



Rapport financier **2024**



— TABLE DES MATIÈRES

CHIFFRES CLÉS	04
I — RAPPORT DE GESTION	06
II — COMPTES ANNUELS	32
III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS	56
IV — RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	92

CHIFFRES CLÉS



—
Morland Mixité Capitale, Paris 4°

CHIFFRE D'AFFAIRES EN QUOTE-PART GROUPE

433,5 M€ dont

logements	bureaux
333,2 M€	100,3 M€

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

6,9 M€

EBITDA	BACKLOG SÉCURISÉ (LOGEMENTS)	PIPELINE (LOGEMENTS)
31,6 M€	338 M€ HT QP	982 M€ HT QP

PÔLE RÉSIDENTIEL

1 353
logements livrés
(soit 10 programmes)

1 227
logements
mis en chantier
(soit 16 programmes)

4 190
logements
en cours
de construction

PÔLE TERTIAIRE

193 376 m²
d'opérations en cours
en Île-de-France

INTERNATIONAL

11 605 m²
d'opérations en cours
en Espagne

I. RAPPORT DE GESTION



—
Pointe des Arts Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)



Au 31 décembre 2024

— 01 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ & DU GROUPE

1.1

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

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

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

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

Le marché de la promotion immobilière en France s'est stabilisé à un niveau d'activité très faible en 2024, à la suite d'une très forte dégradation du marché lors de l'exercice 2023.

Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2024 restent stables par rapport à 2023 à un niveau particulièrement bas de 15 Milliards d'euros.

Concernant le logement neuf en France⁽¹⁾, les autorisations de logements en 2024 ont continué de diminuer et reculent de -12,3% par rapport à 2023. Les mises en chantiers sur l'ensemble de l'année 2024 s'élèvent à 136 500 logements collectifs, soit un recul de 2% sur un an. On note cependant une tendance haussière de 15,6% au T4 2024 par rapport au T3 2023.

Les ventes au détail sont en retrait de 3,7% sur 1 an et les ventes en bloc en retrait de 9,7% avec la fin du plan de rachat de CDC Habitat et Action Logement.

La stabilisation d'un marché historiquement bas est notamment due à :

- des dépenses de consommation des ménages qui n'ont augmenté que de +0,9% malgré un ralentissement notable de l'inflation en 2024 (1,3% à fin 2024) ;
- la hausse des salaires n'a pas encore totalement compensé la perte de pouvoir d'achat subie lors des mois prolongés de hausse de prix ;
- la tendance à la baisse des taux des crédits immobiliers (3,37% pour les logements neufs en 2024) amorcée au 1^{er} semestre 2024 n'a encore que peu d'effet en valeur sur l'investissement des ménages.

Depuis 2022, la marge des opérations immobilières est mise sous pression, compte tenu de la hausse des taux et la baisse des ventes et des prix.

Face à cette situation, le Groupe a réalisé des efforts importants pour limiter la dégradation de ses résultats et sauvegarder sa compétitivité, parmi lesquels :

- poursuite des Ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks au 1^{er} semestre 2024 ;
- renégociation des charges foncières sur les opérations en développement ;
- abandon ou gel des opérations immobilières en développement les moins rentables ;
- mesures de baisses des coûts et de réduction des charges ;
- mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi : 36 collaborateurs ont quitté la société mi-mars 2024.

L'ensemble de ces éléments a été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2024.

Les efforts réalisés par le Groupe au 31 décembre 2024 se traduisent par un résultat consolidé part du Groupe après impôts bénéficiaire de 6,9 M€.

L'année 2024 a par ailleurs été marquée par la création d'une filiale Emetam (détenue à 83% par Emerige), dédiée à la restructuration et à la transformation d'actifs tertiaires obsolètes.

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

⁽¹⁾Source: FPI note économique du 13 février 2025

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

En 2024, la Société, directement ou au travers de filiales, a signé 7 promesses de ventes pour y réaliser 1 235 logements et a fait l'acquisition de 10 terrains pour y réaliser 728 logements (+ 3 OS pour 243 logements).

Mises en vente, réservations et ventes actées

2024	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	595	247 000	134 000
Placements nets	863	348 000	238 000
Ventes actées	1 234	573 000	368 000

Cinq programmes ont été lancés en commercialisation en 2024. Dix programmes ont été livrés en 2024 comprenant 1 353 logements.

Seize programmes ont été mis en chantier en 2024 représentant 1 227 logements.

Au 31 décembre 2024, 35 opérations totalisant 4 155 logements étaient en cours de construction en Île-de-France et sur la Côte d'Azur.

b. La promotion de bureaux

La **SNC Emerige Ivry Confluences 1B** : Fin 2022, il a été constitué une SCI GP INVEST22 dont Emerige Tertiaire détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluence 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2024 et devraient s'achever en juin 2025. La commercialisation locale de l'immeuble de bureaux a démarré courant 2024.

La **SAS Plessis DC** : Fin 2021, il a été constitué une nouvelle société PLESSIS DC dont Emerige détient 50% et il a été procédé à la cession au profit de PLESSIS DC de la Proposition Technique et Financière (PTF) signée avec RTE pour le développement d'un data center au Plessis Robinson (92).

Cette société a signé en juillet 2023 une promesse unilatérale de vente pour l'acquisition du terrain situé au 22 avenue Galilée au Plessis-Robinson.

Ce terrain est constitué d'un ensemble de bureaux et parking destiné à être démoli pour développer un projet de data center d'une puissance électrique de 70 MWélec.

2. L'activité de prestation de services

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La SAS Emerige Gestion détient 10% du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et co-dirige la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Tertiaire. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2024. La commercialisation des immeubles de bureaux et commerces a démarré et le contrat de gestion hôtelier a été signé en septembre 2024.

La **SAS EN Invalides** (détenue à 2% par la Société) a signé le bail à construction portant sur le projet de restructuration de l'immeuble (anciennement occupé par Air France) situé sur l'Esplanade des Invalides. Les travaux ont démarré en octobre 2024. Le pilotage de l'opération est réalisé par la société de gestion SAS EN Invalides Gestion (détenue à 50% par la Société).

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 **SNC Emerige Saint Mandé – 108 bis Général de Gaulle** a fait l'acquisition en novembre 2024 d'un immeuble mixte à usage d'habitation et commerces situé 108 bis avenue du Général De Gaulle à Saint Mandé. L'immeuble d'une surface d'environ 1 300 m² devrait être cédé en bloc courant 2025.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7^e. Une partie de ces locaux d'habitation d'une surface d'environ 300 m² ont été mis à la vente mi 2024 après rénovation. Le solde des locaux est conservé et est actuellement loué.

La **SNC Emerige 18 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 18 rue de la Roquette à Paris 11^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 900 m² est destiné à être revendu par lot. Les travaux de rénovation des parties communes et des parties privatives se sont poursuivis en 2024 et seront achevés au 2T 2025. La commercialisation par lot va démarrer au 2T 2025.

La **SAS Montparnasse 137** a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 boulevard du Montparnasse à Paris 6^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 100 m² est destiné à être restructuré puis revendu par lot. Les autorisations administratives devraient être obtenues au 1T 2025 afin de réaliser les travaux pour une livraison prévisionnelle au 2T 2026.

La **société Kenous 2** a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^e arrondissement de Paris. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial. Le permis de construire a été obtenu courant 2021 et les travaux de construction ont démarré en avril 2022. Les travaux se sont achevés en 2023 et la commercialisation de l'immeuble s'est poursuivie en 2024.

La **SAS Emerige Patrimoine** est propriétaire de locaux commerciaux situés à Paris et en première couronne. Fin 2024, les locaux commerciaux situés à Paris 13^e ont été mis à la vente.

La **SNC Emerige Commerces 2** (filiale à 100 % de la Société) : la commercialisation des locaux commerciaux restants dans la société a été relancée fin 2024.

4. L'activité en Espagne

La **société Inee Gibraltar** (filiale à 50 % de la Société) : l'intégralité des logements a été vendue fin décembre 2024. Il reste quelques emplacements de parking à commercialiser.

La **société Inee Orchidée** (détenue à 10 % par la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. À la fin décembre 2024, 41 logements sur les 47 ont été vendus. Les travaux de construction des deux immeubles se sont achevés en octobre 2024. Le solde correspondant au 6 logements réservés restant à vendre seront actés en début d'année 2025.

La **société Inee Almansa Metropolitano** (détenue à 80 % par la Société) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la Société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux se sont achevés en septembre 2024 et l'acte de vente avec l'investisseur a été régularisé fin septembre 2024.

La **société Inee Sabadell Alemania** (détenue à 100 % par la Société) a signé en octobre 2024 l'acquisition des terrains situés dans la commune de Cerdanyola. Concomitamment à la signature de cet acte, il a été signé une promesse de vente de 100 % des parts sociales de la Inee Sabadell Alemania au profit d'un investisseur, conditionnée à l'obtention des autorisations administratives. Enfin, un contrat de promotion immobilière a également été confié par la société Sabadell Alemania à la société Inee Cerdanyola (filiale à 100 % d'Emerige). Le permis de construire est en cours d'instruction et devrait être obtenu en juin 2025.

5. Autres faits significatifs

La **SAS Amedeus** (détenue à 100 % par la Société) qui exploite l'enseigne CFOC, a enregistré un résultat négatif en 2024.

À la suite du plan de sauvegarde de l'emploi initié en 2023, 36 collaborateurs ont quitté la Société en mars 2024.

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 2025 sont les suivants :

1. L'activité de promotion

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

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

2. L'activité de prestation de services

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

3. La restructuration et la valorisation d'immeubles de logements ou tertiaire en vue de leur revente

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

1.3

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la société Masathis a pris la présidence de la Société en remplacement de Monsieur Benoist Apparu.

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.



— Harmony Rhapsody, Saint-Ouen (93)

— 02 FILIALES

1. Prise de Participations significatives - Prise de contrôle

SCCV Emerige Chennevières Libération : société créée le 2 janvier 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

SCCV Saint Maur Carré Bellechasse : société créée le 29 mars 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (30% par Brownfields Immobilier et 20% par Provini Arsan),

SCCV Alfortville Chantereine : société créée le 28 mai 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 50% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (50% par Citylife),

SCCV Rouget de Lisle J1 : société créée afin de réaliser une opération de logements dont 70% du capital a été acquis le 24 juin 2024 par Emerige Résidentiel. Au 31 décembre 2024, 70% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (30% par Citallios Promotion),

SCCV Rueil Lesseps : société créée le 12 juillet 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 40% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (50% par Covovio et 10% par France Logis Résidentiel),

Emetam : société créée le 24 septembre 2024, dédiée à la restructuration et à la transformation d'actifs tertiaires obsolètes. Au 31 décembre 2024, 83% de son capital social est détenu par la Société,

SCCV Emerige Beaulieu La Place : société créée le 17 octobre 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

SCCV Antony François Arago : société créée le 17 octobre 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 51% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (49% par Seqens Accession),

SNC Emerige Saint Mandé - 108 bis Général de Gaulle : société créée le 5 novembre 2024, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2024, 100% de son capital social est détenu par la Société (à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Tertiaire),

SAS Paris 48 rue de Sévigné : société créée le 20 décembre 2024, afin de réaliser une opération tertiaire. Au 31 décembre 2024, 100% de son capital social est détenu par la Société.

2. Liste des sociétés

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2024 des participations dans les sociétés suivantes :

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
EMERIGE CONSEIL · RCS PARIS B 377 731 823	100 %	189,93	-10,88	Transaction immobilière
EMERIGE PATRIMOINE · RCS PARIS B 442014247	100 %	1 204,66	-846,95	Restructuration immobilière
ATL OPERATIONS · RCS PARIS B 442026829	90 %	0,00	62,77	Marchand de biens
EMERIGE TERTIAIRE · RCS PARIS B 442013603	100 %	9 227,80	895,99	Prestation de services
PROGRAM · RCS PARIS B 483 465 001	100 %	-0,52	-3,13	Marchand de biens
VALANDY · RCS PARIS B 493 221 071	100 %	322,73	-351,39	Promotion immobilière
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL · RCS PARIS B 451 359 129	100 %	7,44	96,32	Restructuration immobilière
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT · N.I.F B66392713	100 %	1 586,81	394,95	Prestation de services
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07 · RCS PARIS D 800 802 654	100 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS KENOUS 2 · RCS PARIS B 821 453 453	100 %	0,00	-553,08	Marchand de biens
AMEDEUS · RCS PARIS B 732048442	100 %	6 450,04	-2 453,06	Commerce de détail non alimentaire
SNC EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B · RCS PARIS D 850 681 917	100 %	0,00	828,12	Promotion immobilière
SNC EMERIGE COMMERCE 2 · RCS PARIS B 879 776 151	100 %	434,47	-363,66	Restructuration immobilière
INEE ALMANSA METROPOLITANO · N.I.F B88561790	80 %	17 566,56	1 848,00	Promotion immobilière
EMERIGE RESIDENTIEL · RCS PARIS B 452 061 526	90 %	16 474,64	12 750,83	Promotion immobilière
EXOLIANCE CAPITAL · RCS PARIS B 512 116 211	90 %	27 456,75	2 507,10	Prestation de services
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE · RCS PARIS D 750 810 178	90 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS · RCS PARIS D 750 828 667	90 %	0,00	-0,50	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES · RCS PARIS D 792 389 884	90 %	0,00	47,30	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PANTIN · RCS PARIS D 810 960 641	90 %	0,00	2,40	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES · RCS PARIS D 813 680 683	90 %	0,00	-106,28	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE · RCS PARIS D 812 478 972	90 %	0,00	11,90	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRIMEE · RCS PARIS D 811 073 279	90 %	0,00	60,30	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES · RCS PARIS D 812 477 073	90 %	0,00	-7,04	Promotion immobilière
SCCV PARIS TOLBIAC · RCS PARIS D 820 922 110	90 %	0,00	31,40	Promotion immobilière
SNC VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE · RCS PARIS B 821 764 321	90 %	0,00	1,70	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA · RCS PARIS D 823 947 098	90 %	0,00	34,40	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE · RCS PARIS D 829 044 643	90 %	0,00	9,00	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CARNOT · RCS PARIS D 827 518 499	90 %	66,67	57,80	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS · RCS PARIS D 828 428 466	90 %	0,00	-1,00	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SNC EMERIGE CHATILLON · RCS PARIS B 828 623 538	90%	0,00	1,10	Promotion immobilière
SNC EMERIGE RUE PETIT · RCS PARIS B 832 634 232	90%	30,00	394,95	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2 · RCS PARIS D 832 083 497	90%	0,00	-11,88	Promotion immobilière
SNC EMERIGE SAINT OUEN N9 · RCS PARIS D 832 482 707	90%	93 868,70	7 603,48	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET · RCS PARIS D 837 760 073	90%	0,00	135,80	Promotion immobilière
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2 · RCS PARIS D 840 197 099	90%	0,00	166,60	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS · RCS PARIS D 840 202 394	90%	0,00	-19,50	Promotion immobilière
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE · RCS PARIS B 842 232 555	90%	0,00	-5,01	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 · RCS PARIS D 848 214 664	90%	400,00	26,55	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT · RCS PARIS D 848 833 588	90%	0,00	199,72	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 5G 1-3-4 · RCS PARIS D 854 027 471	48%	0,00	49,34	Promotion immobilière
SCCV LOT A SAINT OUEN M2 · RCS PARIS D 877 809 566	90%	359,17	-3,95	Promotion immobilière
SCCV LOT B SAINT OUEN M2 · RCS PARIS D 877 808 006	90%	265,00	24,64	Promotion immobilière
SCCV LOT D SAINT OUEN M2 · RCS PARIS D 877 809 608	90%	534,17	137,32	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LA GARENNE COLOMBES · RCS PARIS D 878 099 076	90%	0,00	34,90	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4 · RCS PARIS D 880 120 738	90%	0,00	-113,92	Promotion immobilière
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE · RCS PARIS D 820 869 832	90%	0,00	20,10	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON · RCS PARIS D 882 540 263	90%	0,00	727,88	Promotion immobilière
SNC EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES · RCS PARIS D 887 706 562	90%	0,00	10,35	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE · RCS PARIS D 892 955 378	90%	0,00	6,78	Promotion immobilière
SCCV 190 RUE LECOURBE · RCS PARIS D 893 487 157	90%	-3,11	-172,37	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE · RCS PARIS B 893 433 664	90%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A · RCS PARIS D 893 394 239	100%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CHATOU PATHE · RCS PARIS D 898 289 970	90%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY · RCS PARIS D 898 359 013	90%	0,00	-23,90	Promotion immobilière
SAS MONTPARNASSE 137 · RCS PARIS B 907 660 013	100%	97,53	-712,26	Promotion immobilière et Marchand de biens
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY · RCS PARIS D 900 728 270	90%	0,00	-30,55	Promotion immobilière
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN · RCS PARIS D 909 956 880	45%	0,00	-237,04	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LALLIER 5A · RCS PARIS D 910 660 547	90%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER · RCS PARIS D 908 985 120	90%	0,00	-8,22	Promotion immobilière
SCCV LOT R2B-R2C · RCS PARIS D 911 321 636	90%	0,00	-67,27	Promotion immobilière
SCCV SECTEUR 6 SAINT OUEN · RCS PARIS D 911 270 528	90%	21,12	-55,78	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G · RCS PARIS D 909 692 501	54 %	0,00	-135,47	Promotion immobilière
SAS L'ATLAS GALERIE DES MONDES · RCS PARIS B 912 554 268	100 %	42,75	-92,19	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE · RCS PARIS D 912 920 212	90 %	0,00	-0,38	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS · RCS PARIS D 911 719 078	90 %	0,00	-23,29	Promotion immobilière
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE · RCS PARIS B 914 216 767	100 %	157,98	-582,50	Marchand de biens
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE · RCS PARIS B 914 284 765	100 %	3,90	-11,05	Marchand de biens
SCCV LOT R9A SAINT OUEN · RCS PARIS D 919 129 072	90 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH · RCS PARIS D 919 308 049	90 %	0,00	-196,35	Promotion immobilière
EMERIGE MEDITERRANEE · RCS NICE B 848 267 282	85 %	3 918,80	2 627,09	Promotion immobilière
EMERIGE GESTION · RCS PARIS B 523 941 516	85 %	2516,79	600,39	Prestations de services
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN · RCS NICE D 889 231 551	85 %	16 176,96	806,45	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ · RCS NICE D 889 231 627	85 %	11 889,56	1 084,03	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI · RCS NICE D 889 231 427	85 %	0,00	-147,30	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1 · RCS PARIS D 898 102 660	77 %	0,00	-130,18	Promotion immobilière
SCCV CLAMART ROOSEVELT · RCS PARIS D 819 802 315	81 %	0,00	-52,56	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE CHESNAY · RCS PARIS D 837 869 015	81 %	0,00	0,30	Promotion immobilière
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN · RCS PARIS D 818 687 204	81 %	0,00	144,50	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE · RCS NICE D 909 013 849	85 %	0,00	-4,96	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE · RCS NICE B 913 229 621	85 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE ARENES · RCS NICE D 918 918 269	85 %	0,00	-85,92	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE · RCS NICE D 918 984 600	85 %	0,00	-47,16	Promotion immobilière
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE · RCS PARIS D 910 867 167	90 %	0,00	-14,71	Promotion immobilière
EMERIGE GESTION 2 · RCS PARIS B 847 513 520	80 %	0,00	0,00	Prestation de services
INEE HOLDCO MUNTANER 270 SL · N.I.F B66392697	75 %	0,00	-22,03	Activité de Gestion
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST · RCS PARIS D 833 658 123	72 %	0,00	5,80	Promotion immobilière
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA · RCS PARIS D 850 488 792	72 %	3 809,11	243,15	Promotion immobilière
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT · RCS PARIS D 900 772 112	72 %	35 712,29	3 116,93	Promotion immobilière
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU · RCS PARIS D 813 268 422	68 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY · RCS PARIS D 820 808 004	63 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT MAUR FACULTES · RCS PARIS D 850 018 243	63 %	0,00	-3,00	Promotion immobilière
SAS SAINT MAUR TILLEULS · RCS PARIS B 889 916 995	63 %	13 742,13	481,70	Promotion immobilière
SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES · RCS PARIS D 920 150 331	63 %	0,00	-7,36	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV PARIS REILLE · RCS PARIS D 877 772 194	59%	0,00	-0,71	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL · RCS PARIS D 892 954 637	59%	0,00	-67,40	Promotion immobilière
SAS VILLE D'AVRAY LA FORET · RCS PARIS D 831 121 801	54%	21 086,43	1 363,19	Promotion immobilière
SCCV CANNES REGINA · RCS NICE D 909 949 612	60%	280,00	300,27	Promotion immobilière
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT · RCS PARIS B 797 438 785	51 %	0,00	0,00	Restructuration immobilière
SAS SPN · RCS PARIS B 803 206 473	50%	300,00	-1 368,33	Gestion de participation
SCCV SAINT OUEN V2 V3 · RCS PARIS D 832 256 747	50%	0,00	-15,51	Promotion immobilière
INEE GIBRALTAR 25 S.L. · N.I.F B88124268	50%	2 897,02	-286,74	Promotion immobilière
SPNA GESTION · RCS PARIS B 815 398 656	50%	0,00	4,24	Prestation de services
SCCV 56 RUE CLER · RCS PARIS D 530 217 330	46%	0,00	-10,79	Promotion immobilière
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG · RCS PARIS D 800 063 307	46%	0,00	110,00	Promotion immobilière
SCCV LOT R7B SAINT OUEN · RCS PARIS D 922 431 663	46%	0,00	-10,83	Promotion immobilière
SCCV SAINT MANDÉ CDT MOUCHOTTE · RCS PARIS 811 479 609	45%	0,00	13,65	Promotion immobilière
SCCV ASNIERES LOT D · RCS PARIS D 813 898 210	45%	0,00	-0,30	Promotion immobilière
SCCV PANTIN DANTON · RCS PARIS D 815 371 992	45%	0,00	-0,30	Promotion immobilière
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT · RCS PARIS D 811 881 374	45%	0,00	0,20	Promotion immobilière
SCCV PARIS RUE CHARRIERE · RCS PARIS D 811 881 291	45%	0,00	135,00	Promotion immobilière
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO · RCS PARIS D 819 872 870	45%	0,00	159,50	Promotion immobilière
SCCV ASNIERES A3 A4 · RCS PARIS D 821 912 680	45%	0,00	272,10	Promotion immobilière
SAS GENTILLY JEAN JAURES · RCS PARIS B 830 517 660	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLAMART NEWTON · RCS PARIS D 833 640 121	45%	0,00	-1,40	Promotion immobilière
SCCV SAINT-OUEN V1 · RCS PARIS 831 148 481	45%	16,70	-82,15	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A · RCS PARIS B 840 854 228	45%	0,00	-131,50	Promotion immobilière
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C · RCS PARIS D 840 829 386	45%	0,00	5,77	Promotion immobilière
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 · RCS PARIS D 840 494 512	45%	0,00	3,90	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS · RCS PARIS D 840 928 063	45%	0,00	156,70	Promotion immobilière
SAS PARIS PICPUS · RCS PARIS B 844 653 345	45%	0,00	-30,62	Promotion immobilière
SCCV CLAMART GALLIERA · RCS PARIS D 851 057 299	45%	619,17	62,76	Promotion immobilière
SCCV RUEIL PAUL DOUMER · RCS PARIS D 850 076 266	45%	0,00	-1,20	Promotion immobilière
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2 · RCS PARIS D 853 063 287	45%	8 458,75	775,62	Promotion immobilière
SCCV BAGNEUX COURBET · RCS CRETEIL D 879 913 721	44%	2 073,66	345,04	Promotion immobilière
SCCV ROSNY B2A · RCS PARIS 844 748 137	45%	-0,86	-0,18	Promotion immobilière
SNC GIRONDE · RCS PARIS 878 212 083	45%	4 263,25	1 295,09	Promotion immobilière
EN INVALIDES GESTION · RCS PARIS B 881 981 500	50%	7 950,00	57,74	Prestations de services

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV CHATENAY PIQUET · RCS PARIS D 884 621 442	45 %	35 155,82	2 392,11	Promotion immobilière
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO · RCS RENNES D 895 349 280	45 %	0,00	-2,52	Promotion immobilière
SAS PLESSIS DC · RCS PARIS B 904 053 808	50 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV PAUL HOCHART 2/3 · RCS VERSAILLES 882 920 234	45 %	9 678,95	564,29	Promotion immobilière
SAS ASNIERES A5 A6 · RCS VERSAILLES 885 064 857	45 %	11 399,50	1 012,38	Promotion immobilière
SCCV PLESSIS HERRIOT C2 · RCS PARIS D 910 767 862	90 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS · RCS PARIS B 913 962 130	45 %	0,00	-316,11	Promotion immobilière
SNC LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT · RCS PARIS D 914 656 327	45 %	0,00	-148,66	Promotion immobilière
SAS SAINT DENIS WILSON · RCS PARIS B 917 713 844	54 %	0,00	-133,87	Promotion immobilière
SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAINAC · RCS PARIS D 922 448 196	45 %	0,00	-124,65	Promotion immobilière
SCCV PRE SAINT GERVAIS BELVEDERE · RCS PARIS D 948 147 822	45 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES · RCS PARIS D 918 100 306	45 %	238,29	145,76	Restructuration immobilière
SAS COURBEVOIE FAUVELLES · RCS PARIS 880 615 935	30 %	195 175,56	19 307,73	Promotion immobilière
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT · RCS PARIS D 811 684 257	44 %	0,00	-33,40	Promotion immobilière
SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 831 161 468	44 %	0,00	17,71	Promotion immobilière
SCCV PARIS FELIX EBOUE · RCS PARIS D 814 874 731	41 %	0,00	0,20	Promotion immobilière
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE · RCS PARIS B 812 534 030	38 %	0,00	-7,89	Promotion immobilière
SAS LEVALLOIS DANTON · RCS PARIS 828 610 949	36 %	0,00	-61,02	Promotion immobilière
SCCV SAINT MANDE COCHEREAU · RCS VERSAILLES 883 737 363	36 %	141,41	-462,30	Promotion immobilière
SCI LUCETTE · RCS PARIS 824 247 324	35 %	0,00	0,00	Restructuration immobilière
SAS PARIS 93 RUE PETIT · RCS PARIS B 849 810 031	36 %	62,50	52,47	Promotion immobilière
INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323960	33 %	0,00	467,49	Activité de Gestion
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413860	33 %	0,00	-9,28	Activité de Gestion
SAS COURBEVOIE DUBONNET · RCS PARIS 897 942 009	30 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV LOT 1 ORDENER · RCS NANTERRE D 918 269 572	30 %	0,00	-36,68	Promotion immobilière
SCCV LOT 2 ORDENER · RCS NANTERRE D 918 269 523	30 %	0,00	-41,57	Promotion immobilière
SCCV LOT 4/5 ORDENER · RCS NANTERRE D 918 255 290	30 %	0,00	-24,49	Promotion immobilière
INEE MUNTANER 270 SL · N.I.F B66380007	75 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT · RCS PARIS 833 571 656	23 %	0,00	36,50	Promotion immobilière
SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL · RCS PARIS 809 252 992	14 %	0,19	32,80	Promotion immobilière
INEE GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323671	10 %	0,00	-6,56	Promotion immobilière
INEE PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413878	10 %	0,00	66,57	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
INEE ORCHIDEA S.L. · N.I.F B87936712	10%	15 754,76	-229,74	Promotion immobilière
INEE Cerdanyola · N.I.F B75254516	10%	0,00	-6,01	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 5 · RCS PARIS B 844 403 493	85%	0,00	-368,81	Promotion immobilière
SNC R4 · RCS PARIS 533 592 507	9%	0,00	-3 224,21	Promotion immobilière
SNC VESTA REAL ESTATE 4 · RCS PARIS 821 038 197	9%	0,00	-106,73	Promotion immobilière
SAS VESTA REAL ESTATE 2 · RCS PARIS 532 861 622	6%	0,00	-1 326,88	Promotion immobilière
SAS DUFFORT INVESTISSEMENT · RCS PARIS 483 315 016	6%	0,00	95,33	Promotion immobilière
SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER · RCS PARIS 448 761 627	6%	4 453,48	-386,38	Promotion immobilière
GPINVEST 22 · RCS PARIS D 919 129 320	5%	0,00	-45 563,72	Promotion immobilière
GPINVEST 23 · RCS PARIS D 919 129 528	5%	0,00	-18,22	Promotion immobilière
SCCV COEUR CARNOLES · RCS NICE D 920 618 089	43%	0,00	-368,28	Promotion immobilière
EN INVALIDES · RCS PARIS B 881 981 963	2%	0,00	-18,25	Promotion immobilière
SNC EMERIGE MENTON SOSPEL · RCS NICE B 948 342 233	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC CHAMPIGNY SALENGRO · RCS PARIS B 949 105 100	90%	0,00	-288,78	Promotion immobilière
SCCV RUEIL ARSENAL A3 BRS · RCS PARIS D 949 036 008	46%	0,00	-73,93	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN · RCS NICE D 948 592 472	85%	0,00	-143,50	Promotion immobilière
SCCV RUEIL A3 ARSENAL · RCS PARIS D 948 600 895	90%	0,00	-33,54	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA · RCS NICE D 948 596 192	85%	0,00	-105,56	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE LALLIER 5B · RCS PARIS D 950 905 406	90%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV COLOMBES STALINGRAD · RCS PARIS D 950 795 054	90%	0,00	-8,51	Promotion immobilière
SCCV PUTEAUX DION BOUTON · RCS PARIS D 951 171 792	54%	0,00	-245,41	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY · RCS PARIS D 951 500 800	90%	0,00	-124,29	Promotion immobilière
SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE · RCS PARIS D 977 837 640	61%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV CLICHY 12-22 MOZART · RCS PARIS D 978 443 729	47%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV LOT R3A SAINT-OUEN · RCS PARIS D 979 060 951	90%	0,00	-134,82	Promotion immobilière
SCCV LOT R3B SAINT-OUEN · RCS PARIS D 980 942 361	46%	0,00	-37,93	Promotion immobilière
INEE SABADELL ALEMANIA SL · N.I.F B72885973	100%	0,00	-10,02	Promotion immobilière
SAS LE BOUILLON DU COQ · RCS PARIS 982 881 732	50%	1 901,24	-238,94	Restauration
SAS MURS DARU · RCS PARIS 914 283 304	30%	287,67	66,92	Restructuration immobilière
SCCV COLOMBES BOULEVARD C · RCS PARIS 889 366 928	45%	0,00	-6,80	Promotion immobilière
SCI VESTA S18 · RCS PARIS D 912 537 065	9%	0,00	-159,14	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE CHENNEVIERES LIBERATION · RCS PARIS D 983 288 887	90%	0,00	0,00	Promotion immobilière
SCCV ALFORTVILLE CHANTEREINE · RCS PARIS D 929 376 036	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
SCCV SAINT MAUR CARRE BELLECHASSE · RCS PARIS D 925 242 711	45 %	0,00	-20,36	Promotion immobilière
SCCV RUEIL LESSEPS · RCS PARIS D 931 060 792	36 %	0,00	-0,60	Promotion immobilière
SCCV ROUGET DE LISLE J1 · RCS PARIS D 913 698 528	63 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SAS EMETAM · RCS PARIS B 933 389 967	83 %	0,00	-232,33	Promotion immobilière
SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE · RCS NICE D 934 350 091	85 %	0,00	-2,70	Promotion immobilière
SCCV ANTONY FRANCOIS ARAGO · RCS PARIS D 934 358 367	46 %	0,00	0,00	Promotion immobilière
SNC EMERIGE SAINT MANDE - 108 BIS GÉNÉRAL DE GAULLE · RCS PARIS B 935 103 622	100 %	41,69	-7,00	Marchand de biens
SAS PARIS 48 RUE DE SEVIGNE · RCS PARIS B 938 821 592	100 %	0,00	-8,62	Marchand de biens

— 03 PRÉSENTATION 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 2024, le chiffre d'affaires s'est élevé à 18 835 241 euros.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 10 218 957 euros.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 3 928 262 euros.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et s'élève à la somme de (3 656 820) euros.

La quote-part de résultat sur opérations faites en commun s'est élevée à (153 463) euros.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de (69 510) euros compte tenu de produits financiers à hauteur de 7 080 263 euros et de charges financières à hauteur de 7 149 773 euros.

Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de (3 879 794) euros.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 369 543 euros ;
 - d'un crédit d'impôt sur les bénéfices de 212 460 euros ;
- le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se solde par une perte de 3 297 791 euros.

3. Charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, les dépenses visées à l'article 39-4 du même Code se sont élevées au cours de l'exercice 2024 à la somme de 138 300 euros correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement.

En conséquence, l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à la somme de 34 575 euros.

4. Proposition de dividende et affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent apparaître une perte de 3 297 791 euros.

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

- résultat de l'exercice : (3 297 791) € ;
- au poste « autres réserves » : (3 297 791) € ;
- lequel s'élevant ainsi à 54 665 880 € ;
- au titre de distribution de réserves : 1 371 356 € soit 476 € bruts par action.

Le poste « autres réserves » s'élève ainsi à 53 294 524 €.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 64 650 044 euros.

— 04 RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

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

Exercices	Dividendes nets par action
31 décembre 2021	1 290,00 euros
31 décembre 2022	953,00 euros
31 décembre 2023	0 euro

Il est précisé que la totalité des sommes ainsi distribuées, aux personnes physiques, est éligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3, 2° du Code général des impôts, en cas d'option globale pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

Nous allons vous donner lecture du rapport de vos Commissaires aux comptes sur les conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé et visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

— 06 INFORMATIONS RELATIVES AUX DETTES CLIENTS/FOURNISSEURS

En application des dispositions de l'article L. 441-14 du code de commerce, nous vous communiquons les informations requises sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients :

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

	Article D.441-1.-1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-1.-2°: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)
Nbre de factures concernées	63					47	29					18
Montant total des factures concernées en TTC	334 915	122 421	26 303	504 291	35 542	688 557	5 228 040	172 800	21 147		34 812	228 759
% du montant total des achats TTC de l'exercice.	3,04 %	1,11 %	0,24 %	4,58 %	0,32 %	6,26 %						
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							23 %	1 %	0 %	0 %	0 %	1 %

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

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

— 07 ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Aucun mandat n'arrive à expiration.

— 08 APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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, 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://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>), 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 2023. 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 2024.

1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2024

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 :

- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – précisions sur le traitement des emprunts assortis de clauses restrictives ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession de bail – clarifications sur le traitement comptable des transactions de cession-bail incluant des paiements variables ;
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Informations à fournir dans le cadre d'accords de financement avec les fournisseurs : délais de paiement, montants concernés et conditions spécifiques de ces accords ;
- Amendements à IAS 12 – Obligations de divulgation en lien avec la réforme fiscale internationale Pilier 2 – Intégration de nouvelles mentions obligatoires dans les états financiers.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024.

2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, sous réserve de son adoption par l'Union Européenne) : modification de la structure du compte de résultat et définition de nouveaux sous-totaux obligatoires ;
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 – clarification du classement des actifs financiers assortis de caractéristiques conditionnelles et informations supplémentaires à fournir.

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 2024.

1^{er} état du résultat net et du résultat global au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	293	51 733
Vente Promotion immobilière bureaux	54 404	26 458
Vente Promotion immobilière logements	298 409	312 028
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.	353 106	390 220
Coût de revient des ventes	-326 657	-368 597
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE	26 449	21 622
Loyers et charges refacturées	2 233	3 286
Prestations de services	22 723	16 234
Vente de marchandises Négoce	6 391	8 363
Coût des marchandises Négoce	-1 986	-3 284
Frais de personnel	-34 706	-39 580
Autres frais généraux	-12 116	-16 189
Autres produits d'exploitation	14 873	15 451
Autres charges d'exploitation	-99	-545
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	-818	-1 175
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	269	-539
Dotation aux amortissements et provisions nettes	-2 035	-13 800
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	21 178	-10 156
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5 060	-848
Coût d'attribution d'actions	-18	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS	26 221	-11 003
Charges et produits financiers	-12 093	-13 670
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	14 127	-24 673
DONT PART DU GROUPE	9 100	-26 389
Impôt sur les sociétés	-3 119	5 730
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 008	-18 943
Intérêts minoritaires	4 138	1 643
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	6 871	-20 586
Résultat par action	2 384,94	<7 145,44>
Résultat dilué par action	2 384,94	<7 145,44>

État du Résultat global

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Résultat net de la période	11 008	-18 943
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	11 008	-18 943
Part des minoritaires	4 138	1 643
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	6 871	-20 586

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	293	51 733
Vente Promotion immobilière bureaux	54 404	26 458
Vente Promotion immobilière logements	298 409	312 028
Loyers et charges refacturées	2 233	3 286
Prestations de services	22 723	16 234
Vente de marchandises Négoce	6 391	8 363
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	384 454	418 102

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 122 995 K€ au 31 décembre 2024 contre 106 196 K€ au 31 décembre 2023.

Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	2 384,94	<7 145,44>
Nombre moyen d'actions diluées	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉE / ACTIONS	2 384,94	<7 145,44>

2° état de situation financière au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Écarts d'acquisition	622	622
Immobilisations incorporelles	587	549
Droits d'utilisation	16 558	20 537
Immobilisations corporelles	6 329	6 073
Immeubles de placement	25 940	26 701
Immeubles destinés à la vente	0	0
Titres mis en équivalence	16 337	27 645
Autres actifs financiers non courants	4 284	4 276
Impôts différés actifs	3 674	4 064
ACTIFS NON COURANTS	74 332	90 468
Stocks	154 845	172 261
Clients et comptes rattachés	29 600	43 935
Actifs sur contrats	140 227	121 155
Autres actifs courants	113 064	121 280
Trésorerie et équivalents	49 062	70 207
ACTIFS COURANTS	486 798	528 837
Actifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL ACTIF	561 131	619 305
Capital	3 457	3 457
Primes	7 430	7 430
Réserves	113 986	134 502
Résultat consolidé	6 871	-20 586
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	131 745	124 803
Intérêts minoritaires	22 632	19 251
CAPITAUX PROPRES	154 376	144 055
Passifs financiers non courants	69 669	75 872
Passifs de location non courants	13 039	17 027
Provisions non courantes	1 276	4 522
Impôts différés passifs	9 924	10 738
PASSIFS NON COURANTS	93 908	108 159
Passifs de location courants	4 132	4 956
Provisions courantes	0	0
Dettes financières courantes	158 040	174 197
Passifs sur contrats	1 313	20 205
Fournisseurs	125 020	139 786
Autres passifs courants	24 343	27 948
PASSIFS COURANTS	312 848	367 092
Passifs destinés à être cédés	0	0
TOTAL PASSIF	561 131	619 305

3° périmètre de consolidation au 31 décembre 2024

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

Au 31 décembre 2024, 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
EMERIGE	100	100	IG	66 021	-3 298	2 744 (1 200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	13	<11>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	3 684	<847>	1 750 000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	90	90	IG	62 419	12 751	52 096 (1)
ATL OPERATIONS	90	100	IG	57	63	50 000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<8 599>	896	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	90	100	IG	<8 795>	2 507	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	38	<3>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<1 228>	<351>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	6 241	96	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	9 125	600	462 306 (1)
AMEDEUS	100	100	IG	<6 806>	<2 453>	21 411 (16)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	90	100	IG	4	0	5 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	46	51	IG	<6>	<11>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	90	100	IG	52	47	5 000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	0	0	30 000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	46	51	IG	115	110	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	4 228	<1 786>	501 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	90	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCE	100	100	IG	0	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	90	100	IG	65	60	5 000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	<28>	<33>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	45	50	MEE	135	135	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	45	50	MEE	0	0	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	790	33	0 (0)
SCCV EMERIGE COLOMBES	90	100	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE	90	100	IG	17	12	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	68	75	IG	5	0	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<100>	<8>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	90	100	IG	<101>	<106>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MONTREUIL	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	41	45	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	227	4	5 001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	81	90	IG	150	144	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	81	90	IG	<48>	<53>	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	63	70	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	90	100	IG	21	20	0 (0)
SCCV PARIS TOLBIAC	90	100	IG	36	31	5 000 (1)
SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	90	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	90	100	IG	2	2	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	90	100	IG	39	34	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	90	100	IG	63	58	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	90	100	IG	6	1	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	90	100	IG	14	9	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	45	50	MEE	41	0	5 000 (1)
SAS VILLE D'AVRAY LA FORET	54	60	IG	168	1 363	5 000 (1)
SCCV SAINT OUEN V2 V3	50	50	MEE	<11>	<16>	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<1 943>	<553>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	90	100	IG	400	395	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2	90	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUEN N9	90	100	IG	7 608	7 603	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	45	50	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	72	80	IG	11	6	4 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	81	90	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	90	100	IG	141	136	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	45	50	MEE	<1 533>	<132>	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	45	50	MEE	1	6	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
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2	90	100	IG	172	167	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	90	100	IG	<14>	<20>	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	45	50	MEE	5	4	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	45	50	MEE	162	157	5 000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	90	100	IG	0	<5>	5 000 (1)
SAS PARIS PICPUS	45	50	MEE	<240>	<31>	2 500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	0	0	10 000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<1 072>	2 627	100 000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	36	39,98	MEE	148	52	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	90	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	63	70	MEE	2	<3>	3 500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	90	100	IG	205	200	5 000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	72	80	MEE	248	243	5 000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	45	50	MEE	68	63	5 000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	45	50	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	833	828	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	53	20	IG	2 854	49	5 000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	45	50	MEE	777	776	1 000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	90	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	90	100	IG	30	25	5 000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	90	100	IG	142	137	5 000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	90	100	IG	40	35	5 000 (1)
SCCV PARIS REILLE	59	65	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<363>	<364>	1 000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	44	49	MEE	346	345	1 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	90	100	IG	<109>	<114>	5 000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	101	58	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	90	100	IG	733	728	5 000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	45	50	MEE	2 397	2 392	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	90	100	IG	15	10	5 000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	63	70	MEE	104	482	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	807	806	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	1 085	1 084	1 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	<146>	<147>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	59	65	IG	<62>	<67>	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
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	90	100	IG	12	7	5 000 (1)
SCCV 190 RUE LECOURBE	90	100	IG	<167>	<172>	5 000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	45	50	MEE	2	<3>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	77	85	IG	<125>	<130>	5 000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	90	100	IG	<19>	<24>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	72	80	IG	3 122	3 117	500 (10)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	90	99,98	IG	<26>	<31>	5 000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1 000 (1)
SAS 137 MONTPARNASSE	100	100	IG	<1 386>	<712>	1 000 (1)
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN	45	50	MEE	<236>	<237>	1 000 (1)
SCCV CANNES REGINA	59,5	59,5	IG	305	300	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE	85	85	IG	<4>	<5>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LALLIER 5A	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER	90	100	IG	<3>	<8>	5 000 (1)
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE	90	100	IG	<10>	<15>	5 000 (1)
SCCV LOT R2B SAINT OUEN	90	100	IG	<62>	<67>	5 000 (1)
SCCV R7A SAINT OUEN	90	100	IG	<51>	<56>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G	53	20	IG	4 965	<135>	5 000 (1)
L'ATLAS - GALERIE DES MONDES	100	100	IG	<236>	<92>	1 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS	90	100	IG	<18>	<23>	5 000 (1)
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS	45	50	MEE	<1 387>	<316>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	100	100	IG	<582>	<583>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	100	100	IG	<10>	<11>	1 000 (1)
SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT	45	50	MEE	<144>	<149>	5 000 (1)
SAS SAINT DENIS WILSON	45	50	MEE	<129>	<134>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE ARENES	85	85	IG	<85>	<86>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE	85	85	IG	<46>	<47>	1 000 (1)
SCCV LOT R2C SAINT OUEN	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH	90	100	IG	<191>	<196>	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de conso- lidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions
SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES	63	70	IG	<6>	<7>	1 000 (1)
SCCV LOT R7B SAINT OUEN	46	51	MEE	<6>	<11>	1 000 (5)
SCCV SAINT MAUR AVENUE GODEFROY CAVAIGNAC	45	50	MEE	<123>	<125>	100 (15)
SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÉDÈRE	45	50	MEE	44	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON SOSPEL	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV VILLA THORETON	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SNC CHAMPIGNY SALENGRO	90	100	IG	<284>	<289>	5 000 (1)
SCCV REUIL ARSENAL A3 BRS	46	51	MEE	<69>	<74>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN	85	85	IG	<142>	<143>	5 000 (1)
SCCV REUIL A3 ARSENAL	90	100	IG	<29>	<34>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA	85	85	IG	<105>	<106>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LALLIER 5B	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV COLOMBES STALINGRAD	90	100	IG	<4>	<9>	5 000 (1)
SCCV PUTEAUX DION BOUTON	50	60	IG	<244>	<245>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY	90	100	IG	<119>	<124>	5 000 (1)
SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE	61	68	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV CLICHY 12-22 MOZART	47	52	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV LOT R3A SAINT OUEN	90	100	IG	<130>	<135>	5 000 (1)
SCCV LOT R3B SAINT OUEN	46	51	MEE	<33>	<38>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHENNEVIERES LIBERATION	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CHANTEREINE	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CARRE BELLECHASSE	45	50	MEE	<19>	<20>	5 000 (1)
SCCV RUEIL LESSEPS	36	40	MEE	0	<1>	1 000 (1)
SCCV ROUGET DE LISLE J1	63	70	MEE	1	0	1 000 (1)
EMETAM	83	83	IG	<231>	<232>	10 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE	85	85	IG	<2>	<3>	1 000 (1)
SCCV ANTONY FRANCOIS ARAGO	46	51	MEE	5	0	1 000 (1)
SNC EMERIGE SAINT MANDE - 108 BIS GÉNÉRAL DE GAULLE	100	100	IG	<6>	<7>	1 000 (1)
SAS PARIS 48 RUE DE SEVIGNE	100	100	IG	<8>	<9>	1 000 (1)
INEE SABADELL ALEMANIA SL	100	100	IG	<72>	<10>	3 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	361	395	3 000 (1)
SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	45	50	MEE	15	14	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO	45	50	MEE	160	160	1 000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	45	50	MEE	273	272	1 000 (1 000)

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
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	<48>	<61>	2000 (2000)
SAS PARIS OBERKAMPF	23	25	MEE	76	36	5000 (1)
SCCV SAINT OUE V1	45	50	MEE	<77>	<82>	5000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	20	19	5000 (1)
SCCV ROSNY B2A	45	50	MEE	341	340	1000 (1)
SNC GIRONDE	45	50	MEE	1 296	1 295	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	30	33,3	MEE	1 183	19 308	1000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	45	50	MEE	569	564	5000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	938	<18>	10000 (1)
SAS SAINT MANDE COCHEREAU	36	40	MEE	427	<462>	5000 (1)
SAS ASNIERES A5 A6	45	50	MEE	1 348	1 012	1000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	30	33,33	MEE	3	0	3000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	30	33,33	MEE	0	0	600 (10)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	0	0	MEE	0	0	10000 (1)
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES	45	50	MEE	146	146	200 (1)
SCCV LOT 1 ORDENER	30	33,33	MEE	<35>	<37>	1500 (1)
SCCV LOT 2 ORDENER	30	33,33	MEE	<40>	<42>	1500 (1)
SCCV LOT 4/5 ORDENER	30	33,33	MEE	<23>	<24>	1500 (1)
GPINVEST 22	5	5	MEE	<51 308>	<45 564>	10000 (1)
GPINVEST 23	5	5	MEE	<24>	<18>	10000 (1)
SCCV COEUR CARNOLES - ROQUEBRUNE	42,5	42,5	MEE	<367>	<368>	1000 (1)
SAS LE BOUILLON DU COQ	50	50	MEE	<238>	<239>	1000 (1)
SAS MURS DARU	30	30	MEE	74	102	1000 (1)
SCCV COLOMBES BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	45	50	MEE	<5>	<6>	1000 (1)
SCCV PLESSIS HERRIOT C2	85	100	IG	5	0	5000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	0	<22>	3000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	80	80	IG	1 596	1 848	3000 (1)
INEE Cerdanyola	100	100	IG	<3>	<6>	3000 (1)
INEE GIBALTAR	50	50	MEE	265	<287>	300 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<582>	<230>	3000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	685	11	3000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	0	467	0 (0)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	17 705	<5 441>	0 (100)
CONSO VESTA 5 (280)	85	100	IG	<1 413>	<633>	0 (0)

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

a. Activité et chiffre d'affaires

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

Le Groupe a enregistré en 2024 un chiffre d'affaires consolidé de 384 454 milliers d'euros.

Du fait de la mise en équivalence de certaines de nos filiales, seul le résultat net est rapporté dans les comptes consolidés, ce qui conduit à ne pas intégrer un chiffre d'affaires se référant à ces dernières pour 122 995 K€ au 31 décembre 2024 contre 106 196 K€ au 31 décembre 2023.

b. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2024 ressort à 26 221 milliers d'euros.

c. Résultat financier

Le résultat financier est une perte de (12 093) milliers d'euros.

d. Impôt sur les sociétés et résultat net

Le produit d'impôt au niveau consolidé s'élève à 3 119 milliers d'euros.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'ensemble consolidé ressort à un résultat net pour la part du Groupe de 6 871 milliers d'euros, soit une augmentation de 27 457 milliers d'euros par rapport à 2023.

e. Flux de trésorerie

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une baisse de la trésorerie de 21 145 milliers d'euros.

f. Endettement – Stocks – Immobilisations – Fonds propres

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 227 708 milliers d'euros.

Le montant des stocks, au 31 décembre 2024, s'élève à la somme de 154 845 milliers d'euros.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 131 745 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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**Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice – Évolution et perspectives d'avenir**

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

8.3**Activité de recherche et développement**

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

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



—
42-48 rue de Picpus, Paris 12^e (75)

II. COMPTES ANNUELS



—
Roquebrune-Cap-Martin (06)



Au 31 décembre 2024

— 01 BILAN ACTIF

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Rubriques	Brut	Amortissement	Net 2024	Net N-1
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	708 130	581 772	126 358	115 518
Fonds commercial ⁽¹⁾				
Autres immobilisations incorporelles	570 288	184 823	385 465	315 089
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 278 417	766 594	511 823	430 607
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	10 368 055	6 646 166	3 721 889	3 900 713
Immobilisations en cours	5 743		5 743	
Avances et acomptes				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 373 798	6 646 166	3 727 632	3 900 713
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ⁽²⁾				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	30 155 095	17 122 623	13 032 471	14 914 484
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	250 000		250 000	250 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	996 984		996 984	1 508 203
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 402 079	17 122 623	14 279 455	16 672 687
ACTIF IMMOBILISÉ	43 054 294	24 535 384	18 518 911	21 004 007
STOCKS				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	644 487		644 487	786 899
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	9 372 906	509 225	8 863 681	8 883 507
TOTAL DES STOCKS	10 017 393	509 225	9 508 168	9 670 406
CRÉANCES				
Avances et acomptes versés sur commandes	14 328		14 328	14 746
Clients et comptes rattachés ⁽³⁾	8 418 052		8 418 052	15 103 711
Autres créances ⁽³⁾	114 666 241	1 750 077	112 916 164	113 212 467
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL DES CRÉANCES	123 098 621	1 750 077	121 348 545	128 330 924
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières dont actions propres: Disponibilités	2 945 760		2 945 760	2 569 868
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS	2 945 760		2 945 760	2 569 868
ACTIF CIRCULANT	136 444 538	2 259 302	134 185 236	142 525 862
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	382 763		382 763	1 954 664
Frais d'émission d'emprunt à étaler	632 575		632 575	880 181
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	180 131 407	26 794 685	153 336 722	164 410 051

— 02 BILAN PASSIF

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Rubriques	2024	Net N-1
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel (dont versé : 3 457 200)	3 457 200	3 457 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	7 430 400	7 430 400
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	345 720	345 720
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	122 200	122 200
Autres réserves	57 963 671	55 405 258
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	(3 297 791)	2 558 413
TOTAL SITUATION NETTE	66 021 400	69 319 191
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	66 021 400	69 319 191
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	30 680	356 045
Provisions pour charges	481 222	520 138
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	511 902	876 183
DETTES FINANCIÈRES ⁽²⁾		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	20 000 000	20 000 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit ⁽¹⁾	52 080 578	55 920 214
Emprunts et dettes financières divers	9 397 332	9 473 154
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	81 477 909	85 393 369
DETTES D'EXPLOITATION ⁽²⁾		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 605 858	4 057 479
Dettes fiscales et sociales	3 705 607	4 309 567
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	5 311 465	8 367 047
DETTES DIVERSES ⁽²⁾		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	9 795	45 0012
TOTAL DETTES DIVERSES	9 795	45 0012
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance ⁽²⁾	4 250	4 250
TOTAL DES DETTES	86 803 419	94 214 677
Écarts de conversion PASSIF		
TOTAL GÉNÉRAL	153 336 722	164 410 051

⁽¹⁾Dont concours bancaires courant 39 285 772 ⁽²⁾Dont à moins d'un an 19 975 215

— 03 COMPTE DE RÉSULTAT

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 — PARTIE 1

Rubriques	France	Export	2024	Net -1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	18 835 241		18 835 241	20 532 060
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	18 835 241		18 835 241	20 532 060
Production stockée			392 679	743 909
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			551 3273	7 463 012
Autres produits			2 447	24
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			24 743 640	28 739 006
CHARGES EXTERNES				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			535 091	550 289
Autres achats et charges externes			10 278 933	13 180 671
TOTAL CHARGES EXTERNES			10 814 024	13 730 959
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			877 489	1 115 153
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			10 218 957	10 441 650
Charges sociales			3 928 262	4 120 343
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL			14 147 219	14 561 992
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			761 056	1 186 739
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			1 769 903	489 399
Dotations aux provisions pour risques et charges			30 680	15 179
TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION			2 561 639	1 691 317
Autres charges d'exploitation			89	198
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			28 400 460	31 099 619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(3 656 820)	(2 360 614)

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 — PARTIE 2

Rubriques	2024	Net N-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(3 656 820)	(2 360 614)
OPÉRATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée	832 437	643 658
Perte supportée ou bénéfice transféré	985 900	1 075 128
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	1 838 152	7 040 877
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 242 111	5 700 802
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	7 080 263	12 741 679
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 884 584	2 422 907
Intérêts et charges assimilées	5 264 897	5 191 342
Différences négatives de change	293	188
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	7 149 773	7 614 437
RÉSULTAT FINANCIER	(69 510)	5 127 242
RÉSULTAT COURANT	(3 879 794)	2 335 159
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	33 513	35 634
Reprises sur provisions et transferts de charges	356 045	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	389 558	35 634
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 193	12 432
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	16 822	446 462
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		356 045
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	20 015	814 939
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	369 543	(779 306)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(212 460)	(1 002 560)
TOTAL DES PRODUITS	33 045 897	42 159 976
TOTAL DES CHARGES	36 343 688	39 601 563
BÉNÉFICE OU PERTE	(3 297 791)	2 558 413

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs

Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

Dont produits concernant les entreprises liées : 6 867 847

Dont intérêts concernant les entreprises liées : 188 628

— 04 ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Présentation générale

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

L'exercice clôturé au 31/12/2024 couvre une période de 12 mois.

Il présente un montant total du bilan de 153 336 722 €, et dégage un résultat de (3 297 791) €.

Faits caractéristiques de l'exercice

Le marché de la promotion immobilière en France s'est stabilisé à un niveau d'activité très faible en 2024, à la suite d'une très forte dégradation du marché lors de l'exercice 2023.

Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2024 restent stables par rapport à 2023 à un niveau particulièrement bas de 15 Milliards d'euros.

Concernant le logement neuf en France, les autorisations de logements en 2024 ont continué de diminuer et reculent de -12,3 % par rapport à 2023. Les mises en chantiers sur l'ensemble de l'année 2024 s'élèvent à 136 500 logements collectifs, soit un recul de 2 % sur un an. On note cependant une tendance haussière de 15,6 % au T4 2024 par rapport au T3 2023.

Les ventes au détail sont en retrait de 3,7 % sur 1 an et les ventes en bloc en retrait de 9,7 % avec la fin du plan de rachat de CDC Habitat et Action Logement.

La stabilisation d'un marché historiquement bas est notamment due à :

- des dépenses de consommation des ménages qui n'ont augmenté que de +0,9 % malgré un ralentissement notable de l'inflation en 2024 (1,3 % à fin 2024) ;
- la hausse des salaires n'a pas encore totalement compensé la perte de pouvoir d'achat subie lors des mois prolongés de hausse de prix ;
- la tendance à la baisse des taux des crédits immobiliers (3,37 % pour les logements neufs en 2024) amorcée au 1^{er} semestre 2024 n'a encore que peu d'effet en valeur sur l'investissement des ménages.

Depuis 2022, la marge des opérations immobilières est mise sous pression, compte tenu de la hausse des taux et la baisse des ventes et des prix.

Face à cette situation, le Groupe Emerige a réalisé des efforts importants pour limiter la dégradation de ses résultats et sauvegarder sa compétitivité, parmi lesquels :

- Poursuite des ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks au 1^{er} semestre 2024 ;
- Renégociation des charges foncières sur les opérations en développement ;
- Abandon ou gel des opérations immobilières en développement les moins rentables ;
- Mesures de baisses des coûts et de réduction des charges ;
- Mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi : 36 collaborateurs ont quitté la société mi-mars 2024.

L'ensemble de ces éléments a été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2024.

L'année 2024 a par ailleurs été marquée par la création d'une filiale Emetam (détenue à 83 % par Emerige), dédiée à la restructuration et à la transformation d'actifs tertiaires obsolètes.

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

Autres faits significatifs

À la suite du Plan de Sauvegarde de l'Emploi initié en 2023, 36 collaborateurs ont quitté la société en mars 2024.

Événements significatifs postérieurs à la clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la société MASATHIS a pris la présidence de la société Emerige en remplacement de Monsieur Benoist Apparu.

Règles et méthodes comptables

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2024 sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règl. ANC 2014-03 relatif au PCG).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre excepté le changement de règles et méthodes comptables réalisé sur l'exercice;
- indépendance des exercices.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

- agencements et aménagements des constructions : 10 années linéaires;
- installations générales : 8 et 10 années linéaires;
- matériel informatique : 3 années linéaires;
- mobilier : 10 années linéaires.



Quai de l'Aisne, Pantin (93)

Participations et autres titres immobilisés

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

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

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

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

Commentaires

Activité de promotion (logements et bureaux)

Cette activité, réalisée au travers d'entités dédiées selon des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), est soutenue. Ces entités enregistrent la marge suivant la méthode de l'achèvement. Les situations nettes ajustées de la marge à l'avancement permettent d'approcher la valeur d'inventaire. La mise en regard de la valeur des titres avec les valeurs d'inventaire nous a conduit à constater une dépréciation s'élevant à 2865K€ 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 une dépréciation au cours de l'exercice.

Autres activités

Elle comprend principalement les activités suivantes :

Activités de concessions automobiles

Ces activités sont réalisées au travers d'une holding animatrice détenant l'ensemble des sociétés d'exploitation. La valeur de notre participation est confortée par la situation nette consolidée au 31/12/2024.

Activités commerces

Cette activité est réalisée par une société. Cette dernière a fait l'objet, fin 2019 d'une analyse de son positionnement sur le marché de la décoration, laquelle a conforté le fait que cette société dispose de réelles forces et opportunités qui doivent lui permettre de rétablir son équilibre financier en vue d'une rentabilité future telle qu'escomptée. Du fait du contexte économique actuel, le plan stratégique initial de 5 ans a été prorogé. Il inclut une synergie entre les activités du Groupe et a d'ores et déjà été mis en œuvre. Sur cette base, le niveau d'irrecouvrabilité des créances a nécessité une dépréciation complémentaire en 2024 pour prendre en considération le résultat déficitaire de la période.

Synthèse des valeurs des titres de participation et comptes-courants par activités

Récap en k€	Total	Activité de promotion (logements et bureaux)	Activité de prestation de services (asset management)	Activité de restructuration d'immeubles et/ou de marchands de biens	Autres activités
Valeur brute des titres	30 155	8 539	454	4 398	16 764
Dépréciation des titres	-17 123	-2 865			-14 257
VALEUR NETTE DES TITRES	13 032	5 674	454	4 398	2 506
Comptes courants	103 427	56 983	23 947	3 702	13 795
Dépréciation des comptes courants	-1 750				-1 750
VALEUR NETTE DES COMPTES COURANTS	101 677	56 983	23 947	8 702	12 045

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.

La variation de stock pour l'exercice 2024 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 435,7 K€. La société a également déstocké pour (578,1) K€. La valeur brute du stock ressort à 10017 393 € au 31/12/2024.

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. Au 31/12/2024, une dépréciation est constatée pour un montant de 509 225 €.

Créances

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

Provisions réglementées

Non applicable.

Produits à recevoir

Voir tableau ci-après.

Charges à payer

Voir tableau ci-après.

Charges et produits constatés d'avance

Voir tableau ci-après.

Charges à répartir

Les commissions d'arrangement, de prise ferme et de participation, ainsi que les honoraires liés à la mise en place de financement par emprunts bancaires ou par l'émission d'obligations, engagés au cours de l'exercice et représentant un montant de 632 575 €, 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;
- SAS L'atlas Galerie Des Mondes.

Engagements hors bilan

Voir tableau ci-après.

Tableau des immobilisations

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Immobilisations	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 160 452	117 965		1 278 417
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 160 452	117 965		1 278 417
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	5 174 092	124 965		5 299 057
Matériel de transport	61 703		33 036	28 667
Matériel de bureau et mobilier informatique	5 312 787	170 092	442 548	5 040 331
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		5 743		5 743
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 548 582	300 800	475 584	10 373 798
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	30 152 524	6 001	3 430	30 155 095
Autres titres immobilisés	250 000			250 000
Prêts et autres immobilisations financières	1 508 203		511 219	996 984
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 910 727	6 001	514 649	31 402 079
TOTAL GÉNÉRAL	43 619 761	424 766	990 233	43 054 294

Tableau des amortissements

Amortissements	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	528 812	52 960		581 772
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	528 812	52 960		581 772
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	3 792 179	328 772		4 120 951
Matériel de transport	46 566	1 742	19 641	28 667
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 809 124	129 976	442 552	2 496 548
Emballages récupérables et divers				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 647 869	460 490	462 193	6 646 166
TOTAL GÉNÉRAL	7 176 681	513 450	462 193	7 227 938

Charges à répartir sur plusieurs exercices	Montant début 2024	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2024
Frais d'émission d'emprunt à étaler	880 181		247 606	632 575
Primes de remboursement des obligations				

État des provisions

Nature des provisions	Montant début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2024
			Utilisées au cours de l'ex	Non utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES						
Provisions pour reconstruction des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30 %						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES						

II — COMPTES ANNUELS

Nature des provisions	Montant début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2024
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour litiges		30 680				30 680
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires	520 138				38 915	481 222
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer						
Autres provisions pour risques et charges	356 045				356 045	
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	876 183	30 680			394 960	511 902
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION						
Sur immobilisations incorporelles	201 033				16 211	184 823
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	15 238 040	1 884 584				17 122 623
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours	489 399	19 826				509 225
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations		1 750 077				1 750 077
TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	15 928 472	3 654 486			16 211	19 566 748
TOTAL GÉNÉRAL	16 804 655	3 685 166			411 171	20 078 650

État des créances

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	996 984	2 914	994 070
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	996 984	2 914	994 070
ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	8 418 052	8 418 052	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 275	3 275	
Impôts sur les bénéfices	860 062	860 062	
Taxe sur la valeur ajoutée	240 357	240 357	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés	112 586 647	112 586 647	
Débiteurs divers	975 901	975 901	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	123 084 293	123 084 293	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	382 763	382 763	
TOTAL DES CRÉANCES	124 464 041	123 469 970	994 070

État des dettes

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	20 000 000			20 000 000
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	52 080 578	5 337 004	46 743 574	
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers	84 631		84 631	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 605 858	1 605 858		
Personnel et comptes rattachés	438 798	438 798		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 024 012	1 024 012		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 702 316	1 702 316		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	540 481	540 481		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	9 312 701	9 312 701		
Autres dettes	9 795	9 795		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 250	4 250		
TOTAL DES DETTES	86 803 419	19 975 215	46 828 204	20 000 000

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	2 881			2 881	
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
TOTAL	2 881			2 881	

Frais de recherche appliquée et de développement

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Au 31/12/2024 une reprise sur provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 16 211 €.

Charges à payer

Nature des charges	2024	N-1
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	131 203	172 133
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	131 203	172 133

	2024	N-1
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	575 697	635 493
Dettes fiscales et sociales	777 159	1 006 424
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	1 352 857	1 641 917
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL DETTES DIVERSES		
TOTAL AUTRES		
TOTAL	1 484 060	1 814 050

Produits à recevoir

Nature des produits	2024	N-1
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés	2 953 458	11 957 373
Autres créances	5 158	43 809
TOTAL CRÉANCES	2 958 617	12 001 182
DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS		
TOTAL AUTRES		
TOTAL	2 958 617	12 001 182

Charges et produits constatés d'avance

Nature des charges	2024	N-1
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges d'exploitation diverses	382 763	1 954 664
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	382 763	1 954 664
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	382 763	1 954 664
COMPARATIF BILAN (BILAN ACTIF: 2050 RUBRIQUE CH)	382 763	1 954 664

Nature des produits	2024	N-1
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits d'exploitation divers	4 250	4 250
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	4 250	4 250
PRODUITS FINANCIERS		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	4 250	4 250
COMPARATIF BILAN (BILAN PASSIF: 2051 RUBRIQUE EB)	4 250	4 250
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	378 513	1 950 414

Charges à répartir

Nature des charges	Montant net Début de l'exercice	Augmen- tations	Dotations aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
CHARGES DIFFÉRÉES				
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES				
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS				
TOTAL FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATION				
FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	880 181		247 606	632 575
TOTAL FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	880 181		247 606	632 575
CHARGES À ÉTALER				
TOTAL CHARGES À ÉTALER				
TOTAL	880 181		247 606	632 575

Entreprises liées et participations

Poste du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par effets de commerce
	Liées	Ayant un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations	10 387 175	2 645 296	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	10 387 175	2 645 296	
TOTAL IMMOBILISATIONS	10 387 175	2 645 296	
Avances et acomptes versés sur commandes			
CRÉANCES			
Créances clients et comptes rattachés	8 297 907	42 647	
Autres créances	109 853 318	2 733 329	
Capital souscrit appelé et non versé			
TOTAL CRÉANCES	118 151 225	2 775 976	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	9 290 347	22 354	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 200		
TOTAL DETTES	9 291 547	22 354	
Produits de participation	1 780 872	57 280	
Autres produits financiers	508 695	155 136	
Charges financières	891 608		

Capitaux propres

Rubriques	01/01/2024	Augmen- tat° de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mou- vements	Résultat N	31/12/2024
Capital en nombre d'actions							
Valeur nominale							
Capital social ou individuel	3 457 200						3 457 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	7 430 400						7 430 400
Écarts de réévaluation							
Réserve légale	345 720						345 720
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	122 200						122 200
Autres réserves	55 405 258			2 558 413			57 963 671
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice	2 558 413			(2 558 413)		(3 297 791)	(3 297 791)
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
Dividendes versés							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	69 319 191					(3 297 791)	66 021 400

Ventilation du chiffre d'affaires

Détail du chiffre d'affaires	2024			N-1		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Prestations de services	18 134 452		18 134 452	19 788 436		19 788 436
Produits annexes	700 789		700 789	743 624		743 624
TOTAL	18 835 241		18 835 241	20 532 060		20 532 060

Effectif moyen

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2024	N-1
Cadres	43	48
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	15	16
Autres		
TOTAL	58	64

La Société compte 58 salariés au 31 décembre 2024.

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	2024		N-1
	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net
Résultat courant	(3 879 794)	(213 363)	(3 666 432)
Résultat exceptionnel	369 543	903	368 641
Résultat comptable (hors participation)	(3 510 251)	(212 460)	(3 297 791)
			2 558 413

Honoraires des commissaires aux comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	212 771
Autres honoraires	
TOTAL	212 771

Dettes garanties par des sûretés réelles

Postes concernés	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	5 120 000		
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
*Détail des dettes garanties par des sûretés réelles			
TOTAL AUTRES DETTES			
TOTAL	5 120 000		

Engagement financiers donnés

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Cautions BRED Coeur Carnoles	9 900 000				9 900 000	
Cautions BECM Kenous 2	1 200 000				1 200 000	
Cautions Palatine Bruneseau B1 B2	2 580 000				2 580 000	
GAPD Banque Postale Plessis DC	581 250				581 250	
GAPD Arkéa Ateliers des Beaux Arts	535 000				535 000	
Cautions CEIDF Le Bouillon du Coq	305 000				305 000	
TOTAL	15 101 250				15 101 250	

Le crédit corporate comporte une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2024, ces ratios sont respectés.

Engagement financiers reçus

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Crédit corporate SOCFIM						
Ligne de crédit non utilisé	25 722 523					25 722 523
TOTAL	25 722 523					25 722 523

Engagement en matière de pensions et retraites

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par la Société au 31 décembre 2024.

Son montant a été déterminé suivant les critères fixés par la convention collective ou par le contrat de travail dans certains cas, et est fonction principalement de l'âge du salarié, de sa date d'ancienneté, de son salaire actuel et de celui en fin de carrière. Celui-ci est calculé en utilisant la méthode des unités de crédits projetées.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- Age de départ en retraite retenu : 60-67 ans ;
- Table de mortalité : INSEE 2024 ;
- Taux d'actualisation à 3,35 %.

Au 31 décembre 2024, une reprise des provisions a été comptabilisée pour un montant de 38 915 €.

Identité des sociétés mères consolidant les comptes

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

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus pourcentage		CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette		
VALANDY	37 000	(1 227 684)	100	37 000	37 000	322 734	(351 394)
SAS KENOUS 2	40 000	(1 942 754)	100	40 000	40 000	0	(553 079)
SAS MONTPARNASSE 137	1 000	(1 385 610)	100	1 000	1 000	97 535	(712 259)
EMERIGE CONSEIL	10 000	13 336	100	1 982	1 982	189 930	(10 885)
EMERIGE PATRIMOINE	1 750 000	3 684 245	100	1 750 000	1 750 000	1 204 660	(846 950)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	3 053 892	6 241 269	100	2 529 086	2 529 086	7 436	96 321
PROGRAM	37 000	37 569	100	37 000	37 000	(515)	(3 131)
EMERIGE TERTIAIRE	50 000	(8 598 613)	100	50 000	50 000	9 227 797	895 987
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	5 000	5 000	100	4 999	4 999	0	0
SNC EMERIGE COMMERCE 2	1 000	(362 657)	100	999	999	434 465	(363 657)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	5 000	5 000	100	4 999	4 999	0	
SNC EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B	5 000	833 117	100	4 999	4 999	0	828 117
EMERIGE RESIDENTIEL	52 364	63 059 132	100	54 240 050	54 240 050	16 474 642	12 750 830
EMERIGE GESTION	462 306	9 124 851	85	392 960	392 960	251 6795	600 388
EMERIGE MÉDITERRANÉE	100 000	(1 072 074)	85	85 000	85 000	3 918 804	2 627 094
SPNA GESTION	10 000	226 984	50	5 001	5 001	0	4 240
SAS SPN	5 010 000	4 625 668	50	2 504 999	2 504 999	300 000	(1 368 332)
SCCV SAINT OUEN V2 V3	5 000	(10 507)	50	2 500	2 500	0	(15 507)
EN INVALIDES GESTION	10	101 380	50	500	500	7 950 000	57 744
SAS PLESSIS DC	1 000	1 000	50	500	500	0	0
SAS L'ATLAS GALERIE DES MONDES	1 000	(236 158)	100	1 000	1 000	42 750	(92 192)
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS	1 000	(1 386 618)	50	250	250	0	(316 114)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	1 000	(581 504)	100	999	999	157 976	(582 504)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	1 000	(10 050)	100	999	999	3 898	(11 050)
SAS EMETAM	100	(231 333)	83	830	830	0	(232 333)
SNC EMERIGE SAINT MANDE - 108 BIS GÉNÉRAL DE GAULLE	1 000	(5 996)	100	999	999	41 685	(6 996)
SAS PARIS 48 RUE DE SEVIGNE	1 000	(7 623)	100	1 000	1 000	0	(8 623)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	208 000	790 066	14	2 978 560	113 137	186	32 802
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	3 000	(360 797)	100	3 000	3 000	1 586 812	(394 950)
INEE ALMANSA METROPOLITAN	3 000	2 596 254	80	2 400	2 400	17 566 556	1 847 999
INEE GIBALTAR	3 000	264 881	50	1 500	1 500	2 897 016	286 740
INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE	3 000	128 258	33	1 000	1 000	0	(9 284)
INEE ORCHIDEA	3 000	(582 447)	10	300	300	15 754 764	(229 743)
INEE SABADELL ALEMANIA	3 000	(71 615)	100	3 000	3 000	0	(10 020)
INEE CERCANYOLA	3 000	(3 012)	100	3 000	3 000	0	(6 012)
LE BOUILLON DU COQ	1 000	(357 651)	0	500	500	1 901 236	(358 651)

Charges et produits et exceptionnels

Charges	2024	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales	3 193	3 245
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées		
Rappels d'impôts		9 187
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION	3 193	12 432
CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS		
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	13 392	
Immobilisations financières	3 430	446 462
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL VALEURS COMPTABLES DES ÉLÉMENTS D'ACTIFS CÉDÉS	16 822	446 462
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres		
Charges exceptionnelles diverses		
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		356 045
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	20 015	814 939
Produits	2024	N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Rentrées sur créances amorties		
Subventions d'équilibre		
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)		
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION		

Produits	2024	N-1
PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS		
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	30 500	2 060
Immobilisations financières	3 013	13 982
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
TOTAL PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	33 513	16 042
QUOTE-PART DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT VIRÉE AU RÉSULTAT		
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnelles diverses		19 591
TOTAL AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS		19 591
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions	356 045	
TOTAL	389 558	35 634

Transfert de charges

Nature	2024	N-1
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION		
Transferts de charges – Sociales	61 586	27 511
Transferts de charges – Frais Emprunt		804 150
Transferts de charges – Refacturation	5 396 161	6 626 624
Transferts de charges – Contrats alternances	400	4 728
Transferts de charges – Exploitation		
TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 458 146	7 463 012

III. COMPTES CONSOLIDÉS IFRS



—
Le Berlier, Paris 13^e (75)



Au 31 décembre 2024

— 01 ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)		12/2024	12/2023
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	293	51 733
Vente Promotion immobilière bureaux	5-6.1	54 404	26 458
Vente Promotion immobilière logements	5-6.1	298 409	312 028
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.		353 106	390 220
Coût de revient des ventes	5-6.1	-326 657	-368 597
MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE		26 449	21 622
Loyers et charges refacturées	5-6.1	2 233	3 286
Prestations de services	5-6.1	22 723	16 234
Vente de marchandises Négoce	5-6.1	6 391	8 363
Coût des marchandises Négoce	5-6.1	-1 986	-3 284
Frais de Personnel	5-6.3	-34 706	-39 580
Autres Frais Généraux	5-6.3	-12 116	-16 189
Autres produits d'exploitation	5-6.1	14 873	15 451
Autres charges d'exploitation		-99	-545
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5-6.2	-818	-1 175
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		269	-539
Dotation aux amortissements et provisions nettes	5-6.3	-2 035	-13 800
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		21 178	-10 156
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5-6.4	5 060	-848
Coût d'attribution d'actions	5-6.5	-18	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS		26 221	-11 003
Charges et produits financiers	5-6.6	-12 093	-13 670
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		14 127	-24 673
Dont part du Groupe		9 100	-26 389
Impôt sur les sociétés		-3 119	5 730
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		11 008	-18 943
Intérêts minoritaires		4 138	1 643
RESULTAT NET PART DU GROUPE		6 871	-20 586
Résultat par action		2 384,94	<7 145,44>
Résultat dilué par action		2 384,94	<7 145,44>

État du Résultat global

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Résultat net de la période	11 008	-18 943
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
RÉSULTAT GLOBAL	11 008	-18 943
Part des minoritaires	4 138	1 643
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE	6 871	-20 586

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)		12/2024	12/2023
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	293	51 733
Vente Promotion immobilière bureaux	5-6.1	54 404	26 458
Vente Promotion immobilière logements	5-6.1	298 409	312 028
Loyers et charges refacturées	5-6.1	2 233	3 286
Prestations de services	5-6.1	22 723	16 234
Vente de marchandises Négoce	5-6.1	6 391	8 363
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		384 454	418 102

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 122 995 K€ au 31 décembre 2024 contre 106 196 K€ au 31 décembre 2023.

Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	2 384,94	<7 145,44>
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION	2 384,94	<7 145,44>

— 02 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)		12/2024	12/2023
Écarts d'acquisition	5.5.1	622	622
Immobilisations incorporelles	5.5.1	587	549
Droits d'utilisation	5.5.2	16 558	20 357
Immobilisations corporelles	5.5.3	6 329	6 073
Immeubles de placement	5.5.4	25 940	26 701
Immeubles destinés à la vente	5.5.4	0	0
Titres mis en Equivalence	5.5.5	16 337	27 645
Autres actifs financiers non courants	5.5.5	4 284	4 276
Impôts différés actif	5.5.6	3 674	4 064
ACTIFS NON COURANTS		74 332	90 468
Stocks	5.5.7	154 845	172 261
Clients et comptes rattachés	5.5.8	29 600	43 935
Actifs sur contrats	5.5.9	140 227	121 155
Autres actifs courants	5.5.10	113 064	121 280
Trésorerie et équivalents	5.5.11	49 062	70 207
ACTIFS COURANTS		486 798	528 837
Actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		561 131	619 305
Capital	5.5.12	3 457	3 457
Primes		7 430	7 430
Réserves	5.5.13	113 986	134 502
Résultat consolidé		6 871	-20 586
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		131 745	124 803
Intérêts minoritaires		22 632	19 251
CAPITAUX PROPRES		154 376	144 055
Passifs financiers non courants	5.5.14	69 669	75 872
Passifs de location non courants	5.5.2	13 039	17 027
Provisions non courantes	5.5.16	1 276	4 522
Impôts différés passifs	5.5.17	9 924	10 738
PASSIFS NON COURANTS		93 908	108 159
Passifs de location courants	5.5.2	4 132	4 956
Provisions courantes		0	0
Dettes financières courantes	5.5.14	158 040	174 197
Passifs sur contrats	5.5.9	1 313	20 205
Fournisseurs	5.5.18	125 020	139 786
Autres passifs courants	5.5.19	24 343	27 948
PASSIFS COURANTS		312 848	367 092
Passifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		561 131	619 305

— 03 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)

12/2024

12/2023

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	11 008	-18 943
Résultat net des MEE	-2 827	-2 011
Dotation aux amortissements	5 093	5 198
Variations provisions actifs circulants	275	5 059
Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	-3 246	3 563
Attribution d'actions gratuites	18	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	818	1 175
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-269	539
Intérêts financiers	15 126	15 387
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	886	-2 872
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	248	592
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS	27 129	7 687
Variation de BFR	-10 219	6 605
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	16 910	14 292
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles et d'immeubles de placement	-1 325	-5 589
Produits des cessions d'actifs corporels	47	13 928
Variation des immobilisations financières	-852	-444
Acquisition / cession de titres de sociétés consolidées	-2 285	-865
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	0	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	-4 415	7 029
Augmentation des dettes financières	7 385	17 525
Remboursement des dettes financières	-26 814	-78 524
Variation des concours bancaires	-5 821	24 151
Remboursement du passif de location	-4 986	-5 837
Dividendes versés aux actionnaires	0	-2 746
QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires	16 561	59 650
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	-4 126	-36 469
Intérêts financiers nets versés	-15 226	-16 900
Rachat d'actions propres	0	-128
Augmentation de capital des minoritaires	-612	6 929
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	-33 640	-32 349
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	-21 145	-11 028
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	70 207	81 234
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	49 062	70 207

— 04 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Ca- pital	Primes d'émis- sions ou d'apports	Réserves et report à nouveau	Titres d'auto- contrôle	Résultat de l'exercice	Capitaux propres - part du Groupe	Part revenant aux intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
SITUATION AU 1^{ER} JANV 2023	3 457	7 430	124 631	-500	13 729	148 747	11 634	160 381
Affectation du résultat de l'exercice précédent			13 729		-13 729			
Résultat consolidé de l'exercice					-20 586	-20 586	1 643	-18 943
Augmentation de capital							6 928	6 928
Distribution de dividendes			-2 746			-2 746	-1 239	-3 984
Attribution d'ac- tions gratuites				-140		-140		-140
Changement de méthode								
Variations de % d'intérêt			-472			-472	285	-187
SITUATION AU 31 DÉC. 2023	3 457	7 430	135 143	-640	-20 586	124 803	19 251	144 055
SITUATION AU 1^{ER} JANV 2024	3 457	7 430	135 143	-640	-20 586	124 803	19 251	144 055
Affectation du résultat de l'exercice précédent			-20 586		20 586			
Résultat consolidé de l'exercice					6 871	6 871	4 138	11 008
Augmentation de capital								
Distribution de dividendes							-669	-669
Attribution d'ac- tions gratuites			18			18		18
Changement de méthode								
Variations de % d'intérêt			54			54	-88	-34
SITUATION AU 31 DÉC. 2024	3 457	7 430	114 628	-640	6 871	131 745	22 632	154 376

— 05 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

5.1

Informations relatives à l'entreprise

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

5.2

Événements significatifs et événements post-clôture

1. Activité de la Société et du Groupe

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

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

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

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

Le marché de la promotion immobilière en France s'est stabilisé à un niveau d'activité très faible en 2024, à la suite d'une très forte dégradation du marché lors de l'exercice 2023.

Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2024 restent stables par rapport à 2023 à un niveau particulièrement bas de 15 Milliards d'euros.

Concernant le logement neuf en France⁽¹⁾, les autorisations de logements en 2024 ont continué de diminuer et reculent de -12,3% par rapport à 2023. Les mises en chantiers sur l'ensemble de l'année 2024 s'élèvent à 136 500 logements collectifs, soit un recul de 2% sur un an. On note cependant une tendance haussière de 15,6% au T4 2024 par rapport au T3 2023.

Les ventes au détail sont en retrait de 3,7% sur 1 an et les ventes en bloc en retrait de 9,7% avec la fin du plan de rachat de CDC Habitat et Action Logement.

La stabilisation d'un marché historiquement bas est notamment due à :

- des dépenses de consommation des ménages qui n'ont augmenté que de +0,9% malgré un ralentissement notable de l'inflation en 2024 (1,3% à fin 2024) ;
- la hausse des salaires n'a pas encore totalement compensé la perte de pouvoir d'achat subie lors des mois prolongés de hausse de prix ;
- la tendance à la baisse des taux des crédits immobiliers (3,37% pour les logements neufs en 2024) amorcée au 1^{er} semestre 2024 n'a encore que peu d'effet en valeur sur l'investissement des ménages.

Depuis 2022, la marge des opérations immobilières est mise sous pression, compte tenu de la hausse des taux et la baisse des ventes et des prix.

Face à cette situation, le Groupe Emerige a réalisé des efforts importants pour limiter la dégradation de ses résultats et sauvegarder sa compétitivité, parmi lesquels :

- Poursuite des Ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks au 1^{er} semestre 2024 ;
- Renégociation des charges foncières sur les opérations en développement ;
- Abandon ou gel des opérations immobilières en développement les moins rentables ;
- Mesures de baisses des coûts et de réduction des charges ;
- Mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi : 36 collaborateurs ont quitté la société mi-mars 2024.

L'ensemble de ces éléments a été pris en compte dans les estimations établies par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2024.

Les efforts réalisés par le Groupe Emerige au 31 décembre 2024 se traduisent par un résultat consolidé part du Groupe après impôts bénéficiaire de 6,9 M€.

L'année 2024 a par ailleurs été marquée par la création d'une filiale Emetam (détenue à 83% par Emerige), dédiée à la restructuration et à la transformation d'actifs tertiaires obsolètes.

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

⁽¹⁾ Source : FPI note économique du 13 février 2025

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

L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

a. La promotion de logements

En 2024 la Société, directement ou au travers de filiales, a signé 7 promesses de ventes pour y réaliser 1 235 logements et a fait l'acquisition de 10 terrains pour y réaliser 728 logements (+ 3 OS pour 243 logements).

Mises en vente, réservations et ventes actées

2024	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	595	247 000	134 000
Placements nets	863	348 000	238 000
Ventes actées	1 234	573 000	368 000

Cinq programmes ont été lancés en commercialisation en 2024.

Dix programmes ont été livrés en 2024 comprenant 1 353 logements.

Seize programmes ont été mis en chantier en 2024 représentant 1 227 logements.

Au 31 décembre 2024, 35 opérations totalisant 4 155 logements étaient en cours de construction en Île-de-France et sur la Côte d'Azur.

b. La promotion de bureaux

La SNC Emerige Ivry Confluences 1B: Fin 2022, il a été constitué une SCI GP INVEST22 dont Emerige Tertiaire détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluence 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2024 et devraient s'achever en juin 2025. La commercialisation locative de l'immeuble de bureaux a démarré courant 2024.

La SAS PLESSIS DC: Fin 2021, il a été constitué une nouvelle société PLESSIS DC dont Emerige détient 50% et il a été procédé à la cession au profit de PLESSIS DC de la Proposition Technique et Financière (PTF) signée avec RTE pour le développement d'un data center au Plessis Robinson (92).

Cette société a signé en juillet 2023 une promesse unilatérale de vente pour l'acquisition du terrain situé au 22 avenue Galilée au Plessis-Robinson.

Ce terrain est constitué d'un ensemble de bureaux et parking destiné à être démoli pour développer un projet de data center d'une puissance électrique de 70 MWélec.

L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La **SAS Emerige Gestion** détient 10% du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et co-dirige la réalisation de ces opérations en collaboration avec **Emerige Tertiaire**. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2024. La commercialisation des immeubles de bureaux et commerces a démarré et le contrat de gestion hôtelier a été signé en septembre 2024.

La **SAS EN Invalides** (détenue à 2% par Emerige) a signé le bail à construction portant sur le projet de restructuration de l'immeuble (anciennement occupé par Air France) situé sur l'Esplanade des Invalides. Les travaux ont démarré en octobre 2024. Le pilotage de l'opération est réalisé par la société de gestion SAS EN Invalides Gestion (détenue à 50% par Emerige).

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.

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

La **SNC Emerige Saint Mandé** – 108 bis Général de Gaulle a fait l'acquisition en novembre 2024 d'un immeuble mixte à usage d'habitation et commerces situé 108 bis avenue du Général De Gaulle à Saint Mandé. L'immeuble d'une surface d'environ 1 300 m² devrait être cédé en bloc courant 2025.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7^e. Une partie de ces locaux d'habitation d'une surface d'environ 300 m² ont été mis à la vente mi 2024 après rénovation. Le solde des locaux est conservé et est actuellement loué.

La **SNC Emerige 18 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 18 rue de la Roquette à Paris 11^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 900m² est destiné à être revendu par lot. Les travaux de rénovation des parties communes et des parties privatives se sont poursuivis en 2024 et seront achevés au 2T 2025. La commercialisation par lot va démarrer au 2T 2025.

La **SAS Montparnasse 137** a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 boulevard du Montparnasse à Paris 6^e. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 100m² est destiné à être restructuré puis revendu par lot. Les autorisations administratives devraient être obtenues au 1T 2025 afin de réaliser les travaux pour une livraison prévisionnelle au 2T 2026.

La **société Kenous 2** a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5^e arrondissement de Paris. Un permis de construire a été déposé fin 2020 afin de réaliser un espace commercial. Le permis de construire a été obtenu courant 2021 et les travaux de construction ont démarré en avril 2022. Les travaux se sont achevés en 2023 et la commercialisation de l'immeuble s'est poursuivie en 2024.

La **SAS Emerige Patrimoine** est propriétaire de locaux commerciaux situés à Paris et en première couronne. Fin 2024, les locaux commerciaux situés à Paris 13^e ont été mis à la vente.

La **SNC Emerige Commerces 2** (filiale à 100% d'Emerige) : la commercialisation des locaux commerciaux restants dans la société a été relancée fin 2024.

L'ACTIVITÉ EN ESPAGNE

La société **Inee Gibraltar** (filiale à 50% d'Emerige) : l'intégralité des logements a été vendue à fin décembre 2024. Il reste quelques emplacements de parking à commercialiser.

La société **Inee Orchidée** (détenue à 10% par Emerige) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. A fin décembre 2024, 41 logements sur les 47 ont été vendus. Les travaux de construction des deux immeubles se sont achevés en octobre 2024. Le solde correspondant aux 6 logements réservés restant à vendre seront actés en début d'année 2025.

La société **Inee Almansa Metropolitano** (détenue à 80% par Emerige) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux se sont achevés en septembre 2024 et l'acte de vente avec l'investisseur a été régularisé fin septembre 2024.

La société **Inee Sabadell Alemania** (détenue à 100% par Emerige) a signé en octobre 2024 l'acquisition des terrains situés dans la commune de Cerdanyola. Concomitamment à la signature de cet acte, il a été signé une promesse de vente de 100% des parts sociales de la société Inee Sabadell Alemania au profit d'un investisseur conditionnée à l'obtention des autorisations administratives. Enfin, un contrat de promotion immobilière a également été confié par la société Sabadell Alemania à la société Inee Cerdanyola (filiale à 100% d'Emerige). Le permis de construire est en cours d'instruction et devrait être obtenu en juin 2025.

AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS

La **SAS Amedeus** (détenue à 100% par la société) qui exploite l'enseigne CFOC, a enregistré un résultat négatif en 2024.

À la suite du Plan de Sauvegarde de l'Emploi initié en 2023, 36 collaborateurs ont quitté la société en mars 2024.

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 2025 sont les suivants :

L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

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

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

L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES.

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la société Masathis a pris la présidence de la société Emerige en remplacement de Monsieur Benoist Apparu.

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 2024 sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

1. Bases de préparation des états financiers

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://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>), 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 2023. 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 2024.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2024

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 :

- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers : classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – précisions sur le traitement des emprunts assortis de clauses restrictives ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession de bail – clarifications sur le traitement comptable des transactions de cession-bail incluant des paiements variables ;
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Informations à fournir dans le cadre d'accords de financement avec les fournisseurs : délais de paiement, montants concernés et conditions spécifiques de ces accords ;
- Amendements à IAS 12 – Obligations de divulgation en lien avec la réforme fiscale internationale Pilier 2 – Intégration de nouvelles mentions obligatoires dans les états financiers.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité ;
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, sous réserve de son adoption par l'Union européenne) : modification de la structure du compte de résultat et définition de nouveaux sous-totaux obligatoires ;
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 – clarification du classement des actifs financiers assortis de caractéristiques conditionnelles et informations supplémentaires à fournir.

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 2024. Les états financiers des filiales sont préparés soit sur la même période de référence que celle de la société mère soit sur une période proche de celle de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

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

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

5.3.2.1 Jugements et estimations significatifs

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

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

5.3.2.2 Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

- Contrôle majoritaire : consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la société Emerige détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- Contrôle conjoint-coentreprise : consolidation par mise en équivalence depuis le 1^{er} janvier 2014 conformément à la norme IFRS 11. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- Influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20% ou plus des droits de vote dans une entité. Les titres mis en équivalence sont inscrits au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminuée des pertes de valeur.

5.3.2.3 Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

5.3.2.4 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

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

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

5.3.2.5 Immeubles de placement

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

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

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont plus amortis. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante : Valeur de marché N - [Valeur de marché (N-1) + Montant des dépenses capitalisables de l'exercice].

La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des évaluations réalisées chaque année par des experts indépendants.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan à la clôture de l'exercice précédent.

5.3.2.6 Immobilisations corporelles

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

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être calculé :

- sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

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

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

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

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

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

5.3.2.7 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

5.3.2.8 Dépréciation d'actifs

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, l'entité doit comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans certains cas, l'entité peut être amenée ultérieurement à reprendre en résultat tout ou partie de cette perte de valeur sauf pour les écarts d'acquisition non affectés.

5.3.2.9 Stocks

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

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

Les stocks du Groupe sont principalement constitués de dépenses concernant la construction, ou la rénovation d'immeubles, destinés à la vente dans le cadre d'opération de promotion immobilière et sous le régime « marchand de biens ». Ces dépenses sont constituées du prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, des coûts de construction, des honoraires techniques, des honoraires de gestion des programmes, des taxes, des dépenses liées au bureau de vente et maquettes, des honoraires commerciaux, ainsi que de la publicité directement liée à l'opération en dérogation à la norme IAS 2 compte tenu d'une incidence non significative.



CONTRATS DE CONSTRUCTION

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

COÛT DES EMPRUNTS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

À la suite de l'amendement de la norme IAS 23, les coûts d'emprunts attribuables aux opérations de promotion immobilière ne sont plus stockés mais comptabilisés en charges de la période.

5.3.2.10 Contrat de location

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

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

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

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

La durée retenue pour déterminer les loyers à actualiser correspond à la durée non résiliable du contrat de location ajustée pour tenir compte :

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

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

CRÉDIT-BAIL

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

LOYERS ET DROITS D'ENTRÉE

Les revenus des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail. Ainsi, conformément à la norme IAS 17 et SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées, à compter de la mise à disposition des locaux, sur la durée ferme du bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

INDEMNITÉS D'ÉVICTION

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

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

5.3.2.11 Clients et autres débiteurs

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

5.3.2.12 Provisions et passifs éventuels

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

5.3.2.13 Impôts exigibles et différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur pour chaque société du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

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

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

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

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

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

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

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

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la date de clôture.

5.3.2.14 Actualisation des paiements différés

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif :

- Les dépôts de garantie ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation ;
- Les provisions pour risques et charges significatives sont actualisées sur la durée estimée des litiges qu'elles couvrent.

5.3.2.15 Actifs et passifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont régies par les normes IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et IAS 32.

PRÊTS ET CRÉANCES

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

INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES

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

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

CATÉGORIES D'INSTRUMENTS FINANCIERS ET NIVEAU D'INFORMATION À FOURNIR

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

ÉVALUATION ET COMPTABILISATION DES PASSIFS FINANCIERS

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

5.3.2.16 Avantages au personnel

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

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

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

AVANTAGES À LONG TERME

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

5.3.2.17 Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe, par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

5.3.2.18 Honoraires de gestion

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

Ces honoraires de gestion ne font pas l'objet d'une neutralisation au titre des opérations internes ; ces derniers sont une composante du coût de revient de l'immeuble reconnu par le tiers financeur et/ou partenaire. Ils sont inscrits en autres produits pour la partie correspondante au pourcentage de détention du Groupe dans la filiale, la notion de transfert de charges n'existant pas dans les normes IFRS.

5.3.2.19 Opération de construction d'actifs destinés à la location

Dans le cadre de son activité patrimoniale, le Groupe peut être amené à céder à des sociétés filiales des actifs immobiliers, principalement des locaux commerciaux, construits à l'occasion de programmes de promotion immobilière de logements.

Les actifs sont alors conservés en vue de compléter le patrimoine destiné à la location. Ces immeubles de placement, comme précisé en 5.3.2.5, sont valorisés à la valeur de marché en application de la norme IAS 40 lorsque les conditions sont remplies.

5.4

Périmètre de consolidation

Les pourcentages figurant auprès de chacune des filiales correspondent aux pourcentages de contrôle détenus par la SAS Emerige. Au 31 décembre 2024, 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	66 021	-3 298	2 744 (1 200)
EMERIGE CONSEIL	100	100	IG	13	<11>	500 (20)
EMERIGE PATRIMOINE	100	100	IG	3 684	<847>	1 750 000 (1)
EMERIGE RESIDENTIEL	90	90	IG	62 419	12 751	52 096 (1)
ATL OPERATIONS	90	100	IG	57	63	50 000 (1)
TERTIAIRE	100	100	IG	<8 599>	896	50 000 (1)
EXOLIANCE CAPITAL	90	100	IG	<8 795>	2 507	300 000 (1)
PROGRAM	100	100	IG	38	<3>	37 000 (1)
VALANDY	100	100	IG	<1 228>	<351>	3 700 (10)
COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL	100	100	IG	6 241	96	3 053 892 (1)
EMERIGE GESTION	85	85	IG	9 125	600	462 306 (1)
AMEDEUS	100	100	IG	<6 806>	<2 453>	21 411 (16)
SCCV CONDORCET BOURG LA REINE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS	90	100	IG	4	0	5 000 (1)
SCCV 56 RUE CLER	46	51	IG	<6>	<11>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES	90	100	IG	52	47	5 000 (1)
JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	51	51	IG	0	0	30 000 (1)
SCCV SAINT DENIS STRASBOURG	46	51	IG	115	110	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SAS SPN	50	50	MEE	4 228	<1 786>	501 000 (1)
SCCV EMERIGE RUE ERARD	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PANTIN	90	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCI EMERIGE COMMERCE	100	100	IG	0	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRIMEE	90	100	IG	65	60	5 000 (1)
SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	44	49	MEE	<28>	<33>	5 000 (1)
SCCV PARIS RUE CHARRIERE	45	50	MEE	135	135	200 (1)
SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT	45	50	MEE	0	0	200 (1)
SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL	14,32	14,32	MEE	790	33	0 (0)
SCCV EMERIGE COLOMBES	90	100	IG	<2>	<7>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LA COURNEUVE	90	100	IG	17	12	5 000 (1)
SCCV MASSY MAIL COUSTEAU	68	75	IG	5	0	5 000 (1)
SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE	38	42,5	MEE	<100>	<8>	10 000 (100)
SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES	90	100	IG	<101>	<106>	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 MONTREUIL	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV ASNIERES LOT D	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV PARIS FELIX EBOUE	41	45	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV PANTIN DANTON	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SPNA GESTION	50	50	IG	227	4	5 001 (1)
SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN	81	90	IG	150	144	5 000 (1)
SCCV CLAMART ROOSEVELT	81	90	IG	<48>	<53>	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY	63	70	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV GARCHES ROCHEBRUNE	90	100	IG	21	20	0 (0)
SCCV PARIS TOLBIAC	90	100	IG	36	31	5 000 (1)
SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE	90	100	IG	7	2	5 000 (1)
SCCV RUEIL MALMAISON F1	90	100	IG	2	2	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA	90	100	IG	39	34	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CARNOT	90	100	IG	63	58	5 000 (1)
SCCV BEZONS GP	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS	90	100	IG	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATILLON	90	100	IG	6	1	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE	90	100	IG	14	9	5 000 (1)
SAS GENTILLY JEAN JAURES	45	50	MEE	41	0	5 000 (1)
SAS VILLE D'AVRAY LA FORET	54	60	IG	168	1 363	5 000 (1)
SCCV SAINT OUVEN V2 V3	50	50	MEE	<11>	<16>	5 000 (1)
SAS KENOUS 2	100	100	IG	<1 943>	<553>	400 (100)
SNC EMERIGE RUE PETIT	90	100	IG	400	395	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUVEN M2	90	100	IG	<7>	<12>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT OUVEN N9	90	100	IG	7 608	7 603	5 000 (1)
SCCV CLAMART NEWTON	45	50	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SURESNES FOREST	72	80	IG	11	6	4 000 (1)
SCCV EMERIGE LE CHESNAY	81	90	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET	90	100	IG	141	136	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	45	50	MEE	<1 533>	<132>	5 000 (1)
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	45	50	MEE	1	6	5 000 (1)
SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2	90	100	IG	172	167	5 000 (1)
SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS	90	100	IG	<14>	<20>	5 000 (1)
SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3	45	50	MEE	5	4	1 000 (1)
SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS	45	50	MEE	162	157	5 000 (0)
SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE	90	100	IG	0	<5>	5 000 (1)

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SAS PARIS PICPUS	45	50	MEE	<240>	<31>	2 500 (1)
EMERIGE GESTION 2	80	80	IG	0	0	10 000 (10)
EMERIGE MEDITERRANEE	85	85	IG	<1 072>	2 627	100 000 (1)
SAS PARIS 93 RUE PETIT	36	39,98	MEE	148	52	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1	90	100	IG	32	27	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR FACULTES	63	70	MEE	2	<3>	3 500 (1)
SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT	90	100	IG	205	200	5 000 (1)
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	72	80	MEE	248	243	5 000 (1)
SCCV CLAMART GALLIERA	45	50	MEE	68	63	5 000 (1)
SCCV RUEIL PAUL DOUMER	45	50	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 1B	100	100	IG	833	828	5 000 (1)
SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4	53	20	IG	2 854	49	5 000 (1)
SCCV BOBIGNY ECO CITE J2	45	50	MEE	777	776	1 000 (1)
SCCV LOT A ST OUEN M2	90	100	IG	1	<4>	5 000 (1)
SCCV LOT B ST OUEN M2	90	100	IG	30	25	5 000 (1)
SCCV LOT D ST OUEN M2	90	100	IG	142	137	5 000 (1)
SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES	90	100	IG	40	35	5 000 (1)
SCCV PARIS REILLE	59	65	MEE	4	<1>	5 000 (1)
SNC EMERIGE COMMERCE 2	100	100	IG	<363>	<364>	1 000 (1)
SCCV BAGNEUX COURBET	44	49	MEE	346	345	1 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4	90	100	IG	<109>	<114>	5 000 (1)
EM INVALIDES GESTION	50	50	MEE	101	58	10 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON	90	100	IG	733	728	5 000 (1)
SCCV CHATENAY PIQUET	45	50	MEE	2 397	2 392	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES	90	100	IG	15	10	5 000 (1)
SAS SAINT MAUR TILLEULS	63	70	MEE	104	482	5 000 (1)
SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN	85	85	IG	807	806	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE BERLIOS	85	85	IG	1 085	1 084	1 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI	85	85	IG	<146>	<147>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	59	65	IG	<62>	<67>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE SAINT CLOUD REPUBLIQUE	90	100	IG	12	7	5 000 (1)
SCCV 190 RUE LECOURBE	90	100	IG	<167>	<172>	5 000 (1)
SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	100	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO	45	50	MEE	2	<3>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1	77	85	IG	<125>	<130>	5 000 (1)
SCCV CHATOU PATHE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY	90	100	IG	<19>	<24>	5 000 (1)
SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT	72	80	IG	3 122	3 117	500 (10)
SCCV FONTENAY DE TASSIGNY	90	99,98	IG	<26>	<31>	5 000 (1)
SAS PLESSIS DC	50	50	IG	1	0	1 000 (1)
SAS 137 MONTPARNASSE	100	100	IG	<1 386>	<712>	1 000 (1)
SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN	45	50	MEE	<236>	<237>	1 000 (1)
SCCV CANNES REGINA	59,5	59,5	IG	305	300	5 000 (1)
SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE	85	85	IG	<4>	<5>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE LALLIER 5A	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER	90	100	IG	<3>	<8>	5 000 (1)
SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE	90	100	IG	<10>	<15>	5 000 (1)
SCCV LOT R2B SAINT OUEN	90	100	IG	<62>	<67>	5 000 (1)
SCCV R7A SAINT OUEN	90	100	IG	<51>	<56>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G	53	20	IG	4 965	<135>	5 000 (1)
L'ATLAS – GALERIE DES MONDES	100	100	IG	<236>	<92>	1 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS	90	100	IG	<18>	<23>	5 000 (1)
SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS	45	50	MEE	<1 387>	<316>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 18 ROQUETTE	100	100	IG	<582>	<583>	1 000 (1)
SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE	100	100	IG	<10>	<11>	1 000 (1)
SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT	45	50	MEE	<144>	<149>	5 000 (1)
SAS SAINT DENIS WILSON	45	50	MEE	<129>	<134>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE ARENES	85	85	IG	<85>	<86>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE NICE LANTERNE	85	85	IG	<46>	<47>	1 000 (1)
SCCV LOT R2C SAINT OUEN	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHATOU FOCH	90	100	IG	<191>	<196>	5 000 (1)
SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES	63	70	IG	<6>	<7>	1 000 (1)
SCCV LOT R7B SAINT OUEN	46	51	MEE	<6>	<11>	1 000 (5)
SCCV SAINT MAUR AVENUE GODEFROY CAVAINAC	45	50	MEE	<123>	<125>	100 (15)
SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÉDÈRE	45	50	MEE	44	0	5 000 (1)
SNC EMERIGE MENTON SOSPEL	85	85	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV VILLA THORETON	90	100	IG	0	0	5 000 (1)
SNC CHAMPIGNY SALENGRO	90	100	IG	<284>	<289>	5 000 (1)
SCCV REUIL ARSENAL A3 BRS	46	51	MEE	<69>	<74>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN	85	85	IG	<142>	<143>	5 000 (1)
SCCV REUIL A3 ARSENAL	90	100	IG	<29>	<34>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA	85	85	IG	<105>	<106>	1 000 (1)

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
SCCV EMERIGE LALLIER 5B	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV COLOMBES STALINGRAD	90	100	IG	<4>	<9>	5 000 (1)
SCCV PUTEAUX DION BOUTON	50	60	IG	<244>	<245>	1 000 (1)
SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY	90	100	IG	<119>	<124>	5 000 (1)
SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE	61	68	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV CLICHY 12-22 MOZART	47	52	MEE	1	0	1 000 (1)
SCCV LOT R3A SAINT OUEN	90	100	IG	<130>	<135>	5 000 (1)
SCCV LOT R3B SAINT OUEN	46	51	MEE	<33>	<38>	5 000 (1)
SCCV EMERIGE CHENNEVIERES LIBERATION	90	100	IG	5	0	5 000 (1)
SCCV ALFORTVILLE CHANTEREINE	45	50	MEE	5	0	5 000 (1)
SCCV SAINT MAUR CARRE BELLECHASSE	45	50	MEE	<19>	<20>	5 000 (1)
SCCV RUEIL LESSEPS	36	40	MEE	0	<1>	1 000 (1)
SCCV ROUGET DE LISLE J1	63	70	MEE	1	0	1 000 (1)
EMETAM	83	83	IG	<231>	<232>	10 000 (1)
SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE	85	85	IG	<2>	<3>	1 000 (1)
SCCV ANTONY FRANCOIS ARAGO	46	51	MEE	5	0	1 000 (1)
SNC EMERIGE SAINT MANDE - 108 BIS GÉNÉRAL DE GAULLE	100	100	IG	<6>	<7>	1 000 (1)
SAS PARIS 48 RUE DE SEVIGNE	100	100	IG	<8>	<9>	1 000 (1)
INEE SABADELL ALEMANIA SL	100	100	IG	<72>	<10>	3 000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	361	395	3 000 (1)
SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	45	50	MEE	15	14	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO	45	50	MEE	160	160	1 000 (1)
SCCV ASNIERES A3 A4	45	50	MEE	273	272	1 000 (1 000)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	<48>	<61>	2 000 (2 000)
SAS PARIS OBERKAMPF	23	25	MEE	76	36	5 000 (1)
SCCV SAINT OUEN V1	45	50	MEE	<77>	<82>	5 000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	20	19	5 000 (1)
SCCV ROSNY B2A	45	50	MEE	341	340	1 000 (1)
SNC GIRONDE	45	50	MEE	1 296	1 295	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	30	33,3	MEE	1 183	19 308	1 000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	45	50	MEE	569	564	5 000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	938	<18>	10 000 (1)
SAS SAINT MANDE COCHEREAU	36	40	MEE	427	<462>	5 000 (1)
SAS ASNIERES A5 A6	45	50	MEE	1 348	1 012	1 000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	30	33,33	MEE	3	0	3 000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	30	33,33	MEE	0	0	600 (10)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	0	0	MEE	0	0	10 000 (1)
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES	45	50	MEE	146	146	200 (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 LOT 1 ORDENER	30	33,33	MEE	<35>	<37>	1 500 (1)
SCCV LOT 2 ORDENER	30	33,33	MEE	<40>	<42>	1 500 (1)
SCCV LOT 4/5 ORDENER	30	33,33	MEE	<23>	<24>	1 500 (1)
GPINVEST 22	5	5	MEE	<51 308>	<45 564>	10 000 (1)
GPINVEST 23	5	5	MEE	<24>	<18>	10 000 (1)
SCCV COEUR CARNOLES - ROQUEBRUNE	42,5	42,5	MEE	<367>	<368>	1 000 (1)
SAS LE BOUILLON DU COQ	50	50	MEE	<238>	<239>	1 000 (1)
SAS MURS DARU	30	30	MEE	74	102	1 000 (1)
SCCV COLOMBES BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	45	50	MEE	<5>	<6>	1 000 (1)
SCCV PLESSIS HERRIOT C2	85	100	IG	5	0	5 000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	0	<22>	3 000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	80	80	IG	1 596	1 848	3 000 (1)
INEE Cerdanyola	100	100	IG	<3>	<6>	3 000 (1)
INEE GIBALTAR	50	50	MEE	265	<287>	300 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<582>	<230>	3 000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	685	11	3 000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	0	MEE	0	467	0 (0)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	17 705	<5 441>	0 (100)
CONSO VESTA 5 (280)	85	100	IG	<1 413>	<633>	0 (0)

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



— Rue Gustave Courbet, Bagneux (92)

5.5

Notes annexes à l'état de la situation Financière

ACTIFS NON COURANTS

1. Actifs incorporels

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice				12/2024
		Augmen- tation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Concession, brevets, Fonds de commerce	1 818	140	0	0	0	1 958
Écart d'acquisition	1 407	0	0	0	0	1 407
IMMOBILISATIONS BRUTES	3 225	140	0	0	0	3 365
Amortissements et pertes de valeur	2 054	102	0	0	0	2 156
IMMOBILISATIONS NETTES	1 171	38	0	0	0	1 209

Ce poste est composé principalement de :

- l'écart d'acquisition des intérêts minoritaires de la SAS Emerige Résidentiel en 2007 pour un montant de 339 K€;
- l'écart d'acquisition de la SCCV Garches Rochebrune suite à l'acquisition de titres de participation entraînant un changement de méthode de consolidation, pour un montant de 785 K€ entièrement déprécié;
- de dépenses en développement de sites internet et de logiciels;
- des frais de dépôt de marques liés au changement de dénomination du Groupe.

2. Contrats de location

Les droits d'utilisation se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice				12/2024
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Droits d'utilisation sur biens immobiliers	36 264	0	-14 897	0	0	21 366
Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers	-16 131	-3 943	14 897	0	0	-5 177
Droits d'utilisation sur biens mobiliers	868	174	-288	0	0	755
Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers	-464	-209	288	0	0	-386
DROITS D'UTILISATION NETS	20 537	-3 978	0	0	0	16 558

Les dettes locatives se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice				12/2024
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Passif de location non courant	17 027	144	0	0	-4 132	13 039
Passif de location courant	4 956	0	-4 956	0	4 132	4 132
TOTAL PASSIF DE LOCATION	21 983	144	-4 956	0	0	17 171

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 2 597 K€ pour sa partie courante et 5 316 K€ pour sa partie non courante.

3. Autres actifs – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice					12/2024
		Augmen- tation	Diminutions	Variations de périmètre	Variation de la juste valeur	Reclassements	
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisa- tions corporelles	14 755	328	-556	0		145	14 673
Immobilisations en cours	145	801	0	0		-145	801
IMMOBILISATIONS BRUTES	14 900	1 129	-556	0	0	0	15 474
Amortissements et pertes de valeur	8 827	839	-521	0		0	9 145
IMMOBILISATIONS NETTES	6 073	290	-35	0	0	0	6 329

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 14 673 K€ au 31 décembre 2024 et sont constituées principalement :

- des immobilisations corporelles de la société Emerige pour 10 368 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16^e ;
- des immobilisations corporelles de la société Amedeus pour 3 733 K€ essentiellement composées des agencements, aménagements et mobiliers des magasins et de l'entrepôt.

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

4. Immeubles de placements

(en milliers d'euros)	12/2023	Augmentation	Cessions	Variations de périmètre	Reclas- sements et transferts de catégories ⁽¹⁾	Variation de la juste valeur	12/2024
Immeubles d'exploitation	26 701	56	0	0	0	-818	25 940
IMMOBILISATIONS NETTES	26 701	56	0	0	0	-818	25 940

La valorisation des immeubles de placement résulte d'expertises effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

(en milliers d'euros)	12/2023	Augmentation	Cessions	Variations de périmètre	Reclas- sements et transferts de catégories	Variation de la juste valeur	12/2024
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	0	0	0	0	0	0	0

Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 25 940 K€. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 25 420 K€ et CFPR pour 520 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 56 K€ concerne la société CFPR et correspond à des travaux d'aménagement au 11 rue Dupin (Paris).

La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2024 s'élève à - 818 K€.

5. Titres mis en équivalence et autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice				12/2024
		Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés mises en équivalence	27 645	5 194	-16 561	58		16 337
TOTAL	27 645	5 194	-16 561	58		16 337

L'augmentation des titres mis en équivalence est principalement liée à l'avancement des opérations de promotions immobilières. Les diminutions sont principalement liées aux affectations de résultat des opérations livrées.

Autres actifs non courants :

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice				12/2024
		Résultat mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés non consolidées	291	0	-5	0	0	286
Créances rattachées à des participations	201	0	0	0	0	201
Autres créances financières	838	-2	-836	0	0	0
Autres immobilisations financières	3 162	1 609	-757	0	0	4 014
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0	0	0	-216
TOTAL	4 276	1 607	-1 598	0	0	4 284

La variation des autres créances financières concerne 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 :

- Le dépôt de garantie du bail du 121 avenue de Malakoff 75016 Paris pour 996K€;
- Des dépôts de garanties séquestrés pour couvrir le bon déroulement des travaux sur l'opération espagnol INEE Almansa Metropoliain pour 1 487 K€.

6. Impôts différés actif et passif

(en milliers d'euros)	12/2023	Mouvements de l'exercice			12/2024
		Variation de périmètre	Impôts différés compensés	Charge/ Produit au compte de résultat	
Actifs d'impôts différés	4 064	-17	-2 592	2 220	3 674
Passifs d'impôts différés	10 738	-73	-2 592	1 852	9 924
Actif / (Passif) net	-6 674	56	0	368	-6 250

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

Les impôts différés sont calculés au taux uniforme de 25% sur l'ensemble des différences temporelles hormis l'activation des déficits fiscaux qui ont été ajustés en fonction de l'échéancier de récupération.

Les actifs d'impôts différés sont constitués pour 5 019K€ 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 (1 875K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (9 411 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (3 823K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (2 532K€).

Les 2 592K€ correspondent à la compensation des actifs d'impôts différés avec les passifs d'impôts différés de même échéance du Groupe fiscal Emerige.

ACTIFS COURANTS

7. Stocks

(en milliers d'euros)	Brut	Provisions	Net	12/2023
Marchand de biens	61 921	1 437	60 484	51 065
Marchandises	2 332	396	1 936	1 601
Promotion immobilière Logements	90 874	3 486	87 388	115 403
Promotion immobilière bureaux	5 035	0	5 035	4 193
STOCKS	160 162	5 319	154 843	172 261

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

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

Les honoraires facturés par le Groupe au titre des honoraires de gestion des opérations enregistrés dans les stocks au 31 décembre 2024 s'élèvent à la somme de 18 463 K€ pour les sociétés en intégration globale et 7 292 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

8. Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Créances clients courantes	12 974	29 388
Créances clients VEFA	16 822	14 712
TOTAL BRUT	29 796	44 100
Provisions	196	165
VALEUR NETTE	29 600	43 935

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

9. Actifs et passifs sur contrats

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

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

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

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Actifs sur contrats	140 227	121 155
Passifs sur contrats	1 313	20 205

10. Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Avances et acomptes versés	49	113
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	60 575	56 440
Créances fiscales et sociales	1 096	1 266
TVA débitrice	35 323	33 703
Charges constatées d'avance	1 630	2 201
Autres créances	14 391	27 557
TOTAL BRUT	113 064	121 280
Dépréciation et perte de valeur	0	0
VALEUR NETTE	113 064	121 280

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2025.

11. Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2024 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)	12/2024	12/2023
Valeurs mobilières de placement	6 000	28 000
Disponibilités	43 039	42 048
Intérêts courus sur comptes financiers	23	159
TRÉSORERIE NETTE	49 062	70 207

CAPITAUX PROPRES

12. Capital social

Le capital au 31 décembre 2024 est de 3 457 200 euros divisé en 2 881 actions d'une valeur nominale de 1 200 euros chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives.

13. Réserves

Les réserves au 31 décembre 2024 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Réserves sociales et report à nouveau	58 326	55 767
Réserves de réévaluation IFRS	7 016	12 341
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-1 883	-3 263
Réserves consolidées	50 528	69 657
TOTAL RÉSERVES	113 986	134 502



— Pointe des Arts Île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)

PASSIF FINANCIER

14. Passif financier

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2024 à 178 647 K€ ; elle comprend les dettes auprès des établissements financiers, ainsi qu'un emprunt obligataire d'un montant de 20 000 K€.

(en milliers d'euros)	Courant	Non courant		Total	Total
	Moins d'un an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	12/2024	12/2023
Emprunt obligataire	0		20 000	20 000	20 000
Etalement des frais d'émission	-248	-348	-54	-650	-898
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 198	49 737	0	66 935	86 047
Dettes de location financement	0	0	0	0	0
Découverts bancaires	116 108			116 108	121 479
Autres dettes financières	24 344	581	0	24 925	22 950
Intérêts courus	390	0	0	390	490
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	157 792	49 770	19 946	227 708	250 068
Trésorerie				49 062	70 207
DETTE FINANCIÈRE NETTE				178 646	179 862

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

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

Caractéristiques des emprunts obligataire (en milliers d'euros)

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal 31/12/2021	Augmentation	Diminution	Nominal 31/12/2022
non coté	17/05/2022	17/05/2030	18 000	Taux fixe 5,3 %	In Fine	18 000			18 000
non coté	17/05/2022	17/05/2030	2 000	Taux fixe 7,3 %	In Fine	2 000			2 000
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						20 000	0	0	20 000

15. Engagements hors bilan

Le crédit corporate comporte une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2024, tous les ratios financiers sont respectés :

Au 31 décembre 2024 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2024
Hypothèques	23 329
Privilèges de prêteurs de deniers	22 411
Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances	226 315
Garanties Financières d'Achèvement des travaux ⁽¹⁾	111 466
Cautions sur indemnités d'immobilisation ⁽²⁾	9 630
Autres cautions	63 930
TOTAL	457 081

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2024
Lignes de crédits non utilisées	152 656
Cautions reçues des fournisseurs	12 243
Créances VEFA HT	222 406
TOTAL	387 305

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

⁽²⁾Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires données en lieu et place des dépôts de garanties sur les promesses d'achat de terrain. 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 conditionne. Dans le cadre normal de son activité de promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente avec les propriétaires de terrains: le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

16. Provisions non courantes

Ce poste est constitué principalement :

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

(en milliers d'euros)	12/2023	Augmentation	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvement*	12/2024
Provisions pour litiges	30	89	0	0	0	119
Provisions pour engagement de retraite	949	127	-41	0	0	1 035
Autres provisions non courantes	3 543	0	-3 421	0	0	122
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
TOTAL PROVISIONS	4 522	216	-3 462	0	0	1 276

Les autres provisions non courantes correspondent au Plan de Sauvegarde de l'Emploi. Une provision avait été constituée au 31 décembre 2023 à hauteur de 2 542 K€. En 2024, la provision restante s'élève à 121 K€ et concerne les indemnités et charges sociales à verser ainsi que le solde des mesures d'accompagnements des personnes identifiées.

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

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

- Age de départ en retraite retenu : 60-67 ans;
- Table de mortalité : INSEE 2024;
- Taux d'actualisation à 3,35%.

17. Impôt différé passif

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2024 (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

18. Dettes Fournisseurs

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Fournisseurs	125 020	139 786
TOTAL	125 020	139 786

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

19. Autres passifs courants et Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Avances & Acomptes reçus sur commandes	94	93
Subvention d'investissement	0	0
Clients créditeurs	0	1 294
Personnel	1 352	1 662
Organismes sociaux	2 201	2 294
Comptes de TVA ⁽¹⁾	14 634	16 745
Dettes d'IS	641	1 218
Autres dettes fiscales	739	562
Dettes sur immobilisations	0	0
Créditeurs divers	863	803
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	3 819	3 278
AUTRES PASSIFS COURANTS	24 343	27 948

Le Groupe n'a pas identifié d'impact significatif lié à la mise en conformité du droit français avec le droit européen en matière d'acquisition de droits à congés payés des salariés en arrêt maladie.

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

5.6

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

COMPTE DE RÉSULTAT

1. Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend :

- la vente d'immeubles (régime marchand de biens) ;
- les revenus dégagés suivant la méthode de l'avancement (IFRS 15) pour les opérations de promotion immobilière.

Les autres produits relatifs à nos activités immobilières, hors promotion, comprennent :

- les revenus locatifs ;
- et les produits de gestion et d'administration perçus par les sociétés prestataires de services.

Ce chiffre d'affaires est généré en France, à l'exception de 19 153 K€ généré en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Vente de biens immobiliers – Marchand de biens	293	51 733
Vente promotion immobilière bureaux	54 404	26 458
Vente promotion immobilière logements	298 409	312 028
CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER	353 106	390 220
Coût de revient des ventes de biens immobiliers – Marchand de biens	-206	-48 571
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	-52 802	-25 119
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	-273 648	-294 907
Garantie Locative		
MARGE IMMOBILIÈRE	26 449	21 623
Loyers Facturés	2 233	3 286
Prestations de services	22 723	16 234
TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES	24 957	19 520
Ventes Marchandises	6 391	8 363
Coût des marchandises Négoces	-1 986	-3 284
TOTAL MARGE NÉGOCE	4 405	5 079
Honoraires de gestion	14 459	15 293
Autres produits	414	158
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	14 873	15 451

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 2024. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 14 459€ sur une facturation totale de 37 183€ ; les 22 723 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.

2. Variation de juste valeur

Au 31 décembre 2024, 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 2024 s'élève à la somme de -818 K€.

3. Charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Fleury				Mazars			
	2024	%	2023	%	2024	%	2023	%
Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	190	100%	177	100%	117	100%	110	100%
Services autres que la certification des comptes								
TOTAL	190	100%	177	100%	117	100%	110	100%

Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 34 706 K€ sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 25 325 K€, et les charges sociales à 9 381 K€.

L'effectif total du Groupe Emerige au 31 décembre 2024 s'élève à 211 personnes, dont 174 personnes affectées à l'activité immobilière, et 37 à l'activité de négoce.

Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

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

Autres frais généraux

Ce poste comprend les impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 919 K€, des charges de loyer pour 2 718 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 8 479 K€.

Dotation aux amortissements et dépréciations

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

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Reprises amortissements et provision d'exploitation	775	52
Reprise de provisions pour risques et charges	3 421	0
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-5 109	-5 198
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	0
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	-1 033	-5 111
Dotations aux provisions pour risques et charges	-89	-3 543
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES	-2 035	-13 800

Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 4 153 K€, liées à l'application de la norme IFRS16.

Les reprises de provisions pour risques et charges concernent principalement le Plan de Sauvegarde de l'Emploi pour 2 421 K€ intervenu sur le 1^{er} semestre 2024.

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 pour un montant de 5060 K€. L'impôt attenant s'élève à 2233 K€ au 31 décembre 2024.

5. Coût d'attribution d'actions

Le 27 décembre 2024, la société Emerige a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions. Conformément à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions », ce montant a été enregistré dans le résultat consolidé de l'exercice en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Afin de ne pas fausser la performance de nos activités, ce coût de 18 K€ en 2024 a été isolé dans une ligne distincte du compte de résultat, située sous le résultat courant et créée à cet effet.

6. Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement net s'élève à -12093 K€ au 31 décembre 2024.

Les Intérêts et frais sur emprunts figurant au compte de résultat concernent principalement le crédit renouvelable (RCF) sur la Société Emerige pour un montant de 3430 K€ et l'emprunt obligataire pour 1 100 K€.

Les frais financiers des programmes de promotion immobilière comptabilisés en charges en application de la norme IAS 23 entraînant une charge financière de 6 113 K€.

Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entraîné une charge d'intérêts de 446 K€.

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Produits des autres immobilisations financières	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	3 338	2 299
Reprises sur Provisions	0	0
Différences positives change	23	17
Produits nets sur cession de VMP	7	21
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	3 368	2 337
Coût de l'endettement financier	15 126	15 387
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	47	29
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	248	592
Autres charges financières	40	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	15 461	16 007
RÉSULTAT FINANCIER	-12 093	-13 670

7. Impôts sur les sociétés

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

Détail de la charge d'impôt :

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Impôt courant des sociétés intégrées	1 254	-855
Impôts sur les sociétés mises en équivalence	2 233	2 858
Impôt différé	-368	3 727
CHARGE TOTALE D'IMPÔT	3 119	5 730

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat consolidé avant impôt	14 127	-24 673
Taux d'imposition du Groupe	25,0%	25,0%
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	3 532	-6 168
Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de :		
Quote-part de résultats remontés aux minoritaires non fiscalisé	-487	-366
Crédits d'impôts	-359	-176
Contributions complémentaires	72	11
Effet du report variable (impact de réduction du taux d'impôt)		
Différences permanentes	-659	1 072
Impôts différés non constatés sur déficits	296	196
Autres éléments	724	-298
CHARGE D'IMPÔT RÉELLE	3 119	-5 730
IS des sociétés intégrées	886	-2 872
IS de mises en équivalence	2 233	-2 858

8. Résultat net

Le résultat net du Groupe, au 31 décembre 2024 s'élève à 11 008 K€ dont 4 138 K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de 6 871 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)	12/2024	12/2023
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	2 384,94	<7 145,44>
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	2 384,94	<7 145,44>

— 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 2024

(en milliers d'euros)	Produits	Charges opérationnelles	Dotations aux provisions et pertes sur créances irrecouvrables
Masathis	10	100	
Filiales non consolidées			
Co-entreprises	18 948		
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable			
TOTAL	18 948	100	0

Au bilan au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Masathis		56		
Filiales non consolidées				
Co-entreprises	49 273	9 751	11 077	
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
TOTAL VALEUR BRUTE	49 273	9 807	11 077	
Moins provisions pour créances douteuses				
TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS)	49 273	9 807	11 077	

6.2

Transactions avec les autres parties liées

1. 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.

2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes d'administration ou de direction

Néant.

— 07 IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2024, 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 2024, 51,02% du capital de la SAS Emerige.



Trilogie, Asnières-sur-Seine (92)

IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES





Au 31 décembre 2024



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.forvismazars.com



89, rue Henri Barbusse
95100 Argenteuil
France
Tel : +33 (0)1 34 23 55 55
Fax : +33 (0)1 34 23 55 99
www.nexia-sa.fr

EMERIGE SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

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

EMERIGE

Société par actions simplifiée
RCS : 350 439 543 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et plus particulièrement ceux relatifs aux méthodes de valorisation des titres de participation, des créances rattachées aux participations et des stocks exposés dans les rubriques « Règles et méthodes comptables » et « Synthèse des valeurs des titres de participation et comptes-courants par activités » de l'annexe.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Autres vérifications

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 18 avril 2025

DocuSigned by:

EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

Associée

Fleury & Associés

Argenteuil, le 18 avril 2025

DocuSigned by:

55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus

Associé



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex
Tél : +33 (0)1 49 97 60 00
Fax : +33 (0)1 49 97 60 01
www.forvismazars.com



89, rue Henri Barbusse
95100 Argenteuil
France
Tel : +33 (0)1 34 23 55 55
Fax : +33 (0)1 34 23 55 99
www.nexia-sa.fr

EMERIGE SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

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

EMERIGE

Société par actions simplifiée
RCS : 350 439 543 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société EMERIGE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 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 dans l'annexe :

- La note n° 5-3.2.13 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des impôts différés dans le cadre des participations détenues par le Groupe Emerige dans les sociétés transparentes ;

- La note n°5.6.4 de l'annexe détaille le montant de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et la présentation qui en est faite dans le compte de résultat.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice :

- Les notes n°5-3.2.5, 5-3.2.19 et 5.5.4 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs ;
- Les notes n°5-3.2.9, 5-3.2.18 et 5.5.7 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement.

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 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 les 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 les 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

IV — RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 18 avril 2025

DocuSigned by:

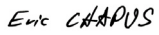
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

Associée

Fleury & Associés

Argenteuil, le 18 avril 2025

DocuSigned by:

55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus

Associé

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Emerige
Direction de la Communication

**CONCEPTION
ET EXÉCUTION GRAPHIQUE**

Jeanne-Marie Monpeurt,
Agence Bastille

PHOTOGRAPHIE

© Elise Robaglia
© Charlotte Toscan
© Jérémie Léon
© Thibaut Voisin

PERSPECTIVES

Tous droits réservés

IMPRESSION

E.S.A.T. L'Espérance. Imprimé
sur du papier issu des forêts
gérées durablement.



rêver,
créer,
ériger

groupe-emerige.com