146 5
SAS Emerige Tertiaire	10 417 793-	100,00	5 429 31
SAS Program	34 349	100,00	13 70
SAS Valandy	27 221	100,00	4 12
SAS SAS Kenous 2	468 554-	100,00	177 69
SAS Emerige Management	158 970	100,00	4 42
SAS Compagnie Foncière du Palais	5 169 982	100,00	13 28
INEE Almansa Metrolitano	6 403-	100,00	8 78
SAS Emerige Conseil	76 534	100,00	4 43
SA Amedeus	10 992 627-	99,99	1879 2
SC SCCV Emerige Batignolles N2	4 340	99,98	66
SCV SCCV Emerige Ivry Confluences	26 350-	99,98	31 35
SNC Emerige Commerces 2	54 304-	99,98	55 30
SCCV Emerige Batignolles 07	155 359	99,98	150 3
SAS Emerige Résidentiel	30 817 622	89,76	21 771 4
SAS Emerige Gestion	7 300 846	85,00	1 165 25
SAS Emerige Méditerranée	1 143 111-	85,00	844 5
SAS Emerige Gestion 2	3 588-	80,00	7 00
INEE Holdco Muntaner 270	181 387	75,00	33 24
SAS Jean Jaures Développement	68 352-	51,00	71 65
SAS SPNA Gestion	36 076	50,01	79 2
PARTICIPATIONS (10 À 50% DU CAPITAL DÉTENU)			
INEE Gibraltar 25 S.L.	140 045-	50,00	49 50
SAS SAS Paris Chernoviz	3 969	50,00	3 80
SC SCCV Saint-Ouen V2 V3	221 768-	50,00	226 76
SAS SAS SPN	33 638 874	50,00	41 43
INEE Holdco Pajaritos 39 SL	1 819 796	33,00	130 3
INEE Holdco General Yagüe	1 213 728	33,00	436 0
INEE Holdco Muntaner 307	1335	33,00	39 15
SAS Société Parisienne du Nouvel	7 588 385	14,32	11 6
INEE Orchidea S.L.	6 403-	10,00	8 78

Informations complémentaires

PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS (PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Cessions Actifs Financiers	74 407	77 560 000
TOTAL	74 407	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Amendes	657	67 120 001
	657 9 009	67 120 001 67 560 000

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

Nature	Montant
Avantages en nature	16 861
Indemnités Sécurité Sociale	10 857
Indemnités Prévoyances	3 108
Transferts de charges - Frais emprunt	388 164
Transferts de charges - Refacturation	4 178 211
TOTAL	4 597 201



64. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .65

CHAPITRE III

COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

AU 31 DÉCEMBRE 2020

01

ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

au 31 décembre 2020

(en milliers d'euros)		12/2020	12/2019
Ventes de biens immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	36 000	0
Vente promotion immobilière bureaux	5.6.1	6	1960
Vente promotion immobilière logements	5.6.1	220 639	217 212
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.		256 645	219 172
Coût de revient des ventes	5.6.1	-228 248	-200 344
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE		28 397	18 828
Loyers et charges refacturées	5.6.1	1327	612
Prestations de services	5.6.1	11 403	29 124
Vente de marchandises négoce	5.6.1	4 722	4 958
Coût des marchandises négoce	5.6.1	-1 529	-1 503
Frais de personnel	5.6.3	-34 626	-36 299
Autres frais généraux	5.6.3	-11 539	-14 386
Autres produits d'exploitation	5.6.1	10 788	16 018
Autres charges d'exploitation		-401	-2 668
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5.6.2	2 598	7 140
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		48	998
Dotation aux amortissements et provisions nettes	5.6.3	-5 370	-5 126
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		5 821	17 697
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5.6.4	8 751	27 885
Coût d'attribution d'actions	5.6.5	0	-799
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D'ACTIONS		14 751	44 784
Charges et produits financiers	5.6.6	-10 133	-9 436
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		4 348	35 348
DONT PART DU GROUPE		2 568	33 616
Impôt sur les sociétés intégrées	5.6.7	1105	460
Impôt sur les sociétés mises en équivalence	5.6.7	-1 050	-8 954
Résultat des activités en cours de cession		0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		4 493	26 854
Intérêts minoritaires		1 564	1 698
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		2 929	25 155
Résultat par action		1 016,66	8 731,34
Résultat dilué par action		1 016,66	8 731,34

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Résultat net de la période	4 493	26 854
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	4 493	26 854
Part des minoritaires	1 5 6 4	1 698
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	2 929	25 155

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)		12/2020	12/2019
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5.6.1	36 000	0
Vente Promotion immobilière bureaux	5.6.1	6	1960
Vente Promotion immobilière logements	5.6.1	220 639	217 212
Loyers et charges refacturées	5.6.1	1 327	612
Prestations de services	5.6.1	11 403	29 124
Vente de marchandises - Négoce	5.6.1	4 722	4 958
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		274 097	253 866

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 152 368 K€ au 31 décembre 2020 contre 224 269 K€ au 31 décembre 2019.

RÉSULTAT NET PAR ACTION

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	1 016,66	8 731,34
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	1 016,66	8 731,34

02

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

au 31 décembre 2020

— au 31 décembre 2020			
(en milliers d'euros)		12/2020	12/2019
Écarts d'acquisition	5.5.1	622	884
Immobilisations incorporelles	5.5.1	558	701
Droits d'utilisation	5.5.2	22 002	26 635
Immobilisations corporelles	5.5.3	5 739	6 437
Immeubles de placement	5.5.4	21 970	20 201
Immeubles destinés à la vente		2 180	0
Titres mis en Equivalence	5.5.5	47 772	44 805
Autres actifs financiers non courants	5.5.5	8 146	9 663
Impôts différés actif	5.5.6	2 412	10 302
ACTIFS NON COURANTS		111 402	119 627
Stocks	5.5.7	109 822	171 916
Clients et comptes rattachés	5.5.8	18 994	23 567
Actifs sur contrats	5.5.9	99 759	85 892
Autres actifs courants	5.5.10	82 512	91 007
Trésorerie et équivalents	5.5.11	75 640	52 429
ACTIFS COURANTS		386 726	424 810
Actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		498 128	544 437
Capital	5.5.12	3 457	3 457
Primes		7 430	7 430
Réserves	5.5.13	106 649	86 758
Résultat consolidé		2 929	25 155
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		120 465	122 801
Intérêts minoritaires		10 075	8 950
CAPITAUX PROPRES		130 540	131 752
Passifs financiers non courants	5.5.14	96 530	111 984
Passifs de location non courants	5.5.2	22 871	28 857
Provisions non courantes	5.5.16	1820	1 425
Impôts différés passifs	5.5.17	12 119	20 628
PASSIFS NON COURANTS		133 619	162 894
Passifs de location courants	5.5.2	5 270	5 479
Provisions courantes		0	0
Dettes financières courantes	5.5.14	146 323	156 115
Passifs sur contrats	5.5.9	166	0
Fournisseurs	5.5.18	65 916	66 757
Autres passifs courants	5.5.19	16 573	21 440
PASSIFS COURANTS		234 248	249 791
Passifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		498 128	544 437

03

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

au 31 décembre 2020

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	4 493	26 854
Résultat net des MEE	-7 701	-18 931
Dotation aux amortissements	4 923	5 933
Variations provisions actifs circulants	-12	-21
Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	615	-630
Attribution d'actions gratuites	0	799
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 598	-7 140
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-48	-998
Intérêts financiers	9 854	9 850
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	-1 105	-460
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	817	691
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS	9 237	15 945
Variation de BFR	59 453	2 126
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	68 690	18 071
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-1 653	-6 438
Produits des cessions d'actifs corporels	221	16 845
Variation des immobilisations financières	-114	-253
Acquisition / cession de titres de sociétés consolidées	399	-75
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	-1 350	-1 700
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-2 497	8 378
Augmentation des dettes financières	28 591	21 164
Remboursement des dettes financières	-26 861	-7 064
Variation des concours bancaires	-30 231	-14 409
Remboursement du passif de location	-5 502	-5 395
Dividendes versés aux actionnaires	-5 030	-3 342
QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires	3 587	3 496
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	2 715	8 422
Intérêts financiers nets versés	-10 251	-9 758
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	- 42 982	- 6 886
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	23 211	19 564
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	52 429	32 865
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	75 640	52 429

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Part

Capitaux

(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. 2019	3 457	7 430	73 968	-	16 771	101 626	9 808	111 434
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	16 771	-	16 771	-	-	-
Résultat consolidé de l'exercice	-	-	_	-	25 155	25 155	1698	26 854
Augmentation de capital	-	_		-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	_	-3 342	-	-	-3 342	-2 861	-6 203
Attribution d'actions gratuites			808	-	-	808	-10	799
Variations liées aux changements de méthodes et à la première application des normes IAS 23 et IFRS 16	-	-	-941	-	-	-941	-224	-1 165
Variations de pourcentage d'intérêt	-	-	-506	-	-	-506	539	32
SITUATION AU 31 DÉC. 2019	3 457	7 430	86 758	-	25 155	122 801	8 950	131 752
SITUATION AU 1 ^{ER} 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	1564	4 493
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-		-5 030	-	-	-5 030	-654	-5 684
Attribution d'actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations liées aux changements de méthodes	-	-	-	-	-	-	-	-
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	130 541

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

5-1

Informations relatives à l'entreprise

EMERIGE est une SAS de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis au 121 avenue de Malakoff 75116 Paris.

5-2

Événements significatifs & événements post-clôture

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

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

- > la promotion de logements ou de bureaux,
- > la prestation de services auprès d'investisseurs dans le cadre de contrats d'asset management ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (« MOD ») pour la réalisation d'opérations tertiaires de promotion ou de rénovation,
- > la restructuration et la valorisation d'immeubles de logements ou tertiaire en vue de leur revente.

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.

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

Le Groupe a par ailleurs mis en œuvre des mesures de chômage partiel et mis en place de prêts garantis par l'Etat pour un montant total de 20 millions d'euros.

Ainsi, les impacts de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe ont été fortement négatifs.

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

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 2020, 9 promesses de ventes pour y réaliser 1400 logements et a acquis 9 terrains afin d'y réaliser 1 130 logements.

MISES EN VENTE, RÉSERVATIONS ET VENTES ACTÉES

2020	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)	
Mises en vente	588	239 000	188 000	
Placements nets	871	360 895	281 883	
Ventes actées	1 261	489 645	399 102	

Cinq programmes ont été lancés en commercialisation en 2020. Douze programmes ont été livrés en 2020 comprenant 1009 logements.

Cinq programmes ont été mis en chantier représentant 549 logements. Au 31 décembre 2020, 35 opérations totalisant 4 043 logements étaient en cours de construction en Île-de-France.

b. La promotion de bureaux

La SCCV Saint-Ouen V2/V3 a été constituée en juillet 2017 entre la Société (50%) et deux filiales de BNP Paribas. Les permis ont été obtenus en 2018 afin de réaliser 13 500 m² (lot V2) et 44 000 m² (lot V3). 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 sont en cours, les deux immeubles seront livrés en 2022.

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 lvry-sur-Seine. Le PC a été obtenu en octobre 2020.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

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'Île Seguin à Boulogne-Billancourt représentant un total de 53260 m². la Société VESTA REAL ESTATE 5, a acquis en décembre 2018 les parts de la Société VESTA REAL ESTATE 4. détentrice des droits à construire sur le lot S16, ainsi que les parts de la Société Vesta Île Seguin, elle-même détentrice à 100% de la SCI R4 acquise en 2016, pour les lots S17 et S18. La SAS Emerige Gestion détient 10 % du capital de la société VESTA REAL ESTATE 5 et dirigera la réalisation de ces opérations en collaboration avec SAS 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 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 réalisés les travaux de terrassements. Les travaux de construction devraient débuter au cours du deuxième 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 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 1^{er} août 2018. Le même jour, l'intégralité des volumes hors logements (sociaux, intermédiaires et accessions) a été vendu en VEFA à un investisseur. Les logements sociaux et intermédiaires ont également été vendus en VEFA fin novembre 2018. En 2020, les travaux de construction se sont poursuivis, et l'intégralité des logements accession est réservée ou actée. Les immeubles devraient être livrés au cours du deuxième semestre en 2021.

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 et à fin décembre 12% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux se poursuivent et la livraison interviendra en décembre 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 devrait être obtenu en mars 2021. Le lancement commercial devrait être réalisé en avril 2021.

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. La commercialisation a démarré en juillet 2020.

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

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

La société Kenous 2 a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5° arrondissement de Paris. Un projet de restructuration est en cours d'étude. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial.

La SAS Emerige Patrimoine est propriétaire d'environ 6 660 m² de commerces et de bureaux à Paris et en première couronne. La commercialisation locative se poursuit pour les locaux actuellement vacants. Une promesse de vente portant sur un lot de bureau situé à Paris 2° a été régularisé fin 2020, l'acte de vente a été signé en février 2021

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

La SNC Emerige Paris Voltaire était propriétaire d'un immeuble situé boulevard Voltaire à Paris 11^e. L'immeuble a été vendu en bloc en juillet 2020.

La SAS Program a fait l'acquisition d'un immeuble de logement et commerces situé rue Saint-Gilles à Paris 4°. Cet immeuble est destiné à être vendu en bloc ou par lot.



Mail Cousteau, Massy

4. 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 lui permettant de retrouver des résultats bénéficiaires à court terme, mais l'année 2020 a été particulièrement difficile pour le secteur en raison de la crise sanitaire.

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.

La Société a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) le 12 juin 2020 pour un montant 20 M€.

La Société a mis en place une ligne de crédit revolving le 26 juin 2020 pour un montant 25 M€. La durée est de 18 mois.

La Société a procédé à un remboursement partiel de l'emprunt obligataire (FR0013078318) de 40 M€, à hauteur de 8 M€ en date du 30 juin 2020.

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

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 sont les suivants :

1. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

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

Ainsi, plusieurs promesses de vente de terrains ont été signées par Emerige Résidentiel ou ses filiales afin de développer seule ou en co-promotion près de 2 815 logements en Île-de-France sur les prochaines années. Une quinzaine d'acquisitions de terrains devraient intervenir en 2021 représentant 1 740 logements. Il devrait être livré en 2021 environ 1 730 logements.

2. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

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

A. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .75

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

La Société Emerige a souscrit en 2016 un emprunt obligataire EUROPP pour 40 M€. Le solde de cet emprunt obligataire, soit 32 M€, a été remboursé à son échéance fin janvier 2021.

5.2.1.4 Activité de recherche et de développement

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



5-3

Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés du groupe EMERIGE au 31 décembre 2020 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 (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/ company-reporting-and-auditing/company-reporting/ financial-reporting), 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 2019. 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 2020.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- > Amendements à IFRS 3 Nouvelle définition d'une activité :
- > Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) Phase 1 ·
- > Décision de l'IFRS IC relative à la norme IFRS 16 Contrats de location ;
- > Amendements à IAS 1 et IAS8 Définition de la matérialité :
- > Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les résultats et la situation

financière du Groupe au 31 décembre 2020.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne au 1er janvier 2020.

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:

> Amendement à la norme IFRS 16 - Concessions de loyers liées à la crise du Covid-19 - Applicable au 1^{er} juin 2020 et application anticipée possible;

Ce texte n'est pas d'application obligatoire et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2020 sans retraitement des comparatifs. Son application anticipée est possible suite à son adoption par l'Union Européenne. L'amendement vise à faciliter la prise en compte par les locataires des aménagements de loyers liés à la crise sanitaire et leur permet notamment de ne pas comptabiliser ces allègements de loyer comme une modification du contrat de location. Cet amendement n'a pas d'incidence significative sur le Groupe.

- > Amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux interbancaires de référence (IBOR) – Phase 2. Applicable au 1^{er} janvier 2021;
- > Amendement à la norme IFRS 3 Mise à jour des références au cadre conceptuel - Applicable au 1er janvier 2022;
- > Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) - Applicable au 1^{er} janvier 2022;
- > Amendement à la norme IAS 16 Comptabilisation des produits générés avant l'utilisation prévue - Applicable au 1^{er} janvier 2022;
- > Amendement à la norme IAS 37 Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire Applicable au 1er janvier 2022;
- > Amendement à la norme IAS 1 Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Applicable au 1^{er} janvier 2023;
- > Norme IFRS 17 Contrats d'assurance Applicable au 1^{er} janvier 2023.

Le Groupe n'a appliqué aucun de ces nouveaux amendements par anticipation et qui n'auront 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 2020. 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 et ajustées le cas échéant en présence d'événements défavorables.

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 prévisionnelle 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

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

Lovers 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 por-

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 28% en 2020 à 25% en 2022.

tées par les SCCV concernées qui, si tel était le cas, aurait

5-3.2.14 Actualisation des paiements différés

été constaté en intérêts minoritaires.

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.

Dans le contexte de crise sanitaire (COVID 19) EMERIGE a bénéficié de Prêts Garantis par l'Etat (PGE) pour 20 M€ mis à disposition le 12 juin 2020. Ces prêts ont été comptabilisés et évalués selon les dispositions d'IFRS 9 à savoir comptabilisation :

- > du prêt à sa juste valeur pour 19,7 M€ (sur la base d'un taux de marché de 3,25% dernier taux auquel le Groupe a pu se financer);
- > d'une subvention d'investissement pour 0,3 M€ au titre de l'avantage reçu.

5-3.2.16 Avantages au personnel

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

Avantages postérieurs à l'emploi

Les seuls engagements du groupe en matière d'avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par les indemnités de fin de carrière. Celles-ci font l'objet d'une provision calculée selon la méthode des unités des crédits projetés. Le groupe a opté pour ces engagements pour une prise en compte immédiate en résultat des écarts actuariels.

Avantages à long terme

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

5-3.2.17 Résultat par action

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

5-3.2.18 Honoraires de gestion

Dans le cadre de ses activités, le Groupe engage des coûts en vue de rechercher et développer des programmes immobiliers. Dès l'acquisition des terrains ces coûts sont refacturés aux filiales opérationnelles détentrices de l'actif pendant la durée de l'opération.

Ces honoraires de gestion ne font pas l'objet d'une neutralisation au titre des opérations internes ; ces derniers sont une composante du coût de revient de l'immeuble 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.



5-4

Périmètre de consolidation

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

Au 31 décembre 2020, 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	52 101	496	2 744 (1200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	77	<4>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	1 172	<567>	1 750 000 (1)
EMERIGE RÉSIDENTIEL	89	89	IG	30 818	21 771	52 096 (1)
ATL OPERATIONS	100	100	IG	106	147	50 000 (1)
EMERIGE TERTIAIRE	100	100	IG	<10 418>	<5 429>	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	100	100	IG	<7 657>	<9 203>	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	34	<14>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	27	<4>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	5 170	<13>	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	7 301	<1 165>	462306 (1)
AMEDEUS	99,99	99,99	IG	<10 993>	<1 879>	21 411(16)
LES JARDINS DE GABRIEL	89	100	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE	89	100	IG	<19>	<24>	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	89	100	IG	<29>	<34>	5 000 (1)
SCCV LUMINANCE PANTIN	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
CARRE GABRIELLE	89	100	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	45	51	IG	0	<5>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	89	100	IG	<327>	<332>	5 000 (1)
JEAN JAURES DÉVELOPPEMENT	51	51	IG	<39>	<72>	30 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS STRASBOURG	45	51	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	155	150	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	18 605	<1 830>	5 010 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-SEINE	89	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	89	100	IG	<31>	<36>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	89	100	IG	<298>	<303>	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCES	100	100	IG	<102>	<103>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMÉE	89	100	IG	14	9	5 000 (1)
SCCV MAISON-ALFORT SAINT-GEORGES	45	51	IG	2	<3>	5 000 (1)
SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	<3>	<8>	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 PARIS RUE CHARRIÈRE	44	50	MEE	2 701	2 700	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	44	50	MEE	1 089	1089	200 (1)
SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	19 795	<182>	20 800 000 (0,1)
SCCV EMERIGE COLOMBES	89	100	IG	<26>	<31>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE	89	100	IG	<32>	<37>	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	67	75	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<326>	<427>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAŸ-LES-ROSES	89	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	89	100	IG	33	28	5 000 (1)
SCCV EMERIGE ÉPINAY-SUR-ORGE	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV ASNIÈRES LOT D	44	50	MEE	103	98	5 000 (1)
SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ	40	45	MEE	23	22	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	89	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	89	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	44	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES N2	89	100	IG	0	0	5 000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	36	79	5 001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	80	90	IG	<15>	<20>	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	80	90	IG	2 620	2 615	5 000 (1)
SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY	62	70	IG	<24>	<29>	5 000 (1)
SCCV PRÉ-SAINT-GERVAIS GABRIEL PÉRI	44	50	MEE	1	<4>	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	89	100	IG	3 196	3 195	1 000 (1)
SCCV PARIS TOLBIAC	89	100	IG	<84>	<89>	5 000 (1)
SCCV VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE	89	100	IG	<87>	<92>	5 000 (1)
SCCV RUEIL-MALMAISON F1	89	100	IG	3 693	3 688	5 000 (1)
EMERIGE MANAGEMENT	100	100	IG	156	<4>	649 168 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAÏOVA	89	100	IG	<16>	<21>	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	89	100	IG	<68>	<73>	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	89	100	IG	468	463	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	89	100	IG	2 023	2 018	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHÂTILLON	89	100	IG	1 244	1 239	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	89	100	IG	2 279	2 274	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURÈS	44	50	MEE	269	1 598	5 000 (1)
SCCV VILLE-D'AVRAY LA FORÊT	53	60	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V2 V3	50	50	MEE	<222>	<227>	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<469>	<178>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	89	100	IG	3	<2>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2	89	100	IG	<45>	<50>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT-OUEN N9	89	100	IG	<181>	<186>	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€	Nombro d'action (nomina
SCCV CLAMART NEWTON	44	50	MEE	2 766	2 761	5 000 (
SAS PARIS CHERNOVIZ	50	50	MEE	0	0	5 000 (
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	71	80	IG	<87>	<92>	4 000 (
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	80	90	IG	<86>	<91>	5 000 (
SCCV EMERIGE PALAISEAU ÎLOT TRONCHET	89	100	IG	<85>	<90>	5 000 (
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	44	50	MEE	<965>	<439>	5 000 (
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	44	50	MEE	<31>	<36>	5 000 (
SCCV PARIS 13 BRUNESEAU B1B2	89	100	IG	<352>	<357>	5 000 (0
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	89	100	IG	<229>	<234>	5 000 (
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	44	50	MEE	0	<1>	1000 (
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	44	50	MEE	<128>	<133>	5 000 (0
SCCV EMERIGE COLOMBES ARC SPORTIF	89	100	IG	0	0	5 000 (
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	89	100	IG	11 241	11 236	5 000 (
SAS PARIS PICPUS	44	50	MEE	<9>	0	2 500
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	<4>	<7>	10 000 (1
EMERIGE MÉDITERRANÉE	85	85	IG	<1 143>	<845>	100 000
SAS PARIS 93 RUE PETIT	35	39,98	MEE	<748>	<210>	5 000
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	89	100	IG	<87>	<92>	5 000
SCCV SAINT-MAUR FACULTES	62	70	MEE	<87>	<92>	3 500
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	89	100	IG	<427>	<432>	5 000
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	71	80	MEE	<188>	<193>	5 000
SCCV CLAMART GALLIERA	44	50	MEE	<278>	<283>	5 000
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	44	50	MEE	<1>	<6>	5 000
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	<26>	<31>	5 000
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	89	100	IG	<40>	<45>	5 000
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	44	50	MEE	<150>	<151>	1 000
SCCV LOT A SAINT-OUEN M2	89	100	IG	<94>	<99>	5 000
SCCV LOT B SAINT-OUEN M2	89	100	IG	<58>	<63>	5 000
SCCV LOT D SAINT-OUEN M2	89	100	IG	<119>	<124>	5 000
SCCV EMERIGE GARENNE-COLOMBES	89	100	IG	<129>	<134>	5 000
SCCV PARIS REILLE	58	65	MEE	5	0	5 000
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<50>	<51>	1 000
SCCV BAGNEUX COURBET	44	49	MEE	<327>	<328>	1 000
SCCV EMERIGE PUTEAUX CARTAULT	89	100	IG	<77>	<82>	5 000
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	13	12	10
SCCV EMERIGE PLESSIS-ROBINSON	89	100	IG	0	<5>	5 000
SCCV CHÂTENAY PIQUET	44	50	MEE	<382>	<387>	5 000
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT-CHARLES	89	100	IG	1	<4>	5 000
SAS SAINT-MAUR TILLEULS	62	70	MEE	3	<2>	5 000

84. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .85

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 LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	<155>	<156>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	1	0	1 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	1149	466	3 000 (1)
CHÂTILLON MERMOZ	44	50	MEE	1	0	100 (10)
SCCV SAINT-MANDÉ COMMANDANT MOUCHOTTE	44	50	MEE	156	155	100 (10)
SCCV SAINT-DENIS BOULEVARD ORNANO	44	50	MEE	921	920	1 000 (1)
SCCV ASNIÈRES A3 A4	44	50	MEE	0	<1>	1 000 (1000)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	6 378	2 257	2 000 (2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	22	25	MEE	3 414	885	5 000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V1	44	50	MEE	636	631	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	1 537	1 648	5 000 (1)
SCCV ROSNY B2A	44	50	MEE	604	603	1 000 (1)
SNC GIRONDE	44	50	MEE	<270>	<10>	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	29	33,3	MEE	<39>	<40>	1 000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	44	50	MEE	<4>	<9>	5 000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	991	<9>	10 000 (1)
SCCV SAINT-MANDÉ COCHEREAU	36	40	MEE	5	0	5 000 (1)
SAS ASNIÈRES A5 A6	44	50	MEE	0	<1>	1 000 (1)
MUNTANER 270	75	75	MEE	240	<8>	3 000 (1)
MUNTANER 307	33,33	33,33	MEE	0	-33	3 000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	100	100	IG	<6>	<9>	3 000 (1)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	<170>	<100>	3 000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	<140>	<49>	300 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	0	<22>	3 000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<104>	<73>	3 000 (1)
PAJARITOS 39	33,33	33,33	MEE	157	<8>	3 000 (1)
GENERAL YAGUE	33,33	0	MEE	142	141	3 000 (1)
VESTA REAL ESTATE 2	6,4	7,5	MEE	37 692	3 698	222 080 (100)
VESTA REAL ESTATE 5	8,5	10	MEE	253	<92>	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

		Mouvements de l'exercice				
(en milliers d'euros)	12/2019	Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	12/2020
Concession, brevets, Fonds de commerce	1501	94	-105	0	0	1489
Ecart d'acquisition	1407	0	0		0	1 407
IMMOBILISATIONS BRUTES	2 908	94	-105	0	0	2 896
Amortissements et pertes de valeur	1323	393	0	0	0	1716
IMMOBILISATIONS NETTES	1 585	-299	-105	0	0	1 180

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 > des frais de dépôt de marques liés au changement de changement de méthode de consolidation, pour
- un montant de 785 K€, déprécié à hauteur de 785 K€, soit une dépréciation complémentaire de 262 K€ sur
 - dénomination du groupe.

5.5.2. — Contrats de location

LES DROITS D'UTILISATION SE PRÉSENTENT AINSI

(en milliers d'euros)	12/2019	Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclasse- ments	12/2020
Droits d'utilisation sur biens immobiliers	33 782	0	-1 541	0	0	32 240
Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers	-7 483	- 3 730	535	0	0	-10 678
Droits d'utilisation sur biens mobiliers	922	334	-409	0	0	847
Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers	-585	-231	409	0	0	- 407
DROITS D'UTILISATION NETS	26 635	-3 627	-1 007	0	0	22 002

Le poste droits d'utilisation est principalement composé du droit d'utilisation sur le Siège social au 121 avenue de Malakoff à Paris 75116 pour une valeur brute de 22 767 K€, un amortissement de 5 052 K€ et une valeur nette de 17 715 K€.

LES DETTES LOCATIVES SE DÉCOMPOSENT AINSI

	-	Mouvements de l'exercice				
(en milliers d'euros)	12/2019	Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	12/2020
Passif de location non courant	28 857	333	-1 051	0	-5 270	22 871
Passif de location courant	5 479	0	-5 479	0	5 270	5 270
TOTAL PASSIF DE LOCATION	34 336	333	-6 530	0	0	28 141

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 2 441 K€ pour sa partie courante et 15 467 € pour sa partie non courante.

5.5.3 — Autres actifs immobilisations corporelles

(en milliers ďeuros)	12/2019	Augmen- tation	Diminutions	Variations de périmètre	Variation de la juste valeur	Reclassements et transferts de catégories	12/2020
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	11 955	205	-203			20	11 977
Immobilisations en cours	23	0	-3	0		-20	0
IMMOBILISATIONS BRUTES	11 978	205	-206	0	0	0	11 977
Amortissements et pertes de valeur	5 541	831	-134	0		0	6 238
IMMOBILISATIONS NETTES	6 437	-626	-72	0	0	0	5 739

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 11 977 K€ au 31 décembre 2020 et sont constituées principalement :

- > des immobilisations corporelles de la société EMERIGE pour 9 386 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16° ainsi qu'à l'ancien siège social sous-loué et situé au 17 rue Michel le Comte, Paris 3°.
- > des immobilisations corporelles de la société AMEDEUS pour 2 112 K€ essentiellement composées des agencements, aménagements et mobiliers des magasins et de l'entrepôt

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

5.5.4 – Immeubles de placements

(en milliers d'euros)	12/2019	Augmentation	Cessions	Variations de périmètre	et transferts de catégories (1)	Variation de la juste valeur	12/2020	
Immeubles de placement	20 201	1 351	0	0	-2 180	2 598	21 970	
Immeubles destinés à la vente					2 180	0	2 180	
TOTAL	20 201	1 351	-2 180	0	0	2 598	24 150	

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 21 970 €. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 18 685 K€, SCI Emerige Commerces pour 2 000 K€ et CFPR pour 1 285 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 1351 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 2 180 K€ le 4 février 2021. Cet immeuble a été reclassé au bilan au poste immeuble destiné à la vente. La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2020 s'élève à 2 598 K€.

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

(en milliers d'euros)	12/2019	Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	12/2020	
Titres de sociétés mises en équivalence	44 805	7 700	-4 241	-493	0	47 772	
TOTAL	44 805	7 700	-4 241	-493	0	47 772	

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 5 127 K€ au titre de la période. Les diminutions sont principalement liées aux affectations de résultat des opérations livrées.



AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	12/2019	Augmen- tations Diminutions		Variations de Autres périmètre mouvements		12/2020	
Titres de sociétés non consolidées	86	42	-92	0	0	36	
Créances rattachées à des participations	200	0	0	0	0	201	
Autres créances financières	7 313		-1 581			5 731	
Autres immobilisations financières	2 280	226	-112	0	0	2 394	
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0		0	-216	
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	9 663	268	-1 785	0	0	8 146	

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

5.5.6 - Impôts différés actif et passif

	_	Mou	ıvements de l'exerci	ice	
(en milliers d'euros)	12/2019	Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	12/2020
ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	10 302	0	-8 546	656	2 412
	_	Mou	ıvements de l'exerci	ice	
(en milliers d'euros)	12/2019	Variation de périmètre	Compensation	Charge/ Produit au compte de résultat	12/2020
PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	20 628	0	-8 546	37	12 119
ACTIF / (PASSIF) NET	-10 326	0	0	619	-9 707

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 26,5 % sur l'ensemble des différences temporelles hormis l'activation des déficits fiscaux qui ont été ajustés en fonction de l'échéancier de récupération.

Les actifs d'impôt différé sont constitués pour 5 564 K€ de l'activation de déficits fiscaux dont l'utilisation est fortement probable, le solde est constitué des différences temporelles entre le résultat comptable et le résultat fiscal et des impôts différés sur l'élimination de résultats internes.

Les passifs d'impôt différé sont pour l'essentiel constitués des impôts latents sur la revalorisation à la juste valeur (IAS 40) des immeubles de placement (3 990 K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (8 776 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (4 552 K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (2 790 K€).

Les 8 549 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	12/2019
Marchand de biens	36 273	0	36 273	50 614
Marchandises	1988	130	1858	1 669
Promotion immobilière Logements	67 779	0	67 779	117 551
Promotion immobilière bureaux	3 911	0	3 911	2 082
STOCKS	109 951	130	109 822	171 916

Le poste « marchand de biens » est composé principalement :

- > d'un immeuble situé rue Robert Turquan à Paris 75 116 pour un montant de 10 457 K€ détenu par la société Emerige.
- > d'un immeuble situé rue Pascal à Paris pour un montant de 3 808 K€ détenu par la société SAS KENOUS 2.
- > d'un lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles détenu par la société SNC EMERIGE COMMERCES 2 pour un montant de 13 278 K€.
- > d'un immeuble de logement et commerces situé rue Saint-Gilles à Paris 4°.

La variation du poste marchand de bien est liée : > à la vente d'un immeuble situé 81 Boulevard Voltaire à Paris 75 011 qui était détenu par la société SNC Emerige Paris Voltaire pour un montant de 23 068 K€.

> à l'acquisition d'un immeuble situé rue St Gilles à Paris 4e pour 8 159 K€.

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

Les honoraires facturés par le Groupe au titre des honoraires de gestion des opérations enregistrés dans les stocks au 31 décembre 2019 s'élèvent à la somme de 12 921 K€ pour les sociétés en intégration globale et 9 808 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

5.5.8 — Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Créances clients courantes	11 566	13 461
Créances clients VEFA	7 500	10 258
TOTAL BRUT	19 066	23 719
Provisions	73	152
VALEUR NETTE	18 994	23 567

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.

90. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .91

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Actifs sur contrats	99 759	85 892
Passifs sur contrats	166	0

5.5.10 — Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Avances et acomptes versés	211	80
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	48 379	47 533
Créances fiscales et sociales	888	606
TVA débitrice	22 270	25 983
Charges constatées d'avance	2 225	1358
Autres créances	8 538	15 447
TOTAL BRUT	82 512	91 007
Dépréciation et perte de valeur	0	0
VALEUR NETTE	82 512	91 007

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2021.

5.5.11 — Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2020 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)	12/2020	12/2019
Valeurs mobilières de placement	0	0
Disponibilités	75 647	52 439
Intérêts courus sur comptes financiers	-7	-11
TRÉSORERIE NETTE	75 640	52 429



Santa Engracia, Madrid

CAPITAUX PROPRES

5.5.12 — Capital social

Le capital au 31 décembre 2020 est de 3 457 200 € divisé en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1 200 € chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

5.5.13 – **Réserves**

Les réserves au 31 décembre 2020 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Réserves sociales et report à nouveau	40 612	37 864
Réserves de réévaluation IFRS	11 462	11 351
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-3 386	-3 675
Réserves consolidées	57 961	41 218
TOTAL RÉSERVES	106 649	86 758

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 2020 à 167 213 K€ ; elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi que de deux emprunts obligataires d'un montant de 77 000 K€.

	Courant	Non co	Non courant		Total
(en milliers d'euros)	Moins d'un an	1à5ans	1 à 5 ans Plus de 5 ans		12/2019
Emprunt obligataire	32 000	45 000	0	77 000	85 000
Étalement des frais d'émission		-425		-425	-444
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 773	42 272	9 462	64 508	54 636
Découverts bancaires	83 282			83 282	113 513
Autres dettes financières	13 167	220	0	13 387	9 898
Intérêts courus	5 101	0	0	5 101	5 497
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	146 323	87 067	9 462	242 853	268 100
Trésorerie				75 640	52 429
DETTE FINANCIÈRE NETTE				167 213	215 671

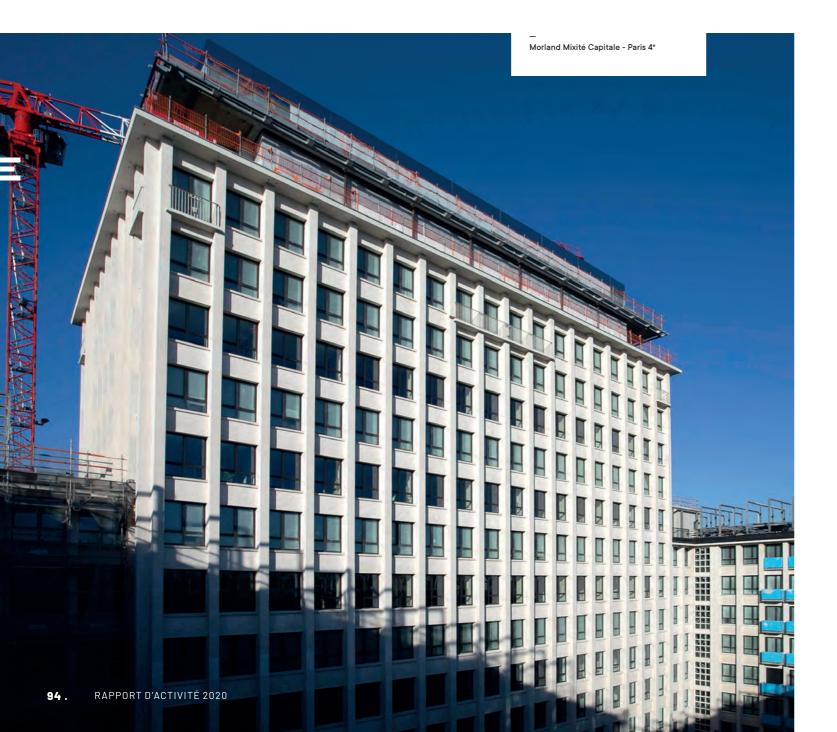
Les autres dettes financières sont constituées des comptes courants d'associés hors groupe.

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.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .9

Caractéristiques des emprunts obligataires (en milliers d'euros)

ISIN	Date ďémission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de rembour- sement	Nominal 31/12/2019	Augmen- tation	Dimi- nution	Nominal 31/12/2019
FR0013078318	22/01/2016	22/01/2021	400 000	Taux fixe 7%	In Fine	40 000		8 000	32 000
FR0013319274	23/02/2018	23/02/2023	450 000	Taux fixe 7%	In Fine	45 000			45 000
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						85 000	0	8 000	77 000



5.5.15 — Engagements hors bilan

Les emprunts obligataires à échéance 2021 et 2023 comportent une clause de covenant financier : Ratio de Gearing. Ce ratio est respecté à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2020 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2020
Hypothèques	234
Privilèges de prêteurs de deniers	29 432
Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances	256 143
Garantie Financières d'Achèvement des travaux (a)	54 119
Cautions sur indemnités d'immobilisation (b)	619
Autres cautions	46 288
TOTAL	386 835

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2020
Lignes de crédits non utilisées	71 686
GAPD	0
Cautions reçues des fournisseurs	58 728
Créances VEFA HT (c)	167 672
TOTAL	298 086

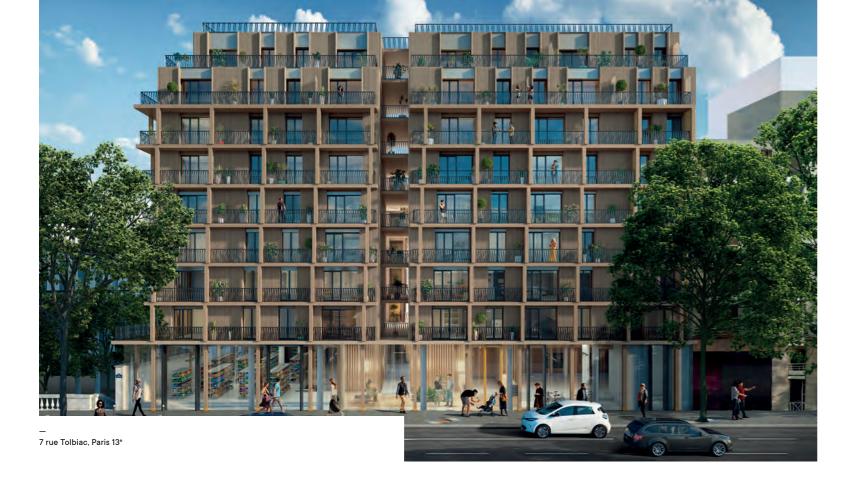
(a) Les Garanties Financières d'Achèvement sont fournies aux clients dans le cadre des ventes en VEFA. Emerige demande à un établissement financier, un organisme de caution mutuelle ou une compagnie d'assurance d'émettre une garantie d'achèvement en faveur des clients d'Emerige. Ces garanties sont établies opération par opération et ont une durée comparable à la durée de réalisation de l'opération.

En contrepartie de ces garanties, Emerige accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire, un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente

Les Garanties Financières d'Achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties.

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

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



5.5.16 — Provisions non courante

Ce poste est constitué principalement :

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

(en milliers d'euros)	12/2019	Augmentation	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements	12/2020
Provisions pour litiges	117	198	0	0	0	315
Provisions pour engagement de retraite	1236	227	0	0	42	1 505
Autres provisions non courantes	72	0	-72	0	0	0
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
TOTAL PROVISIONS	1 425	425	-72	0	42	1820

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

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- > âge de départ en retraite retenu : 60-67 ans,
- > table de mortalité : INSEE 2018,
- > taux d'actualisation à 0,34%.

5.5.17 – Impôt différé passif

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2020 (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)	12/2020	12/2019
Fournisseurs	65 916	66 757
TOTAL	65 916	66 757

Les dettes fournisseurs comprennent les factures fournisseurs ainsi que les factures non parvenues. Le groupe Emerige applique les dispositions prévues par la Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008. Les délais de paiements fournisseurs sont en majorité de 30 jours.

5.5.19 — Autres passifs courants et produits constatés d'avance

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

294 279 358 1502	373
358	
1502	
	2 298
2 091	2 114
8 707	11 379
0	1 661
893	638
0	1000
535	557
1 913	1380
16 573	21 440
	8 707 0 893 0 535

(1) Subvention d'investissement liée au PGE comme décrit au point 5.3.2.15

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 1795 K€ générés en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Vente de biens immobiliers -Marchand de biens	36 000	0
Vente promotion immobilière bureaux	6	1960
Vente promotion immobilière logements	220 639	217 212
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER	256 645	219 172
Coût de revient des ventes de biens immobiliers – Marchand de biens	-24040	
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	-199	-288
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	-204 009	-200 056
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	28 397	18 828
Loyers et charges refacturées	1327	612
Prestations de services	11 403	29 124
TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES	12 731	29 736
Ventes Marchandises	4 722	4 958
Coût des marchandises Négoce	-1 529	-1 503
TOTAL MARGE NÉGOCE	3 193	3 455

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

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Honoraires de gestion	10 321	15 959
Autres produits	467	60
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	10 788	16 018

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 2020. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 10 321 K€ et 9 651 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 2020 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 2020 s'élève à la somme de 2 598 K€.

5.6.3 — Charges d'exploitation

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Pour chaque commissaires aux comptes, le montant total des honoraires figurant au compte de résultat consolidé de l'exercice, en séparant les honoraires afférents à la certification des comptes de ceux afférents, le cas échéant aux autres services est le suivant :

(on millions d'aures)		Fleury	/			Mazar	s	
(en milliers d'euros)	2020	%	2019	%	2020	%	2019	%
Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	164	100%	178	100%	103	100%	94	100%
Services autres que la cer- tification des comptes								
TOTAL	164	100%	178	100%	103	100%	94	100%

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 34 626 K€ sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2020. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 24 461 K€, et les charges sociales à 9 938 K€.

L'effectif total du groupe EMERIGE au 31 décembre 2020 s'élève à 239 personnes, dont 203 personnes affectées à l'activité immobilière, et 36 à l'activité de négoce.

Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

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

Autres frais généraux

Ce poste comprend les impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 1657 K€, des charges de loyer pour 1015 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 8 867 K€.

98. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .9

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

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

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Reprises amortissements et provision d'exploitation	102	31
Reprise de provisions pour risques et charges	0	867
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-4 899	-5 762
Dotations aux dépréciation des écarts d'acquisition	-262	0
Dotations aux provisions sur immobilisations	-24	-180
Dotations aux provisions sur actif circulant	-90	-10
Dotations aux provisions pour risques et charges	-198	-72
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES	-5 370	-5 126

Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 3 960 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 2020, les 8 751 K€ de quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence avant impôt se composent de :

- > 6 553 K€ au titre de la participation dans l'opération de promotion immobilière de bureaux SCCV Saint-Ouen V2-V3
- > Et 2 198 K€ au titre des participations dans divers projets immobiliers détenus conjointement par Emerige et ses partenaires (Cf. périmètre).



5.6.5 — Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement net s'élève à -10 133 K€ au 31 décembre 2020.

Les Intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement l'emprunt obligataire sur la Société Emerige pour un montant de 5 662 K€.

Les frais financiers des programmes de promotion immobilière comptabilisé en charge en application de la norme IAS 23 entraînant une charge financière de 2 646 K€.

Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entrainé une charge d'intérêts de 488 K€.

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Produits des autres immobilisations financières	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	573	655
Reprises sur Provisions	0	0
Différences positives change	0	4
Produits nets sur cession de VMP	0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	574	659
Coût de l'endettement financier	9 854	9 850
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	36	10
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	817	234
Autres charges financières	0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	10 707	10 095
RÉSULTAT FINANCIER	-10 133	-9 436

5.6.6 — Impôts sur les sociétés

Le taux d'imposition de l'impôt sur les sociétés est de 26,5% :

DÉTAIL DE LA CHARGE D'IMPÔT

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Impôt courant des sociétés intégrées	-485	1892
Impôts sur les sociétés mises en équivalence	1 050	8 954
Impôt différé	-620	-2 352
CHARGE TOTALE D'IMPÔT	-55	8 494

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

(en milliers d'euros)	31/12/ 2020	31/12/ 2019
Résultat consolidé avant impôt	4 438	35 348
Taux d'imposition du Groupe	26,50 %	28,00%
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	1176	9 897
Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de :		
Quote-part de résultats remontés aux minoritaires non fiscalisé	-159	-181
Crédits d'impôts	-649	-787
Contributions complémentaires	-7	389
Effet du report variable (impact de réduction du taux d'impôt)	-1 569	-1 079
Différences permanentes	757	247
Impôts différés non constatés sur déficits	407	
Autres éléments	6	6
CHARGE D'IMPÔT RÉELLE	-55	8 494
IS des sociétés intégrées	-1 105	-460
IS de mises en équivalence	1050	8 954

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 2020 s'élève à 4 493 K€ dont 1 564 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 2 929 K€.

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

RÉSULTAT NET PAR ACTION

en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	1 016,66	8 731,34
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	1 016,66	8 731,34

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 2020

(en milliers d'euros)	Produits			Dotations aux provisions et tes sur créances irrécouvrables
Associés	15		160	
Filiales non consolidées	-			
Co-entreprises	10 884			
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
TOTAL	10 899	160		0
Au bilan au 31 décembre 2020 (en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Associés	0	14	4 805	
Filiales non consolidées				
Co-entreprises	6 141	47	118	
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
TOTAL VALEUR BRUTE	6 141	61	4 923	0
Moins provisions pour créances douteuses	-			
TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS)	6 141	61	4 923	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

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 . 10

07

IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2020, 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 2020, 51,02% du capital de la SAS EMERIGE.

Ordener Poissonniers - Paris 18e



104. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020 .105

CHAPITRE V

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

mazars

www.mazars.fr

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



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 2020

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 00€ RCS 414 435 719

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée 121 Avenue de Malakoff – 75116 Paris RCS Paris 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

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 ceuvre 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 comptescourants par activités » (pages 6 à 8) 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.

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.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

2

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 nondétection 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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020 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 7 avril 2021

Robert AMOYAL Associé Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 7 avril 2021

Bernard HOMMEL

Associ

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

61, rue Henri Regnault La Défense

mazars

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

FLEURY & Associés



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

EMERIGE SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 00€ RCS 414 435 719

EMERIGE

Société par Actions Simplifiée 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris RCS Paris 350 439 543

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

- La note n° 5-3.2.13 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des impôts différés dans le cadre des participations détenues par le Groupe Emerige dans les sociétés transparentes ;
- La note n°5-6.4 de l'annexe détaille le montant de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et la présentation qui en est faite dans le compte de résultat.

Justification des appréciations

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 cidessus, de l'information financière qui peut en découler ainsi que des estimations comptables significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

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

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre:

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

1

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 7 avril 2021

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 7 avril 2021

Robert AMOYAL Associé Bernard HOMMEL

Associ

118 .

DIRECTION DE LA PUBLICATION

EMERIGE Direction de la Communication, de la RSE et du Mécénat

CONCEPTION GRAPHIQUE

MarieClaireGrafilles Jeanne-Marie Monpeurt

PHOTOGRAPHIE

Laurent Dumas : © Léa Crespi @ Camille Gharbi © Charlotte Toscan @ Céline Tuloup @ The Farm Paris

IMPRESSION

Groupe des Imprimeries Morault

Imprimé sur du papier issu des forêts gérées durablement



rêver, créer, ériger