



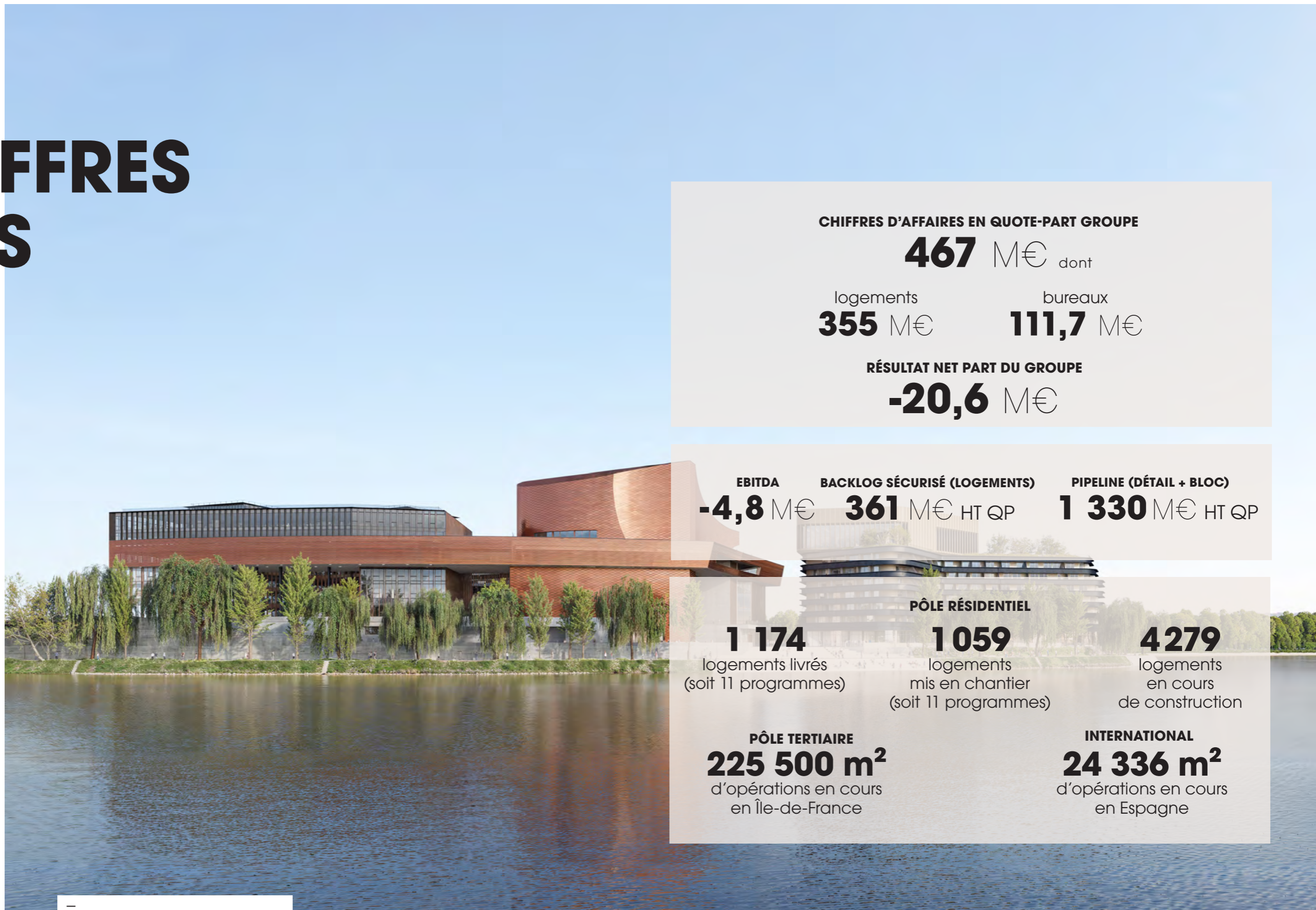
Rapport financier **2023**



## — TABLE DES MATIÈRES

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

# CHIFFRES CLÉS



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

## CHIFFRES D'AFFAIRES EN QUOTE-PART GROUPE

**467** M€ dont

logements  
**355** M€

bureaux  
**111,7** M€

## RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

**-20,6** M€

### EBITDA

**-4,8** M€

### BACKLOG SÉCURISÉ (LOGEMENTS)

**361** M€ HT QP

### PIPELINE (DÉTAIL + BLOC)

**1 330** M€ HT QP

### PÔLE RÉSIDENTIEL

**1 174**

logements livrés  
(soit 11 programmes)

**1 059**

logements  
mis en chantier  
(soit 11 programmes)

**4 279**

logements  
en cours  
de construction

### PÔLE TERTIAIRE

**225 500 m<sup>2</sup>**

d'opérations en cours  
en Île-de-France

### INTERNATIONAL

**24 336 m<sup>2</sup>**

d'opérations en cours  
en Espagne

# I. RAPPORT DE GESTION



Au 31 décembre 2023

## — 01 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ & DU GROUPE

### 1.1

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

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

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

L'essentiel de l'activité du Groupe est concentré en 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 a été confronté en 2023 à une forte baisse d'activité.

Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2023 sont en baisse de 57 % par rapport à 2022. La remontée des taux d'intérêts continue d'impacter le marché de l'investissement de bureaux, dans un contexte d'évolution de la demande avec le développement du travail hybride et du télétravail.

Concernant le logement neuf, l'année 2023 a été marquée par une baisse des autorisations de construire (- 23.7%), des mises en chantier (- 15%) et des ventes aux particuliers (- 45.5%).

Cette forte dégradation du marché est notamment due à :

- un choc inflationniste qui a dégradé la confiance des ménages et leur pouvoir d'achat,
- un fort resserrement des conditions d'octroi de crédit à la suite des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), qui a conduit à une dégradation continue de la production de prêt bancaire depuis mi 2021 (baisse de 40% entre 2022 et 2023),
- une envolée des taux d'intérêt impactant fortement le pouvoir d'achat immobilier des ménages et la marge des opérations immobilières en cours.

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

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

- Renégociation, augmentation et renouvellement jusqu'en 2026 de la dette corporate RCF, afin de sécuriser les besoins de financement du Groupe à moyen terme ;
- Ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks ;

- Cession d'opérations de marchand de biens de logements et de commerces ;
- 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 prévoyant la suppression de 36 postes de travail.

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 2023.

L'impact de ce contexte sur les résultats au 31 décembre 2023 se traduit par un résultat consolidé en perte.

L'année 2023 a par ailleurs été marquée par un ralentissement sur le développement des opérations logements.

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

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

#### 1. L'activité de promotion

##### a. La promotion de logements

En 2023 la Société, directement ou au travers de filiales, a signé 8 promesses de ventes pour y réaliser 779 logements et a fait l'acquisition de 8 terrains pour y réaliser 988 logements.

##### Mises en vente, réservations et ventes actées

	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
2023			
Mises en vente	557	283 000	200 000
Placements nets	1 303	541 000	377 000
Ventes actées	1 446	596 000	431 000

Quatre programmes ont été lancés en commercialisation en 2023.

Onze programmes ont été livrés en 2023 comprenant 1.174 logements.

Dix programmes ont été mis en chantier en 2023 représentant 1.059 logements.

Au 31 décembre 2023, 29 opérations totalisant 4.279 logements étaient en cours de construction en Ile de France et sur la Côte d'Azur.



16, Ornano, Saint-Denis, 93

**b. La promotion de bureaux**

La **SNC Emerige Ivry Confluences 1B** : Fin 2022, il a été constitué une nouvelle société GP INVEST22 dont la Société détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluences 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux de construction. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2023 et devraient s'achever au 2T2025.

La **SCCV Emerige Ivry Confluences 1A** : Fin 2022, il a été constitué une nouvelle société GP INVEST23 dont la Société détient 5%. Cette société GP INVEST23 est venue se substituer aux droits dans la promesse de vente régularisée en juin 2021. Les études se sont poursuivies durant l'année 2023, et l'acquisition des terrains devrait être réalisée en 2025.

**2. L'activité de prestation de services**

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La **SAS Emerige Gestion** détient 10 % du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et co-dirige la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Tertiaire. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2023.

La **SAS Société Parisienne du Nouvel Arsenal** : Les immeubles ont été livrés à leurs propriétaires au cours du deuxième trimestre 2022. Durant l'année 2023, l'intégralité des réserves ont été levées et les certificats environnementaux ont été obtenus.

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

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

La **SAS Emerige Patrimoine** (filiale à 100% de la Société) est propriétaire de locaux commerciaux situés à Paris et en première couronne. Durant l'année, 10 commerces ont été cédés sur les 13 qui étaient détenus début 2023

La **SNC Emerige Commerces 2** (filiale à 100% de la Société) a acquis en décembre 2019 1.430 m<sup>2</sup> de lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles situés à Paris. Durant l'année, 7 commerces ont été cédés sur les 10 qui étaient détenus début 2023.

La **SCI Emerige Commerces** (filiale à 100% d'Emerige Patrimoine) a cédé en 2023 le dernier immeuble qu'elle détenait.

La **SAS Program** a fait l'acquisition fin 2019 d'un immeuble de logement et commerces d'une surface d'environ 750 m<sup>2</sup> situé rue St Gilles à Paris 4<sup>e</sup>. Une promesse de vente a été régularisée fin 2022, l'acte de vente en bloc a été signé en 2023.

La **SAS Valandy** a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situé boulevard des Invalides à Paris 7<sup>e</sup>. Ces locaux d'une surface d'environ 475 m<sup>2</sup> seront cédés après rénovation. Les travaux de rénovation ont démarré au 3T2023 et devraient s'achever au 2T2024.

La **SNC Emerige 38-40 Roquette** a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 38-40 rue de la Roquette à Paris 11<sup>e</sup>. Cet immeuble d'une surface d'environ 1.400 m<sup>2</sup> a été cédé en 2023.

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<sup>e</sup>. Cet immeuble d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> est destiné à être revendu par lot. Les travaux de rénovation des parties communes ont démarré au 4T2023 et devraient s'achever au 3T2024.

La **SAS Montparnasse 137** a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 blv du Montparnasse à Paris 6<sup>e</sup>. Cet immeuble d'une surface d'environ 1.100 m<sup>2</sup> est destiné à être restructuré puis revendu par lot.

La **société Kenous 2** a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5<sup>e</sup>me 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 l'immeuble a été mis à la commercialisation fin 2023.

La **SNC 190 rue Lecourbe** a cédé les immeubles qu'elle détenait pour une surface de 4.298 m<sup>2</sup> en octobre 2023.

**4. L'activité en Espagne**

La **société Inee Gibraltar** (filiale à 50% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Les travaux se sont poursuivis et la livraison de l'immeuble est intervenue en septembre 2022. Environ 75% des logements ont été vendus à fin 2022. Il reste cinq logements à vendre au 31 décembre 2023 représentant environ 10% du chiffre d'affaires.

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 fin décembre 2023, 74% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles ont démarré en avril 2022. Durant

l'année 2023, les travaux se sont poursuivis et la livraison devrait intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

La **société Inee Almansa Metropolitan** (détenue à 100% par la Société) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux ont démarré en juillet 2022 et se sont poursuivis durant l'année 2023. Les travaux devraient s'achever au 2T2024.

**5. Autres faits significatifs**

La **SAS Amedeus** (détenue par la Société) qui exploite l'enseigne CFOC, a souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2023.

La **Société** a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) pour 25 M€ en février 2023.

La **Société** a mis en place un nouvel emprunt corporate de 65 m€ en 2023 pour une durée de 3 ans (avec prorogation possible d'un an) en remplacement de celui de 50 m€ qui avait été mis en place en 2021.

**1.2**
**Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe**

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 sont les suivants :

**1. L'activité de promotion**

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

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**

Dans le cadre de sa réorganisation emportant un projet de licenciement économique collectif, la société a supprimé 6 postes.

La procédure a impliqué une consultation du CSE d'EMERIGE qui a rendu ses avis favorables lors de la dernière réunion d'information et de consultation qui s'est tenue le 19 janvier 2024.

**1.4**
**Activité de recherche et de développement**

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

## — 02 FILIALES

### 1. Prise de Participations significatives Prise de contrôle

La **SCCV Rueil A3 Arsenal** : société créée le 30 janvier 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Rueil Arsenal A3 BRS** : société créée le 14 février 2023, afin de réaliser une opération de logements sous le dispositif du bail réel solidaire (BRS). Au 31 décembre 2023, 51% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (et 49% par Seqens Accession SA Coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable),

La **SCCV Villa Thoreton** : société créée le 14 février 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SNC Champigny Salengro** : société créée le 14 février 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Colombes Stalingrad** : société créée le 21 mars 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Emerige Lallier 5B** : société créée le 23 mars 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Puteaux Dion Bouton** : société créée le 29 mars 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 55% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (15% par LT Conseils et 30% par Novaxia R),

La **SCCV Emerige Créteil Mont Mesly** : société créée le 11 avril 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Paris 15 - 190 Lecourbe** : société créée le 17 juillet 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Clichy 12-22 Mozart** : société créée le 5 août 2023, afin de réaliser un programme immobilier. Au 31 décembre 2023, 52% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel, (30% par Novaxia R et 18% par E KUO),

La **SCCV Lot R3A Saint-Ouen** : société créée le 30 août 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Lot R3B Saint-Ouen** : société créée le 19 octobre 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 51% de son capital social est détenu par Emerige Résidentiel (49% par Seqens Accession SA Coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable),

La **SAS Le Bouillon Du Coq** : société créée le 24 décembre 2023, dont l'objet est l'activité de restauration en vue de l'ouverture d'un restaurant sis 37 boulevard Jean-Jaurès à Saint-Ouen-Sur-Seine 93400. Au 31 décembre 2023, 50% de son capital social est détenu par la Société (50% par la société TM4),

La **SNC Emerige Menton Sospel** : société créée le 17 janvier 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par Emerige Résidentiel),

La **SCCV Emerige Beausoleil Grima** : société créée le 30 janvier 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),

La **SCCV Emerige Beausoleil Langevin** : société créée le 30 janvier 2023, afin de réaliser une opération de logements. Au 31 décembre 2023, 100% de son capital social est détenu par Emerige Méditerranée (à l'exception d'une part sociale détenue par la Société),



— 120 Danton, Levallois-Perret, 92

## 2. Liste des sociétés

Nous vous rappelons que la Société détient directement ou indirectement au 31 décembre 2023 des participations dans les sociétés suivantes :

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SAS EMERIGE CONSEIL · RCS PARIS B 377 731 823</b>	100%	100,09	-10,85	Transaction immobilière
<b>SAS EMERIGE PATRIMOINE · RCS PARIS B 442 014 247</b>	100%	1 578,78	2 560,73	Restructuration immobilière
<b>SCI EMERIGE COMMERCES · RCS PARIS D 811 017 516</b>	100%	196,73	883,62	Restructuration immobilière
<b>SAS ATL OPÉRATIONS · RCS PARIS B 442 026 829</b>	89%	0,00	-14,34	Marchand de biens
<b>SAS EMERIGE TERTIAIRE · RCS PARIS B 442 013 603</b>	100%	7 442,67	-1 713,42	Prestation de services
<b>SAS PROGRAM · RCS PARIS B 483 465 001</b>	100%	9 478,68	706,92	Marchand de biens
<b>SAS VALANDY · RCS PARIS B 493 221 071</b>	100%	10,80	-440,18	Promotion immobilière
<b>SAS COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL · RCS PARIS B 451 359 129</b>	100%	6,34	152,85	Restructuration immobilière
<b>EMERIGE ESPANA MANAGEMENT · N.I.F B66392713</b>	100%	922,76	-434,26	Prestation de services
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES O7 · RCS PARIS D 800 802 654</b>	100%	0,00	1,05	Promotion immobilière
<b>SAS KENOUS 2 · RCS PARIS B 821 453 453</b>	100%	0,00	-452,31	Marchand de biens
<b>INEE GARIBAY 4 S.L. · N.I.F B87936712</b>	100%	0,00	-11,30	Promotion immobilière
<b>SAS AMEDEUS · RCS PARIS B 732 048 442</b>	100%	8 442,52	-2 422,91	Commerce de détail non alimentaire
<b>SNC EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B · RCS PARIS D 850 681 917</b>	100%	0,00	-202,38	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE COMMERCES 2 · RCS PARIS B 879 776 151</b>	100%	6 652,30	-134,46	Restructuration immobilière
<b>INEE ALMANSA METROPOLITANO · N.I.F B88561790</b>	80%	28 356,28	856,29	Promotion immobilière
<b>SAS EMERIGE RÉSIDENTIEL · RCS PARIS B 452 061 526</b>	89%	12 563,79	-9 984,68	Promotion immobilière
<b>SAS EXOLIANCE CAPITAL · RCS PARIS B 512 116 211</b>	89%	32 464,75	-1 604,81	Prestation de services
<b>SCCV CONDORCET BOURG-LA-REINE · RCS PARIS D 750 810 178</b>	89%	0,00	-78,88	Promotion immobilière
<b>SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS · RCS PARIS D 750 828 667</b>	89%	0,00	-9	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES · RCS PARIS D 792 389 884</b>	89%	0,00	-44,90	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE RUE ERARD · RCS PARIS D 807 569 546</b>	89%	0,00	-6,31	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PANTIN · RCS PARIS D 810 960 641</b>	89%	0,00	-42,57	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE SURESNES · RCS PARIS D 814 874 632</b>	89%	0,00	13,30	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE MONTREUIL · RCS PARIS D 813 652 138</b>	89%	0,00	0,50	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE L'HAÏ-LES-ROSES · RCS PARIS D 813 680 683</b>	89%	0,00	-125,29	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LA COURNEUVE · RCS PARIS D 812 478 972</b>	89%	0,00	-0,50	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE CRIMÉE · RCS PARIS D 811 073 279</b>	89%	0,00	-10,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES · RCS PARIS D 812 477 073</b>	89%	0,00	-9,88	Promotion immobilière
<b>SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX · RCS PARIS D 814 901 153</b>	89%	0,00	38,20	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS TOLBIAC · RCS PARIS D 820 922 110</b>	89%	0,00	125,50	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SCCV RUEIL-MALMAISON F1 · RCS PARIS D 821 763 984</b>	89%	0,00	-22,90	Promotion immobilière
<b>SNC VILLIERS-SUR-MARNE 11 NOVEMBRE · RCS PARIS B 821 764 321</b>	89%	295,67	105,40	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA · RCS PARIS D 823 947 098</b>	89%	0,04	27,79	Promotion immobilière
<b>SCCV BEZONS GP · RCS PARIS D 827 954 546</b>	89%	0,00	-2,10	Promotion immobilière
<b>SCCV GENNEVILLIERS CENTRE-VILLE · RCS PARIS D 829 044 643</b>	89%	0,00	5,60	Promotion immobilière
<b>SCCV ALFORTVILLE CARNOT · RCS PARIS D 827 518 499</b>	89%	40,00	15,50	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS · RCS PARIS D 828 428 466</b>	89%	18,46	33,07	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE CHÂTILLON · RCS PARIS B 828 623 538</b>	89%	0,00	-63,50	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE RUE PETIT · RCS PARIS B 832 634 232</b>	89%	0,00	2,50	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS D 832 083 497</b>	89%	16 562,30	628,06	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE SAINT-OUEN N9 · RCS PARIS D 832 482 707</b>	89%	0,00	-210,18	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET · RCS PARIS D 837 760 073</b>	89%	0,00	37,37	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2 · RCS PARIS D 840 197 099</b>	89%	57 653,78	1 342,79	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS · RCS PARIS D 840 202 394</b>	89%	1,64	-142,06	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE · RCS PARIS B 842 232 555</b>	89%	0,00	-6,13	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES LOT 3J1 · RCS PARIS D 848 214 664</b>	89%	22 110,07	379,32	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT · RCS PARIS D 848 833 588</b>	89%	43 229,63	3 599,44	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 5G 1-3-4 · RCS PARIS D 854 027 471</b>	53%	0,00	-303,77	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT A SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS D 877 809 566</b>	89%	6 663,78	510,38	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT B SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS D 877 808 006</b>	89%	3 151,70	281,48	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT D SAINT-OUEN M2 · RCS PARIS D 877 809 608</b>	89%	6 662,78	734,77	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LA GARENNE-COLOMBES · RCS PARIS D 878 099 076</b>	89%	11 612,18	1 099,72	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4 · RCS PARIS D 880 120 738</b>	89%	0,00	-193,93	Promotion immobilière
<b>SCCV GARCHES ROCHEBRUNE · RCS PARIS D 820 869 832</b>	89%	0,00	63,10	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS-ROBINSON · RCS PARIS D 882 540 263</b>	89%	0,00	-728,21	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES · RCS PARIS 887 706 562</b>	89%	0,00	-48,28	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE SAINT CLOUD RÉPUBLIQUE · RCS PARIS D 892 955 378</b>	89%	0,00	-422,85	Promotion immobilière
<b>SNC 190 RUE LECOURBE · RCS PARIS D 893 487 157</b>	89%	26 327,27	515,76	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE · RCS PARIS B 893 433 664</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET · RCS PARIS B 893 487 421</b>	89%	0,00	-314,31	Promotion immobilière





## I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A · RCS PARIS D 893 394 239</b>	100%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV CHATOU PATHE · RCS PARIS D 898 289 970</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY · RCS PARIS D 898 359 013</b>	89%	0,00	-159,54	Promotion immobilière
<b>SAS MONTPARNASSE 137 · RCS PARIS B 907 660 013</b>	100%	79,92	-565,90	Promotion immobilière et marchand de biens
<b>SCCV FONTENAY DE TASSIGNY · RCS PARIS D 900 728 270</b>	89%	0,00	-32,73	Promotion immobilière
<b>SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN · RCS PARIS D 909 956 880</b>	45%	0,00	-140,62	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LALLIER 5A · RCS PARIS D 910 660 547</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT-COUTURIER · RCS PARIS D 908 985 120</b>	89%	0,00	-271,41	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT R2B-R2C · RCS Paris D 911 321 636</b>	89%	0,00	-256,06	Promotion immobilière
<b>SCCV SECTEUR 6 SAINT-OUEN · RCS PARIS D 911 270 528</b>	89%	0,00	-3 733,03	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G · RCS Paris D 909 692 501</b>	18%	0,00	-305,66	Promotion immobilière
<b>SAS L'ATLAS - GALERIE DES MONDES · RCS Paris B 912 554 268</b>	100%	35,00	-87,07	Autre commerce de détail spécialisé
<b>SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE · RCS PARIS D 912 920 212</b>	89%	0,00	-28,78	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS · RCS PARIS D 911 719 078</b>	89%	0,00	-294,25	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE 18 ROQUETTE · RCS PARIS B 914 216 767</b>	100%	126,52	-527,85	Marchand de biens
<b>SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE · RCS PARIS B 914 284 765</b>	100%	10 327,95	640,47	Marchand de biens
<b>SCCV LOT R2C SAINT-OUEN · RCS PARIS D 919 129 072</b>	89%	0,00	-0,68	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE CHATOU FOCH · RCS PARIS D 919 308 049</b>	89%	0,00	-0,38	Promotion immobilière
<b>SAS EMERIGE MÉDITERRANÉE · RCS NICE B 848 267 282</b>	85%	1 813,69	-1 309,82	Promotion immobilière
<b>SAS EMERIGE GESTION · RCS PARIS B 523 941 516</b>	85%	2 007,18	429,09	Prestation de services
<b>SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN · RCS NICE D 889 231 551</b>	85%	0,00	-20,53	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ · RCS NICE D 889 231 627</b>	85%	0,00	-56,81	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI · RCS NICE D 889 231 427</b>	85%	0,00	-187,03	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1 · RCS PARIS D 898 102 660</b>	76%	0,00	-194,08	Promotion immobilière
<b>SCCV CLAMART ROOSEVELT · RCS PARIS D 819 802 315</b>	80%	0,00	-70,07	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LE CHESNAY · RCS PARIS D 837 869 015</b>	80%	0,00	-179,80	Promotion immobilière
<b>SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN · RCS PARIS D 818 687 204</b>	80%	0,00	-45,50	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE · RCS NICE D 909 013 849</b>	85%	0,00	-43,95	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE · RCS NICE B 913 229 621</b>	85%	0,00	-2,16	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE NICE ARENES · RCS NICE D 918 918 269</b>	85%	0,00	-28,65	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE NICE LANTERNE · RCS NICE D 918 984 600</b>	85%	0,00	-422,70	Promotion immobilière
<b>SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE · RCS PARIS D 910 867 167</b>	84%	0,00	-136,04	Promotion immobilière



## I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SAS EMERIGE GESTION 2 · RCS PARIS B 847 513 520</b>	80%	0,00	-2,16	Prestation de services
<b>INEE HOLDCO MUNTANER 270 · SL N.I.F B66392697</b>	75%	0,00	89,32	Activité de gestion
<b>SCCV EMERIGE SURESNES FOREST · RCS PARIS D 833 658 123</b>	80%	0,00	3,80	Promotion immobilière
<b>SCCV NANTERRE EMILE ZOLA · RCS PARIS D 850 488 792</b>	71%	25 487,68	2 403,25	Promotion immobilière
<b>SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT · RCS PARIS D 900 772 112</b>	71%	0,00	-116,42	Promotion immobilière
<b>SCCV MASSY MAIL COUSTEAU · RCS PARIS D 813 268 422</b>	67%	0,02	-21,95	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT-MAUR CHAMPIGNY · RCS PARIS D 820 808 004</b>	62%	0,00	0,50	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT-MAUR FACULTÉS · RCS PARIS D 850 018 243</b>	62%	40 840,17	2 899,79	Promotion immobilière
<b>SAS SAINT-MAUR TILLEULS · RCS PARIS B 889 916 995</b>	62%	0,00	0,01	Promotion immobilière
<b>SCCV AUBERVILLIERS · 161 JAURES RCS PARIS D 920 150 331</b>	62%	0,00	-157,42	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS REILLE · RCS PARIS D 877 772 194</b>	58%	0,00	-440,90	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL · RCS PARIS D 892 954 637</b>	58%	0,00	-324,10	Promotion immobilière
<b>SNC VILLE D'AVRAY LA FORÊT · RCS PARIS D 831 121 801</b>	53%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV CANNES REGINA · RCS NICE D 909 949 612</b>	60%	0,00	-170,67	Promotion immobilière
<b>SAS JEAN JAURÈS DÉVELOPPEMENT · RCS PARIS B 797 438 785</b>	51%	0,00	-1,35	Restructuration immobilière
<b>SAS SPN RCS PARIS B 803 206 473</b>	50%	400,00	-1 173,88	Gestion de participation
<b>SCCV SAINT-OUEN V2 V3 RCS PARIS D 832 256 747</b>	50%	0,00	-393,46	Promotion immobilière
<b>INEE GIBRALTAR 25 S.L. N.I.F B</b>	50%	4 394,62	-541,55	Promotion immobilière
<b>SAS SPNA GESTION RCS PARIS B 815 398 656</b>	50%	3 930,00	2 971,45	Prestation de services
<b>SCCV 56 RUE CLER RCS PARIS D 530 217 330</b>	45%	0,00	-7,40	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT DENIS STRASBOURG RCS PARIS D 800 063 307</b>	45%	0,00	263,00	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT R7B SAINT-OUEN · RCS PARIS D 922 431 663</b>	45%	0,00	-126,58	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT MANDÉ CDT MOUCHOTTE · RCS PARIS 811 479 609</b>	45%	0,00	1,88	Promotion immobilière
<b>SCCV ASNIÈRES LOT D · RCS PARIS D 813 898 210</b>	45%	0,00	0,11	Promotion immobilière
<b>SCCV PANTIN DANTON · RCS PARIS D 815 371 992</b>	45%	0,14	29,18	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT · RCS PARIS D 811 881 374</b>	45%	0,00	-0,40	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE · RCS PARIS D 811 881 291</b>	45%	0,00	-32,00	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT DENIS BD ORNANO · RCS PARIS D 819 872 870</b>	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV ASNIÈRES A3 A4 · RCS PARIS D 821 912 680</b>	45%	-20,33	420,47	Promotion immobilière
<b>SAS GENTILLY JEAN JAURÈS · RCS PARIS B 830 517 660</b>	45%	0,00	-28,80	Promotion immobilière
<b>SCCV CLAMART NEWTON · RCS PARIS D 833 640 121</b>	45%	0,11	21,67	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT-OUEN V1 · RCS PARIS 831 148 481</b>	45%	627,55	184,03	Promotion immobilière
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A · RCS PARIS B 840 854 228</b>	45%	0	-72,78	Promotion immobilière
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C · RCS PARIS D 840 829 386</b>	45%	0,00	-7,27	Promotion immobilière



## I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3 · RCS PARIS D 840 494 512</b>	45%	0,00	3,60	Promotion immobilière
<b>SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS · RCS PARIS D 840 928 063</b>	45%	16,67	632,20	Promotion immobilière
<b>SAS PARIS PICPUS · RCS PARIS B 844 653 345</b>	45%	0,00	-8,09	Promotion immobilière
<b>SCCV CLAMART GALLIERA · RCS PARIS D 851 057 299</b>	45%	34 335,94	2 749,63	Promotion immobilière
<b>SCCV RUEIL PAUL DOUMER · RCS PARIS D 850 076 266</b>	45%	0,00	38,70	Promotion immobilière
<b>SCCV BOBIGNY ECO CITE J2 · RCS PARIS D 853 063 287</b>	45%	35 825,84	3 518,74	Promotion immobilière
<b>SCCV BAGNEUX COURBET · RCS PARIS D 879 913 721</b>	45%	39 039,55	4 003,99	Promotion immobilière
<b>SCCV ROSNY B2A · RCS PARIS 844 748 137</b>	45%	496,83	24,97	Promotion immobilière
<b>EN INVALIDES GESTION · RCS PARIS B 881 981 500</b>	50%	1 255,15	29,04	Prestations de services
<b>SNC GIRONDE · RCS PARIS 878 212 083</b>	45%	88,71	-293	Promotion immobilières
<b>SCCV CHATENAY PIQUET · RCS PARIS D 884 621 442</b>	45%	0,00	-190,64	Promotion immobilière
<b>SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO · RCS RENNES D 895 349 280</b>	45%	0,00	-792,67	Promotion immobilière
<b>SAS PLESSIS DC · RCS PARIS B 904 053 808</b>	50%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV PAUL HOCHART 2/3 · RCS VERSAILLES 882 920 234</b>	45%	24 139,28	1 235,95	Promotion immobilière
<b>SAS ASNIÈRES A5 A6 · RCS VERSAILLES 885 064 857</b>	45%	21 300,80	711,80	Promotion immobilière
<b>SCCV PLESSIS HERRIOT C2 · RCS PARIS D 910 767 862</b>	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS · RCS PARIS B 913 962 130</b>	45%	0,00	-523,81	Promotion immobilière
<b>SNC LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT · RCS PARIS D 914 656 327</b>	45%	0,00	-195,27	Promotion immobilière
<b>SAS SAINT DENIS WILSON · RCS PARIS B 917 713 844</b>	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAINAC · RCS PARIS D 922 448 196</b>	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV PRE SAINT GERVAIS BELVEDERE · RCS PARIS D 948 147 822</b>	45%	0,00	-38,86	Promotion immobilière
<b>SCI LA FABRIQUE DES CULTURES · RCS PARIS D 918 100 306</b>	45%	28,50	-103,17	Restructuration immobilière
<b>SAS COURBEVOIE FAUVELLES · RCS PARIS 880 615 935</b>	30%	0,00	1,03	Promotion immobilière
<b>SCCV SAINT-DENIS MARCEL SEMBAT · RCS PARIS D 811 684 257</b>	44%	16,67	-144,81	Promotion immobilière
<b>SCCV VILLEJUIF RUE DU 11 NOVEMBRE · RCS PARIS 831 161 468</b>	44%	0,00	104,43	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ · RCS PARIS D 814 874 731</b>	40%	0,00	200,58	Promotion immobilière
<b>SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE · RCS PARIS B 812 534 030</b>	38%	0,00	146,60	Promotion immobilière
<b>SAS LEVALLOIS DANTON · RCS PARIS 828 610 949</b>	36%	0,00	84,51	Promotion immobilière
<b>SAS SAINT-MANDÉ COCHEREAU · RCS VERSAILLES 883 737 363</b>	36%	14 583,90	889,04	Promotion immobilière
<b>SAS QUAI DE LA GIRONDE · RCS LILLE 908 570 914</b>	36%	46,13	-981,33	Promotion immobilière
<b>SCI LUCETTE · RCS PARIS 824 247 324</b>	35%	0,00	0,00	Restructuration immobilière
<b>SAS PARIS 93 RUE PETIT · RCS PARIS B 849 810 031</b>	36%	75 487,40	5 228,54	Promotion immobilière
<b>INEE HOLDCO GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323960</b>	33%	0,00	-14,91	Activité de Gestion



## I — RAPPORT DE GESTION

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>INEE HOLDCO PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413860</b>	33%	0,00	-6,56	Activité de Gestion
<b>SAS COURBEVOIE DUBONNET · RCS PARIS 897 942 009</b>	30%	0,00	10,80	Promotion immobilière
<b>SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY · RCS VERSAILLES 901 652 956</b>	30%	0,00	1 377,04	Promotion immobilière
<b>SCCV ORDENER LOT 1 · RCS NANTERRE D 918 269 572</b>	30%	0,00	-30,58	Promotion immobilière
<b>SCCV ORDENER LOT 2 · RCS NANTERRE D 918 269 523</b>	30%	0,00	-34,50	Promotion immobilière
<b>SCCV ORDENER LOTS 4 ET 5 · RCS NANTERRE D 918 255 290</b>	30%	0,00	-20,03	Promotion immobilière
<b>INEE MUNTANER 270 SL · N.I.F B66380007</b>	75%	0,00	117,39	Promotion immobilière
<b>SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT · RCS PARIS 833 571 656</b>	22%	0,00	651,56	Promotion immobilière
<b>SAS SOCIÉTÉ PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL · RCS PARIS 809 252 992</b>	14%	21,90	115,75	Promotion immobilière
<b>INEE GENERAL YAGUE SL · N.I.F B87323671</b>	10%	0,00	101,31	Promotion immobilière
<b>INEE PAJARITOS 39 SL · N.I.F B87413878</b>	10%	0,00	36,48	Promotion immobilière
<b>INEE ORCHIDEA SL · N.I.F B87936712</b>	10%	0,00	-101,12	Promotion immobilière
<b>INEE ALMANSA METROPOLITAN SL · N.I.F B88019633</b>	10%	0,00	-179,08	Promotion immobilière
<b>SAS VESTA REAL ESTATE 5 · RCS PARIS B 844 403 493</b>	85%	0,00	-2 637,88	Promotion immobilière
<b>SCI R4 · RCS PARIS 533 592 507</b>	9%	0,00	-23 728,23	Promotion immobilière
<b>SNC VESTA REAL ESTATE 4 · RCS PARIS 821 038 197</b>	9%	0,00	-72,76	Promotion immobilière
<b>SAS VESTA REAL ESTATE 2 · RCS PARIS 532 861 622</b>	6%	0,00	-1 256,65	Promotion immobilière
<b>SAS DUFFORT INVESTISSEMENT · RCS PARIS 483 315 016</b>	6%	0,00	83,73	Promotion immobilière
<b>SAS DUFFORT-BIGUET IMMOBILIER · RCS PARIS 448 761 627</b>	6%	4 404,79	-5 613,26	Promotion immobilière
<b>GPINVEST 22 · RCS PARIS D 919 129 320</b>	5%	0,00	-421,97	Promotion immobilière
<b>GPINVEST 23 · RCS PARIS D 919 129 528</b>	5%	0,00	-15,51	Promotion immobilière
<b>SCCV CŒUR CARNOLES · RCS NICE D 920 618 089</b>	43%	0,00	-520,73	Promotion immobilière
<b>SAS EN INVALIDES · RCS PARIS 881 981 963</b>	2%	0,00	-15,92	Promotion immobilière
<b>SNC EMERIGE MENTON SOSPEL · RCS NICE B 948 342 233</b>	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV VILLA THORETON · RCS PARIS D 949 038 939</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SNC CHAMPIGNY SALENGRO · RCS Paris B 949 105 100</b>	89%	0,00	-1,54	Promotion immobilière
<b>SCCV RUEIL ARSENAL A3 BRS · RCS Paris D 949 036 008</b>	45%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN · RCS Nice D 948 592 472</b>	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV RUEIL A3 ARSENAL · RCS Paris D 948 600 895</b>	89%	0,00	-22,20	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA · RCS NICE D 948 596 192</b>	85%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE LALLIER 5B · RCS Paris D 950 905 406</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV COLOMBES STALINGRAD · RCS Paris D 950 795 054</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV PUTEAUX DION BOUTON · RCS Paris D 951 171 792</b>	49%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY · RCS Paris D 951 500 800</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE RCS PARIS D 977 837 640</b>	89%	0,00	0,00	Promotion immobilière

Dénomination sociale	% de participation	CA En milliers d'euros	Résultat En milliers d'euros	Activité
<b>SCCV CLICHY 12-22 MOZART RCS PARIS D 978 443 729</b>	46%	0,00	0,00	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT R3A SAINT-OUEN RCS PARIS D 979 060 951</b>	89%	0,00	-334,90	Promotion immobilière
<b>SCCV LOT R3B SAINT-OUEN RCS PARIS D 980 942 361</b>	45%	0,00	-108,14	Promotion immobilière
<b>INEE SABADELL ALEMANIA - SL N.I.F B72885973</b>	100%	0,00	-63,42	Promotion immobilière
<b>SAS LE BOUILLON DU COQ - RCS PARIS 982 881 732</b>	50%	0,00	0,00	Restauration
<b>SAS MURS DARU - RCS PARIS 914 283 304</b>	30%	69,58	23,28	Restructuration immobilière
<b>SCCV COLOMBES BOULEVARD CHARLES DE GAULLE - RCS PARIS 889 366 928</b>	45%	0,00	-9,29	Promotion immobilière
<b>SCI VESTA S18 - RCS PARIS D 912 537 065</b>	9%	0,00	-167,98	Promotion immobilière

## — 03 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. Méthode d'évaluation

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

### 2. Examen des comptes et résultats

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 20.532.060 euros.

Le montant des traitements et salaires s'est élevé à 10.441.650 euros.

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'est élevé à 4.120.343 euros.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est négatif et s'élève à la somme de (2.360.614) euros.

La quote-part de résultat sur opération faites en commun s'est élevée à (430.366) euros.

Le résultat financier s'est élevé à la somme de 5.127.242 euros compte tenu de produits financiers à hauteur de 12.741.679 euros et de charges financières à hauteur de 7.614.437 euros.

Le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 2.335.159 euros.

Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de (779.306) euros,
  - d'un crédit d'impôt sur les bénéfices de 1.002.560 euros,
- le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 2.558.413 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 2023 à la somme de 100.184 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 25.046 euros.

### 4. Affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui laissent apparaître un bénéfice de 2.558.413,25 euros.

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

- Bénéfice de l'exercice 2.558.413,25 €
- Formant un bénéfice distribuable de 2.558.413,25 €
- Affectation en totalité au poste « Autres réserves » de 2.558.413,25 € (le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi porté de 55.405.257,57 € à 57.963.670,82 €)

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 69.319.190,82 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 2020	1 949 €
31 décembre 2021	1 290 €
31 décembre 2022	953 €

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.

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

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

## — 06 INFORMATIONS RELATIVES AUX DETTES CLIENTS/FOURNISSEURS

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

	Article D.441-1.-1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-1.-2°: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)	0 jour	1 à 30j.	31 à 60j.	61 à 90j.	91j. et plus	Total (1j. et plus)
Nbre de factures concernées	146						14					
Montant total des factures concernées en TTC	2 309 036	809 328	27 401	51 363	115 149	1 003 240	2 292 492	3 863	6 793	370 900	464 494	846 050
% du montant total des achats TTC de l'exercice.	6,28%	2,20%	0,07%	0,14%	0,31%	2,73%						
% du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							9%	0%	0%	2%	2%	3%

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<sup>e</sup> jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation.

## — 07 ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous rappelons que les mandats des Directeurs Généraux de Madame Sabine BENAICHE et de Monsieur Philippe BELLAN, arrivant à expiration à l'issue de la consultation annuelle de l'Assemblée générale de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ont été renouvelés par anticipation le 25 juin 2024 par décisions unanimes des associés.

Nous vous informons que le mandat du second commissaire aux comptes titulaire, Mazars, arrive à expiration à l'issue de la consultation annuelle de l'Assemblée générale

de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous vous proposons, par conséquent, de renouveler Mazars en qualité de commissaire aux comptes pour une période de six ans prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat, soit à l'issue de la consultation annuelle sur les comptes clos le 31 décembre 2029 qui aura lieu en 2030. Aucun autre mandat n'arrive à expiration.

## — 08 APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS DU GROUPE

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés et décrits dans les états financiers au 31 décembre 2022. 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 2023.

### 1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

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<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir

sur les principes et méthodes comptables ;

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023.

### 2. Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Aucun texte ne figure dans cette rubrique.

### 3. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendement IAS 12, Réforme fiscale internationale – Règles du Pilier 2 (publié 5-2023),
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs,
- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants,
- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité,
- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession de bail.

## 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 2023.

#### 1<sup>er</sup> état du résultat net au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	51 733	469
Vente Promotion immobilière bureaux	26 458	16 510
Vente Promotion immobilière logements	312 028	182 638
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.</b>	<b>390 220</b>	<b>199 617</b>
Coût de revient des ventes	-368 597	-187 593
<b>MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE</b>	<b>21 622</b>	<b>12 024</b>
Loyers et charges refacturées	3 286	3 395
Prestations de services	16 234	28 520
Vente de marchandises - Négoce	8 363	6 579
Coût des marchandises - Négoce	-3 284	-2 326
Frais de Personnel	-39 580	-41 178
Autres Frais Généraux	-16 189	-15 949
Autres produits d'exploitation	15 451	23 484
Autres charges d'exploitation	-545	-116
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	-1 175	-3 039
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	-539	4
Dotation aux amortissements et provisions nettes	-13 800	-4 785
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>-10 156</b>	<b>6 611</b>
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	-848	23 617
Coût d'attribution d'actions	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS</b>	<b>-11 003</b>	<b>30 229</b>
Charges et produits financiers	-13 670	-8 638
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT DONT PART DU GROUPE</b>	<b>-24 673</b>	<b>21 591</b>
	<b>-26 389</b>	<b>18 786</b>
Impôt sur les sociétés	5 730	-5 367
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>-18 943</b>	<b>16 224</b>
Intérêts minoritaires	1 643	2 494
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>-20 586</b>	<b>13 729</b>
Résultat par action	<7 145,44>	4 765,36
Résultat dilué par action	<7 145,44>	4 765,36

**État du Résultat global**

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Résultat net de la période	-18 943	16 224
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-18 943</b>	<b>16 224</b>
Part des minoritaires	1 643	2 494
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>	<b>-20 586</b>	<b>13 729</b>

**Chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	51 733	469
Vente Promotion immobilière bureaux	26 458	16 510
Vente Promotion immobilière logements	312 028	182 638
Loyers et charges refacturées	3 286	3 395
Prestations de services	16 234	28 520
Vente de marchandises - Négoce	8 363	6 579
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>418 102</b>	<b>238 111</b>

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 106 196 K€ au 31 décembre 2023 contre 174 843 K€ au 31 décembre 2022.

**Résultat net par action**

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	<7 145,44>	4 765,36
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	<b>&lt;7 145,44&gt;</b>	4 765,36

**2° état de situation financière au 31 décembre 2023**

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Écarts d'acquisition	622	622
Immobilisations incorporelles	549	663
Droits d'utilisation	20 357	21 129
Immobilisations corporelles	6 073	6 425
Immeubles de placement	26 701	37 520
Immeubles destinés à la vente	0	0
Titres mis en Équivalence	27 645	85 472
Autres actifs financiers non courants	4 276	5 491
Impôts différés actif	4 064	3 046
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>90 468</b>	<b>160 367</b>
Stocks	172 261	227 643
Clients et comptes rattachés	43 935	40 882
Actifs sur contrats	121 155	72 270
Autres actifs courants	121 280	109 391
Trésorerie et équivalents	70 207	81 234
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>528 837</b>	<b>531 421</b>
Actifs destinés à être cédés	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>619 305</b>	<b>691 788</b>
Capital	3 457	3 457
Primes	7 430	7 430
Réserves	134 502	124 130
Résultat consolidé	-20 586	13 729
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>124 803</b>	<b>148 747</b>
Intérêts minoritaires	19 251	11 635
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>144 055</b>	<b>160 382</b>
Passifs financiers non courants	75 872	122 585
Passifs de location non courants	17 027	18 615
Provisions non courantes	4 522	959
Impôts différés passifs	10 738	13 534
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>108 159</b>	<b>155 692</b>
Passifs de location courants	4 956	5 671
Provisions courantes	0	0
Dettes financières courantes	174 197	199 008
Passifs sur contrats	20 205	11 949
Fournisseurs	139 786	103 719
Autres passifs courants	27 948	53 368
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>367 092</b>	<b>375 714</b>
Passifs destinés à être cédés	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>619 305</b>	<b>691 788</b>

## 3° périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

Les pourcentages figurant auprès de chacune des filiales correspondent aux pourcentages de contrôle détenus par la SAS Emerige. Au 31 décembre 2023, 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
<b>EMERIGE</b>	100	100	IG	69 319	2 558	2 744
<b>EMERIGE CONSEIL</b>	100	100	IG	24	<11>	500
<b>EMERIGE PATRIMOINE</b>	100	100	IG	5 031	2 561	1 750 000
<b>EMERIGE RESIDENTIEL</b>	90	90	IG	49 668	<9 985>	52 096
<b>ATL OPERATIONS</b>	90	100	IG	<6>	<14>	50 000
<b>TERTIAIRE</b>	100	100	IG	<9 495>	<1 713>	50 000
<b>EXOLIANCE CAPITAL</b>	90	100	IG	<11 302>	<1 605>	300 000
<b>PROGRAM</b>	100	100	IG	522	707	37 000
<b>VALANDY</b>	100	100	IG	<876>	<440>	3 700
<b>COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL</b>	100	100	IG	6 145	153	3 053 892
<b>EMERIGE GESTION</b>	85	85	IG	8 524	429	462 306
<b>AMEDEUS</b>	100	100	IG	<4 354>	<2 424>	21 411
<b>SCCV CONDORCET BOURG LA REINE</b>	90	100	IG	<74>	<79>	5 000
<b>SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS</b>	90	100	IG	<4>	<9>	5 000
<b>SCCV 56 RUE CLER</b>	46	51	IG	<2>	<7>	5 000
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES</b>	90	100	IG	<40>	<45>	5 000
<b>JEAN JAURES DEVELOPPEMENT</b>	51	51	IG	0	<1>	30 000
<b>SCCV SAINT DENIS STRASBOURG</b>	46	51	IG	268	263	5 000
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07</b>	100	100	IG	6	1	5 000
<b>SAS SPN</b>	50	50	MEE	6 016	<2 081>	5 010 000
<b>SCCV EMERIGE RUE ERARD</b>	90	100	IG	<1>	<6>	5 000
<b>SCCV EMERIGE PANTIN</b>	90	100	IG	<38>	<43>	5 000
<b>SCI EMERIGE COMMERCE</b>	100	100	IG	885	884	5 000
<b>SCCV EMERIGE CRIMÉE</b>	90	100	IG	<5>	<10>	1 000
<b>SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT</b>	44	49	MEE	<140>	<145>	5 000
<b>SCCV PARIS RUE CHARRIÈRE</b>	45	50	MEE	<32>	<32>	200
<b>SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT</b>	45	50	MEE	0	0	200
<b>SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL</b>	14,32	14,32	MEE	1 157	116	0
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES</b>	90	100	IG	<5>	<10>	5 000
<b>SCCV EMERIGE LA COURNEUVE</b>	90	100	IG	4	0	5 000
<b>SCCV MASSY MAIL COUSTEAU</b>	68	75	IG	<17>	<22>	5 000
<b>SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE</b>	38	42,5	MEE	<93>	147	10 000
<b>SCCV EMERIGE L'HAY LES ROSES</b>	90	100	IG	<120>	<125>	5 000

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
<b>SCCV EMERIGE MONTREUIL</b>	90	100	IG	6	0	5 000
<b>SCCV ASNIÈRES LOT D</b>	45	50	MEE	5	0	5 000
<b>SCCV PARIS FÉLIX ÉBOUÉ</b>	41	45	MEE	202	201	1 000
<b>SCCV EMERIGE SURESNES</b>	90	100	IG	18	13	5 000
<b>SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX</b>	90	100	IG	43	38	5 000
<b>SCCV PANTIN DANTON</b>	45	50	MEE	34	29	5 000
<b>SPNA GESTION</b>	45	50	IG	223	2 971	5 001
<b>SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN</b>	81	90	IG	<40>	<46>	5 000
<b>SCCV CLAMART ROOSEVELT</b>	81	90	IG	<65>	<70>	5 000
<b>SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY</b>	63	70	IG	6	0	5 000
<b>SCCV GARCHES ROCHEBRUNE</b>	90	100	IG	64	63	0(0)
<b>SCCV PARIS TOLBIAC</b>	90	100	IG	130	126	5 000
<b>SNC VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE</b>	90	100	IG	110	105	5 000
<b>SCCV RUEIL MALMAISON F1</b>	90	100	IG	<18>	<23>	5 000
<b>SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA</b>	90	100	IG	33	28	5 000
<b>SCCV ALFORTVILLE CARNOT</b>	90	100	IG	20	15	5 000
<b>SCCV BEZONS GP</b>	90	100	IG	3	<2>	5 000
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS</b>	90	100	IG	38	33	5 000
<b>SCCV EMERIGE CHATILLON</b>	90	100	IG	<58>	<64>	5 000
<b>SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE</b>	90	100	IG	11	6	5 000
<b>SAS GENTILLY JEAN JAURES</b>	45	50	MEE	41	<29>	5 000
<b>SCCV VILLE D'AVRAY LA FORET</b>	54	60	IG	5	0	5 000
<b>SCCV SAINT-OUEN V2 V3</b>	50	50	MEE	<388>	<393>	5 000
<b>SAS KENOUS 2</b>	100	100	IG	<1 390>	<452>	400
<b>SNC EMERIGE RUE PETIT</b>	90	100	IG	8	3	5 000
<b>SCCV EMERIGE SAINT-OUEN M2</b>	90	100	IG	633	628	5 000
<b>SNC EMERIGE SAINT-OUEN N9</b>	90	100	IG	<205>	<210>	5 000
<b>SCCV CLAMART NEWTON</b>	45	50	MEE	27	22	5 000
<b>SCCV EMERIGE SURESNES FOREST</b>	72	80	IG	9	4	4 000
<b>SCCV EMERIGE LE CHESNAY</b>	81	90	IG	<175>	<180>	5 000
<b>SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET</b>	90	100	IG	42	37	5 000
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A</b>	45	90	MEE	<1 402>	<73>	5 000
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C</b>	45	50	MEE	<5>	<7>	5 000
<b>SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2</b>	90	100	IG	1 348	1 343	5 000
<b>SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS</b>	90	100	IG	<137>	<142>	5 000
<b>SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3</b>	45	50	MEE	5	4	1 000
<b>SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS</b>	45	50	MEE	637	632	5 000
<b>SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE</b>	90	100	IG	<1>	<6>	5 000
<b>SAS PARIS PICPUS</b>	45	50	MEE	<209>	<8>	2 500



## I — RAPPORT DE GESTION

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions
<b>EMERIGE GESTION 2</b>	80	80	IG	0	<2>	10 000
<b>EMERIGE MÉDITERRANÉE</b>	85	85	IG	<3 699>	<1 310>	100 000
<b>SAS PARIS 93 RUE PETIT</b>	36	39,98	MEE	995	5 229	5 000
<b>SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1</b>	90	100	IG	384	379	5 000
<b>SCCV SAINT MAUR FACULTÉS</b>	63	70	MEE	2 905	2 900	3 500
<b>SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT</b>	90	100	IG	3 604	3 599	5 000
<b>SCCV NANTERRE ÉMILE ZOLA</b>	72	80	MEE	2 408	2 403	5 000
<b>SCCV CLAMART GALLIERA</b>	45	50	MEE	2 755	2 750	5 000
<b>SCCV RUEIL PAUL DOUMER</b>	45	50	MEE	44	39	5 000
<b>SNC EM. IVRY CONF. 1B</b>	90	100	IG	<197>	<202>	5 000
<b>SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4</b>	53	20	IG	3 266	<304>	5 000
<b>SCCV BOBIGNY ÉCO CITÉ J2</b>	45	50	MEE	3 520	3 519	1 000
<b>SCCV LOT A ST OUEN M2</b>	90	100	IG	515	510	5 000
<b>SCCV LOT B ST OUEN M2</b>	90	100	IG	286	281	5 000
<b>SCCV LOT D ST OUEN M2</b>	90	100	IG	740	735	5 000
<b>SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES</b>	90	100	IG	1 105	1 100	5 000
<b>SCCV PARIS REILLE</b>	59	65	MEE	<436>	<441>	5 000
<b>SNC EMERIGE COMMERCE 2</b>	90	100	IG	<133>	<134>	1 000
<b>SCCV BAGNEUX COURBET</b>	44	49	MEE	4 005	4 004	1 000
<b>SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4</b>	90	100	IG	<189>	<194>	5 000
<b>EM INVALIDES GESTION</b>	50	50	MEE	44	29	10
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON</b>	90	100	IG	<723>	<728>	5 000
<b>SCCV CHATENAY PIQUET</b>	45	50	MEE	<186>	<191>	5 000
<b>SNC EMERIGE VERSAILLES SAINT CHARLES</b>	90	100	IG	<43>	<48>	5 000
<b>SAS SAINT MAUR TILLEULS</b>	63	70	MEE	<8>	0	5 000
<b>SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN</b>	85	85	IG	<20>	<21>	1 000
<b>SCCV EMERIGE NICE BERLIOZ</b>	85	85	IG	<56>	<57>	1 000
<b>SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI</b>	85	85	IG	<186>	<187>	1 000
<b>SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL</b>	59	65	IG	<319>	<324>	5 000
<b>SCCV EMERIGE SAINT CLOUD RÉPUBLIQUE</b>	90	100	IG	<418>	<423>	5 000
<b>SNC 190 RUE LECOURBE</b>	90	100	IG	520	515	5 000
<b>SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET</b>	90	100	IG	<309>	<314>	5 000
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SCCV MAISONS ALFORT VICTOR HUGO</b>	45	50	MEE	<788>	<793>	5 000
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1</b>	77	85	IG	<189>	<194>	5 000
<b>SCCV CHATOU PATHE</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY</b>	90	100	IG	<155>	<160>	5 000
<b>SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT</b>	80	80	IG	<111>	<116>	500



## I — RAPPORT DE GESTION

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions
<b>SCCV FONTENAY DE TASSIGNY</b>	90	99,98	IG	<28>	<33>	5 000
<b>SAS PLESSIS DC</b>	50	50	IG	1	0	1 000
<b>SAS 137 MONTPARNASSE</b>	100	100	IG	<673>	<566>	1 000
<b>SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN</b>	45	50	MEE	<140>	<141>	1 000
<b>SCCV CANNES REGINA</b>	59,5	59,5	IG	<166>	<171>	5 000
<b>SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE</b>	85	85	IG	<43>	<44>	1 000
<b>SCCV EMERIGE LALLIER 5A</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER</b>	90	100	IG	<266>	<271>	5 000
<b>SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE</b>	90	100	IG	<131>	<136>	5 000
<b>SCCV PLESSIS HERRIOT C2</b>	45	50	MEE	5	0	5 000
<b>SCCV LOT R2B-R2C SAINT-OUEN</b>	90	100	IG	<251>	<256>	5 000
<b>SCCV SECTEUR 6 SAINT-OUEN</b>	90	100	IG	<3 728>	<3 733>	5 000
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G</b>	50	20	IG	4 794	<306>	5 000
<b>L'ATLAS - GALERIE DES MONDES</b>	100	100	IG	<144>	<87>	1 000
<b>SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE</b>	85	85	IG	3	<2>	5 000
<b>SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE</b>	90	100	IG	<24>	<29>	5 000
<b>SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS</b>	90	100	IG	<289>	<294>	5 000
<b>SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS</b>	45	50	MEE	<1 071>	<524>	1 000
<b>SNC EMERIGE 18 ROQUETTE</b>	100	100	IG	<527>	<528>	1 000
<b>SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE</b>	100	100	IG	641	640	1 000
<b>SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT</b>	45	50	MEE	<190>	<195>	5 000
<b>SAS SAINT DENIS WILSON</b>	45	50	MEE	5	0	5 000
<b>SCCV EMERIGE NICE ARENES</b>	85	85	IG	<28>	<29>	1 000
<b>SCCV EMERIGE NICE LANTERNE</b>	85	85	IG	<422>	<423>	1 000
<b>SCCV LOT R2C SAINT-OUEN</b>	90	100	IG	4	<1>	5 000
<b>SCCV EMERIGE CHATOU FOCH</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES</b>	63	70	IG	<157>	<156>	1 000
<b>SCCV LOT R7B SAINT-OUEN</b>	46	51	MEE	<122>	<127>	1 000
<b>SCCV SAINT MAUR GODEFROY CAVAIGNAC</b>	45	50	MEE	2	0	100
<b>SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÈDÈRE</b>	45	50	MEE	<34>	<39>	5 000
<b>SNC EMERIGE MENTON SOSPEL</b>	85	85	IG	5	0	5 000
<b>SCCV VILLA THORETON</b>	90	100	IG	5	0	5 000
<b>SNC CHAMPIGNY SALENGRO</b>	90	100	IG	3	<2>	5 000
<b>SCCV REUIL ARSENAL A3 BRS</b>	46	51	MEE	5	0	5 000
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN</b>	85	85	IG	1	0	5 000
<b>SCCV REUIL A3 ARSENAL</b>	90	100	IG	<17>	<22>	5 000
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA</b>	85	85	IG	1	0	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
<b>SCCV EMERIGE LALLIER 5B</b>	90	100	IG	5	0	5000
<b>SCCV COLOMBES STALINGRAD</b>	90	100	IG	5	0	5000
<b>SCCV PUTEAUX DION BOUTON</b>	50	55	IG	1	0	1000
<b>SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY</b>	90	100	IG	5	0	5000
<b>SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE</b>	90	100	IG	5	0	5000
<b>SCCV CLICHY 12-22 MOZART</b>	47	52	MEE	1	0	1000
<b>SCCV LOT R3A Saint-Ouen</b>	90	100	IG	<330>	<335>	5000
<b>SCCV LOT R3B Saint-Ouen</b>	46	51	MEE	<103>	<108>	5000
<b>INEE SABADELL ALEMANIA SL</b>	100	100	IG	<62>	<65>	3000
<b>EMERIGE ESPANA MANAGEMENT</b>	100	100	IG	<34>	<434>	3000
<b>SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE</b>	50	50	MEE	3	2	100
<b>SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO</b>	50	50	MEE	1	0	1000
<b>SCCV ASNIÈRES A3 A4</b>	45	50	MEE	421	420	1000
<b>SAS LEVALLOIS DANTON</b>	36	40	MEE	63	<85>	2000
<b>SAS PARIS OBERKAMPF AMELOT</b>	23	25	MEE	690	652	5000
<b>SCCV Saint-Ouen V1</b>	45	50	MEE	189	184	5000
<b>SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE</b>	44	49	MEE	105	104	5000
<b>SCCV ROSNY B2A</b>	45	50	MEE	26	25	1000
<b>SNC GIRONDE</b>	45	50	MEE	<292>	<293>	120
<b>SAS COURBEVOIE FAUVELLE</b>	30	33,3	MEE	<107>	1	1000
<b>SCCV PAUL HOCHART 2/3</b>	45	50	MEE	1 241	1 236	5000
<b>EM INVALIDES</b>	2	2	MEE	956	<16>	10000
<b>SAS SAINT MANDÉ COCHEREAU</b>	36	40	MEE	889	889	5000
<b>SAS ASNIÈRES A5 A6</b>	40	50	MEE	1 235	712	1000
<b>SAS COURBEVOIE DUBONNET</b>	30	33,33	MEE	3	11	3000
<b>SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY</b>	30	33,33	MEE	1 383	1 377	600
<b>SAS QUAI DE LA GIRONDE</b>	36	40	MEE	<1 160>	<981>	10000
<b>SCI LA FABRIQUE DES CULTURES</b>	45	50	MEE	<103>	<103>	200
<b>SCCV ORDENER LOT 1</b>	30	33,33	MEE	<29>	<31>	1500
<b>SCCV ORDENER LOT 2</b>	30	33,33	MEE	<33>	<35>	1500
<b>SCCV ORDENER LOTS 4 ET 5</b>	30	33,33	MEE	<19>	<20>	1500
<b>GPINVEST 22</b>	5	5	MEE	<5 744>	<5 754>	10000
<b>GPINVEST 23</b>	5	5	MEE	<6>	<16>	10000
<b>SCCV CŒUR CARNOLES - ROQUEBRUNE</b>	42,5	42,5	MEE	<520>	<521>	1000
<b>SAS LE BOUILLON DU COQ</b>	50	50	MEE	1	0	1000
<b>SAS MURS DARU</b>	30	30	MEE	<28>	<29>	1000
<b>SCCV COLOMBES BOULEVARD CHARLES DE GAULLE</b>	45	50	MEE	<10>	<11>	1000
<b>CONSO MUNTANER 270 MEE</b>	75	75	MEE	101	102	3000
<b>INEE ALMANSA METROPOLITANO</b>	80	80	IG	748	856	3000

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
<b>INEE SANTA ENGRACIA</b>	10	10	MEE	0	<179>	3000
<b>INEE GIBALTAR</b>	50	50	MEE	552	<542>	300
<b>INEE GARIBAY 4</b>	100	100	IG	0	<11>	3000
<b>INEE ORCHIDEA</b>	10	10	MEE	<353>	<101>	3000
<b>CONSO PAJARITOS 39 MEE</b>	33,33	33,33	MEE	675	4	3000
<b>CONSO GENERAL YAGUE MEE</b>	33,33	33,33	MEE	357	15	0
<b>CONSO VESTA 2 MEE</b>	7,5	7,5	MEE	23 146	<12 482>	0
<b>CONSO VESTA 5 (280)</b>	85	85	IG	<780>	<1 073>	0

Le groupe a exclu 3 sociétés du périmètre, leur intégration aux comptes consolidés apparaissent 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 2023 un chiffre d'affaires consolidé de 418.102 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 106.196 K€ au 31 décembre 2023 contre 174.843 K€ au 31 décembre 2022.

#### b. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de l'ensemble consolidé sur 2023 ressort à (11.003) milliers d'euros.

#### c. Résultat financier

Le résultat financier est une perte de (13.670) milliers d'euros.

#### d. Impôt sur les sociétés et résultat net

L'impôt sur les sociétés au niveau consolidé s'élève à 5.730 milliers d'euros.

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat de l'ensemble consolidé ressort à un bénéfice net pour la part du Groupe de (20.586) milliers d'euros, soit une diminution de 34.316 milliers d'euros par rapport à 2022.

#### e. Flux de trésorerie

Un tableau de flux de trésorerie est présenté dans l'annexe des comptes consolidés et constate une augmentation de la trésorerie de 11.028 milliers d'euros.

#### f. Endettement - Stocks - Immobilisations - Fonds propres

Les emprunts et dettes financières s'élèvent à 250.068 milliers d'euros.

Le montant des stocks, au 31 décembre 2023, s'élève à la somme de 172.261 milliers d'euros.

Les fonds propres consolidés du Groupe sont de 124.803 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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

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

## 8.2

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

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

## 8.3

### Activité de recherche et développement

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

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



# II. COMPTES ANNUELS



— Bobigny,93

Au 31 décembre 2023

## — 01 BILAN ACTIF

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

RUBRIQUES	Brut	Amortissements	Net 2023	Net N-1
Capital souscrit non appelé <sup>(1)</sup>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	644 330	528 812	115 518	109 987
Fonds commercial <sup>(1)</sup>				
Autres immobilisations incorporelles	516 123	201 033	315 089	322 762
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 160 452</b>	<b>729 845</b>	<b>430 607</b>	<b>432 749</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	10 548 582	6 647 869	3 900 713	4 355 033
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>10 548 582</b>	<b>6 647 869</b>	<b>3 900 713</b>	<b>4 355 033</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES <sup>(2)</sup></b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations	30 152 524	15 238 040	14 914 484	17 363 346
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	250 000		250 000	250 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 508 203		1 508 203	1 416 505
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>31 910 727</b>	<b>15 238 040</b>	<b>16 672 687</b>	<b>19 029 851</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>43 619 761</b>	<b>22 615 754</b>	<b>21 004 007</b>	<b>23 817 634</b>
<b>STOCKS ET EN COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements		-	-	-
En-cours de production de biens	786 899	-	786 899	783 095
En-cours de production de services		-	-	-
Produits intermédiaires et finis		-	-	-
Marchandises	9 372 906	489 399	8 883 507	9 358 150
<b>TOTAL DES STOCKS</b>	<b>10 159 805</b>	<b>489 399</b>	<b>9 670 406</b>	<b>10 141 245</b>
<b>CRÉANCES</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	14 746	-	14 746	22 203
Clients et comptes rattachés <sup>(3)</sup>	15 103 711	-	15 103 711	28 575 076
Autres créances <sup>(3)</sup>	113 212 467	-	113 212 467	174 612 005
Capital souscrit - appelé, non versé		-	-	-
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>128 330 924</b>		<b>128 330 924</b>	<b>203 209 284</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières dont actions propres : Disponibilités	2 569 868	-	2 569 868	16 372 773
<b>TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>	<b>2 569 868</b>		<b>2 569 868</b>	<b>16 372 773</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>143 015 261</b>	<b>489 399</b>	<b>142 525 862</b>	<b>231 614 084</b>
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	1 954 664	-	1 954 664	1 890 781
Frais d'émission d'emprunt à étaler	880 181	-	880 181	669 166
Primes de remboursement des obligations		-	-	-
Écarts de conversion actif		-	-	-
<b>TOTAL BILAN ACTIF</b>	<b>187 515 203</b>	<b>23 105 153</b>	<b>164 410 051</b>	<b>256 100 884</b>

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

## — 02 BILAN PASSIF

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

RUBRIQUES	Net 2023	Net N-1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
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	55 405 258	31 786 881
Report à nouveau		197 455
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)</b>	<b>2 558 413</b>	<b>26 166 515</b>
<b>SITUATION NETTE</b>	<b>69 319 191</b>	<b>69 506 371</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69 319 191</b>	<b>69 506 371</b>
Produit des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques	356 045	-
Provisions pour charges	520 138	504 958
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>876 183</b>	<b>504 958</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES <sup>(2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles		-
Autres emprunts obligataires	20 000 000	46 491 096
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit <sup>(1)</sup>	55 920 214	60 161 195
Emprunts et dettes financières divers	9 473 154	48 269 125
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>85 393 369</b>	<b>154 921 417</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 057 479	11 337 755
Dettes fiscales et sociales	4 309 567	18 794 063
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>8 367 047</b>	<b>30 131 818</b>
<b>DETTES DIVERSES <sup>(2)</sup></b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	450 012	476 256
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>450 012</b>	<b>476 256</b>
Produits constatés d'avance <sup>(2)</sup>	4 250	560 065
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>94 214 677</b>	<b>186 089 556</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL BILAN PASSIF</b>	<b>164 410 051</b>	<b>256 100 884</b>

<sup>(1)</sup>Dont concours bancaires courant 36 230 403

<sup>(2)</sup>Dont à moins d'un an 113 394 534

— 03 COMPTE DE RÉSULTAT Parties 1 & 2

RUBRIQUES	France	Exportation	Net 2023	Net -1
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-	-
Production vendue de services	20 532 060	-	20 532 060	21 016 238
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>20 532 060</b>	<b>-</b>	<b>20 532 060</b>	<b>21 016 238</b>
Production stockée			743 909	684 396
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation				
Reprises sur et amortissements et provisions, transferts de charges			7 463 012	5 458 951
Autres produits			24	15
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>28 739 006</b>	<b>27 159 599</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
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)			550 289	64 056
Autres achats et charges externes			13 180 671	20 961 264
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES</b>			<b>13 730 959</b>	<b>21 025 320</b>
<b>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			<b>1 115 153</b>	<b>915 657</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			10 441 650	10 981 059
Charges sociales			4 120 343	4 269 320
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>			<b>14 561 992</b>	<b>15 250 379</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 186 739	924 544
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			489 399	
Dotations aux provisions pour risques et charges			15 179	
<b>TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			<b>1 691 317</b>	<b>924 544</b>
Autres charges d'exploitation			198	19
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>31 099 619</b>	<b>38 115 919</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(2 360 614)</b>	<b>(10 956 320)</b>

RUBRIQUES	Net 2023	Net N-1
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2 360 614)</b>	<b>(10 956 320)</b>
<b>Opérations en commun</b>		
Bénéfice attribué ou perte transférée	643 658	46 375 274
Perte supportée ou bénéfice transféré	1 075 128	581 013
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations	7 040 877	5 847 284
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 700 802	3 266 502
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>12 741 679</b>	<b>9 113 786</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements et provisions	2 422 907	3 685 535
Intérêts et charges assimilées	5 191 342	4 525 232
Différences négatives de change	188	948
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>7 614 437</b>	<b>8 211 714</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5 127 242</b>	<b>902 072</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>2 335 159</b>	<b>35 740 013</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	35 634	603
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>35 634</b>	<b>603</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 432	1 411
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	446 462	603
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	356 045	
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>814 939</b>	<b>2 014</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(779 306)</b>	<b>(1 411)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(1 002 560)	9 572 088
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>42 159 976</b>	<b>82 649 262</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>39 601 563</b>	<b>56 482 747</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>2 558 413</b>	<b>26 166 515</b>

Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs  
Dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
Dont produits concernant les entreprises liées : 6 722 221  
Dont intérêts concernant les entreprises liées : 240819

## — 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 31/12/2023 couvre une période de 12 mois. Il présente un montant total du bilan de 164 410 051 €, et dégage un résultat de 2 558 413€.

### Faits caractéristiques de l'exercice

Le marché de la promotion immobilière en France a été confronté en 2023 à une forte baisse d'activité. Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2023 sont en baisse de 57 % par rapport à 2022. La remontée des taux d'intérêts continue d'impacter le marché de l'investissement de bureaux, dans un contexte d'évolution de la demande avec le développement du travail hybride et du télétravail. Concernant le logement neuf, l'année 2023 a été marquée par une baisse des autorisations de construire (- 23.7%), des mises en chantier (- 15%), et des ventes aux particuliers (- 45.5%). Cette forte dégradation du marché est notamment due à :

- un choc inflationniste qui a dégradé la confiance des ménages et leur pouvoir d'achat,
  - un fort resserrement des conditions d'octroi de crédit à la suite des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), qui a conduit à une dégradation continue de la production de prêt bancaire depuis mi 2021 (baisse de 40% entre 2022 et 2023)
  - Une envolée des taux d'intérêt impactant fortement le pouvoir d'achat immobilier des ménages et la marge des opérations immobilières en cours. Depuis 2022, la marge des opérations immobilières est mise sous pression, compte tenu de la hausse des taux et de l'inflation, et, de la baisse des ventes et des prix.
- Face à cette situation, le Groupe EMERIGE a engagé d'importants efforts pour limiter la dégradation de ses résultats et sauvegarder sa compétitivité, parmi lesquels :
- Renégociation, augmentation et renouvellement jusqu'en 2026 de la dette corporate RCF, afin de sécuriser les besoins de financement du Groupe à moyen terme ;
  - Ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks,
  - Cession d'opérations de marchand de biens de logements et de commerces
  - 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 oeuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi prévoyant la suppression de 36 postes de travail.

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 2023. L'année 2023 a par ailleurs été marquée par un ralentissement sur le développement des opérations logements.

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

La Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) pour 25 M€ en février 2023.

La Société a mis en place un nouvel emprunt corporate de 65m€ en 2023 pour une durée de 3 ans en remplacement de celui de 50m€ qui avait été mis en place en 2021.

### Événements significatifs postérieurs à la clôture

Mise en oeuvre d'un plan de licenciement collectif après validation par la Direction du travail.

### Règles et méthodes comptables

#### Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2023 sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règl. ANC 2014-03 relatif au PCG).

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

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

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

#### Immobilisations corporelles & incorporelles

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

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

- Agencements et aménagements des constructions 10 années linéaires
- Installations générales 8 et 10 années linéaires
- Matériel informatique 3 années linéaires
- Mobilier 10 années linéaires

#### Participations et autres titres immobilisés

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

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

La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte des capitaux propres de la filiale / participation détenue à la date d'inventaire et des perspectives d'évolution de cette société ainsi que les plus-values latentes sur les immeubles acquis. La même méthode a été retenue pour ce qui concerne l'évaluation des créances rattachées aux participations, par ordre de liquidité.

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

Récap en k€	Total	Activité de promotion (logements et bureaux)	Activité de prestation de services (asset management)	Activité de restructuration d'immeubles et/ou de marchands de biens	Autres activités
Valeur brute des titres	30 153	8 539	453	4 396	16 763
Dépréciation des titres	-15 238	-1 684			-13 554
Valeur nette des titres	14 914	6 855	453	4 396	3 209
Comptes courants	103 085	73 692	17 229	3 905	8 260
Dépréciation des comptes courants					
Valeur nette des comptes courants	103 085	73 692	17 229	3 905	8 260

#### Commentaires :

##### Activité de promotion (logements et bureaux)

Cette activité, réalisée au travers d'entités dédiées selon des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), est soutenue. Ces entités enregistrent la marge suivant la méthode de l'achèvement. Les situations nettes ajustées de la marge à l'avancement permettent d'approcher la valeur d'inventaire. La mise en regard de la valeur des titres avec les valeurs d'inventaire nous a conduit à constater une dépréciation s'élevant à 1 684 K€ sur nos filiales ayant une activité (prépondérante) de promotion.

##### Activité de prestation de services

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

##### Activités foncières et/ou de marchands de biens

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

##### Autres activités

Elle comprend principalement les activités suivantes.

##### Activités de concessions automobiles

Ces activités sont réalisées au travers d'une holding animatrice détenant l'ensemble des sociétés d'exploitation. La valeur de notre participation est confortée par la situation nette consolidée au 31/12/2023.

### 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 oeuvre. Sur cette base, le niveau d'irrécouvrabilité des créances a nécessité une dépréciation complémentaire en 2023 pour prendre en considération le résultat déficitaire de la période.

### Stocks

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

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

La variation de stock pour l'exercice 2023 s'explique pour partie par un stockage pour un montant de 668,5 K€. La société a également déstocké pour (949,8) K€. La valeur brute du stock ressort à 10 159 805 € au 31/12/2023.

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 31/12/2023, une dépréciation est constatée pour un montant de 489 399 €.

### 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 804 150 €, ont été portés en "charge à répartir". Ces frais sont étalés sur la durée de l'emprunt.

### Intégration fiscale

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

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

### Engagements hors bilan

Voir tableau ci-après.

## Tableau des immobilisations

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

IMMOBILISATIONS	Montant début 2023	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	1 140 888	19 564		1 160 452
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 140 888</b>	<b>19 564</b>		<b>1 160 452</b>
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	5 155 161	18 931		5 174 092
Matériel de transport	61 703			61 703
Matériel de bureau et mobilier informatique	5 214 141	98 646		5 312 787
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>10 431 005</b>	<b>117 577</b>		<b>10 548 582</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	30 178 479	646	26 602	30 152 524
Autres titres immobilisés	250 000			250 000
Prêts et autres immobilisations financières (2)	1 416 505	91 698		1 508 203
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>31 844 984</b>	<b>92 344</b>	<b>26 602</b>	<b>31 910 727</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>43 416 878</b>	<b>229 485</b>	<b>26 602</b>	<b>43 619 761</b>

## Tableau des amortissements

	Montant début 2023	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2023
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	516 279	12 533		528 812
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>516 279</b>	<b>12 533</b>		<b>528 812</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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	3 418 265	373 914		3 792 179
Matériel de transport	40 066	6 500		46 566
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 617 641	191 483		2 809 124
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 075 972</b>	<b>571 897</b>		<b>6 647 869</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 592 250</b>	<b>584 430</b>		<b>7 176 681</b>

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant début 2023	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2023
Frais d'émission d'emprunt à étaler	669 166	804 150	593 135	880 181
Primes de remboursement des obligations				

## État des provisions

	Montant début 2023	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions			Montant fin 2023
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de de l'exercice	
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>						
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						
<b>TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>						

	Montant début 2023	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant fin 2023	
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Provisions pour litiges					
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions et obligations similaires	504 958	15 179			520 138
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
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>504 958</b>	<b>371 224</b>			<b>876 183</b>

	Montant début 2023	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	Montant fin 2023	
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>					
Sur immobilisations incorporelles	191 861	9 173			201 033
Sur immobilisations corporelles					
Sur immobilisation de titres mis en équivalence					
Sur immobilisation de titres de participation	12 815 133	2 422 907			15 238 040
Sur autres immobilisations financières					
Sur stocks et en-cours		489 399			489 399
Sur comptes clients					
Autres provisions dépréciations					
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>13 006 994</b>	<b>2 921 479</b>			<b>15 928 472</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 511 952</b>	<b>3 292 703</b>			<b>16 804 655</b>

## État des créances

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts <sup>(1) (2)</sup>			
Autres immobilisations financières	1 508 203	514 133	994 070
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1 508 203</b>	<b>514 133</b>	<b>994 070</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	15 103 711	15 103 711	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1 148	1 148	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 945	3 945	
Impôts sur les bénéfices	857 382	857 382	
Taxe sur la valeur ajoutée	608 975	608 975	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	11 616 372	11 616 372	
Débiteurs divers	124 645	124 645	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>128 316 178</b>	<b>128 316 178</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>1 954 664</b>	<b>1 954 664</b>	
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>131 779 045</b>	<b>130 784 975</b>	<b>994 070</b>

## État des dettes

	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	20 000 000			20 000 000
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	55 920 214	7 501 427	48 418 787	
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	510 467	510 467		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 057 479	4 057 479		
Personnel et comptes rattachés	591 299	591 299		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	764 785	764 785		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	2 704 309	2 704 309		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	249 175	249 175		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				

Groupe et associés (2)	8 962 687	8 962 687
Autres dettes	450 012	450 012
Dettes représentatives de titres empruntés		
Produits constatés d'avance	4 250	4 250
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>94 214 677</b>	<b>25 795 890 48 418 787 20 000 000</b>

## Composition du capital social

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

## 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 31/12/2023 une provision pour dépréciation a été comptabilisée pour un montant de 9 173 €.

## Charges à payer

NATURE DES CHARGES	2023	N-1
<b>DETTE FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		1 491 096
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172 133	171 064
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>172 133</b>	<b>1 662 160</b>

	2023	N-1
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	635 493	736 821
Dettes fiscales et sociales	1 006 424	941 594
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 641 917</b>	<b>1 678 415</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>		
<b>TOTAL AUTRES</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1 814 050</b>	<b>3 340 575</b>

## Produits à recevoir

Nature des produits	2023	N-1
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
<b>CRÉANCES</b>		
Créances clients et comptes rattachés	11 957 373	23 030 281
Autres créances	43 809	31 377
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>12 001 182</b>	<b>23 061 659</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
<b>TOTAL DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>		
<b>TOTAL AUTRES</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>12 001 182</b>	<b>23 061 659</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Nature des charges	2023	N-1
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges d'exploitation diverses	1 954 664	1 890 781
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 954 664</b>	<b>1 890 781</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>1 954 664</b>	<b>1 890 781</b>
COMPARATIF BILAN (BILAN ACTIF : 2050 RUBRIQUE CH)	1 954 664	1 890 781
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits d'exploitation divers	4 250	560 065
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 250</b>	<b>560 065</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>4 250</b>	<b>560 065</b>
COMPARATIF BILAN (BILAN PASSIF : 2051 RUBRIQUE EB)	4 250	560 065
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>1 950 414</b>	<b>1 330 716</b>

## 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
<b>CHARGES DIFFÉRÉES</b>				
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>				
<b>FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS</b>				
<b>TOTAL FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATION</b>				
<b>FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS</b>	669 166	804 150	593 135	880 181
<b>TOTAL FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS</b>	<b>669 166</b>	<b>804 150</b>	<b>593 135</b>	<b>880 181</b>
<b>CHARGES À ÉTALER</b>				
<b>TOTAL CHARGES À ÉTALER</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>669 166</b>	<b>804 150</b>	<b>593 135</b>	<b>880 181</b>



## Entreprises liées et participations

Poste du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou représentées par effet de commerce
	Entreprises liées	Ayant un lien de participation	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Avances et acomptes sur immobilisations			
Participations	11 084 335	3 830 149	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>11 084 335</b>	<b>3 830 149</b>	
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>	<b>11 084 335</b>	<b>3 830 149</b>	
<b>CRÉANCES</b>			
Créances clients et comptes rattachés	14 404 972	57 355	
Autres créances	107 608 556	4 007 816	
Capital souscrit appelé et non versé			
<b>TOTAL CRÉANCES</b>	<b>122 013 528</b>	<b>4 065 171</b>	
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	8 752 054	209 529	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 253	129 840	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 200		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>8 755 507</b>	<b>339 369</b>	
Produits de participation	1 395 279	5 645 598	
Autres produits financiers	5 326 942	373 859	
Charges financières	2 709 691		

## Capitaux propres

Rubriques	01/01/2023	Augmen- tat° de capital	Diminution de capital	Affecta- tion résul- tat N-1	Autres mou- vements	Résultat N	31/12/2023
Capital en nombre d'actions							
Valeur nominale							
Capital social ou individuel	3 457 200						3 457 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	7 430 400						7 430 400
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	345 720						345 720
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	122 200						122 200
Autres réserves	31 786 881		23 618 377				55 405 258
Report à nouveau	197 455		(197 455)				
Résultat de l'exercice	26 166 515		(26 166 515)			2 558 413	2 558 413
Subventions d'investissement							
Provisions règlementées							
Dividendes versés			2 745 593				
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69 506 371</b>					<b>2 558 413</b>	<b>69 319 191</b>

## Ventilation du chiffre d'affaires

Détail du chiffre d'affaires	2023			N-1		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Prestations de services	19 788 436		19 788 436	20 344 167		20 344 167
Produits annexes	743 624		743 624	672 070		672 070
<b>TOTAL</b>	<b>20 532 060</b>		<b>20 532 060</b>	<b>21 016 237</b>		<b>21 016 237</b>

## Effectif moyen

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2023	N-1
Cadres	48	49
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	16	16
Autres		
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

La Société compte 64 salariés au 31 décembre 2023.

## Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	2023		N-1	
	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net	Résultat net
Résultat courant	2 335 159	(1 007 973)	3 343 132	26 167 925
Résultat exceptionnel	(779 306)	5 413	(784 719)	46 413
Résultat comptable (hors participation)	1 555 853	(1 002 560)	2 558 413	26 166 515

## Honoraires des commissaires aux comptes

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	195 848
Autres honoraires	
<b>TOTAL</b>	<b>195 848</b>

## 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 *	5 280 000		
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			
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>5 280 000</b>		

## Engagement financiers donnés

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Caution BRED Beausoleil Grima	138 500				138 500	
Caution BRED Cœur Carnoles	9 900 000				9 900 000	
Caution HSBC Picpus	1 500 000				1 500 000	
Caution BECM Kenous 2	1 200 000				1 200 000	
Caution 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	
<b>TOTAL</b>	<b>16 434 750</b>				<b>16 434 750</b>	

L'emprunt obligataire à échéance 2023 ainsi que le crédit corporate Socfim comportent une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2023, tous les ratios financiers n'étant pas respectés, le groupe a obtenu une dispense (waiver) de la part des créanciers.

## Engagement financiers reçus

Engagements reçus	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Crédit corporate SOCFIM						
- Ligne de crédit non utilisé	29 245 000					29 245 000
<b>TOTAL</b>	<b>29 245 000</b>					<b>29 245 000</b>

## Engagement en matière de pensions et retraites

Les indemnités de fin de carrière ont été comptabilisées par la Société au 31 décembre 2023. Son montant a été déterminé suivant les critères fixés par la convention collective ou par le contrat de travail dans certains cas, et est fonction principalement de l'âge du salarié, de sa date d'ancienneté, de son salaire actuel et de celui en fin de carrière. Celui-ci est calculé en utilisant la méthode des unités de crédits projetées.

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

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

Au 31 décembre 2023, une dotation complémentaire aux provisions a été comptabilisée pour un montant de 15 179 €.

## Identité des sociétés mères consolidant les comptes

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

**Filiales et participations**

Sociétés	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus pourcentage		CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette		
<b>VALANDY</b>	37 000	(876 290)	100	37 000	37 000	10 795	(440 176)
<b>SAS KENOUS 2</b>	40 000	(1 389 675)	100	40 000	40 000	0	(452 312)
<b>SAS MONTPARNASSE 137</b>	1 000	(673 351)	100	1 000	1 000	79 920	(565 897)
<b>EMERIGE CONSEIL</b>	10 000	24 220	100	1 982	1 982	100 094	(10 855)
<b>EMERIGE PATRIMOINE</b>	1 750 000	5 031 195	100	1 750 000	1 750 000	1 578 779	2 560 732
<b>COMPAGNIE FONCIÈRE DU PALAIS ROYAL</b>	3 053 892	6 144 948	100	2 529 086	2 529 086	6 338	152 854
<b>PROGRAM</b>	37 000	521 572	100	37 000	37 000	9 478 684	706 921
<b>AMEDEUS</b>	37 000	(4 353 248)	100	14 257 201	14 257 201	8 442 525	(2 422 907)
<b>EMERIGE TERTIAIRE</b>	50 000	(9 494 599)	100	50 000	50 000	7 442 675	(1 713 420)
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07</b>	5 000	6 049	100	4 999	4 999	0	1 049
<b>SNC EMERIGE COMMERCE 2</b>	1 000	(133 455)	100	999	999	6 652 300	(134 455)
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A</b>	5 000	5 000	100	4 999	4 999	0	0
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1B</b>	5 000	(197 383)	100	4 999	4 999	0	(202 383)
<b>EMERIGE RÉSIDENTIEL</b>	52 364	50 308 302	100	5 424 050	5 424 050	12 563 786	(9 984 678)
<b>EMERIGE GESTION</b>	462 306	8 524 462	85	392 960	392 960	2 007 177	429 093
<b>EMERIGE MÉDITERRANÉE</b>	100 000	(3 699 168)	85	85 000	85 000	1 813 690	(1 309 821)
<b>SPNA GESTION</b>	10 000	222 744	50	5 001	5 001	930 000	2 971 449
<b>SAS SPN</b>	5 010 000	5 994 000	50	2 504 999	2 504 999	400 000	(1 173 876)
<b>SCCV Saint-Ouen V2 V3</b>	5 000	(388 464)	50	2 500	2 500	0	(393 464)
<b>EN INVALIDES GESTION</b>	10	43 637	50	500	500	1 255 153	29 040
<b>SAS PLESSIS DC</b>	1 000	1 000	50	500	500	0	0
<b>SAS L'ATLAS GALERIE DES MONDES</b>	1 000	(143 966)	100	1 000	1 000	35 000	(87 072)
<b>SNC EMERIGE 18 ROQUETTE</b>	1 000	(526 848)	100	999	999	126 519	(527 848)
<b>SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE</b>	1 000	(641 468)	100	999	999	10 327 951	640 468
<b>SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL</b>	208 000	1 157 264	14	2 978 560	1 294 740	115 749	9 998 528
<b>EMERIGE ESPANA MANAGEMENT</b>	3 000	(34 153)	100	3 000	3 000	(616 430)	(182 168)
<b>INEE ALMANSA METROPOLITAN</b>	3 000	(710 626)	100	2 400	2 400	818 659	(90 674)
<b>INEE HOLDCO MUNTANER 270</b>	3 000	100 966	75	2 250	2 250	88 325	(21 595)
<b>INEE GIBRALTAR</b>	3 000	551 621	50	1 500	1 500	(541 552)	1 260 712
<b>INEE HOLDCO YAGUE MEE</b>	3 000	113 462	33	1 000	1 000	(14 908)	(6 190)
<b>INEE HOLDCO PAJARITOS 39 MEE</b>	3 000	137 542	33	1 000	1 000	6 560	(6 081)
<b>INEE ORCHIDEA</b>	3 000	(352 704)	10	300	300	(101 117)	(75 183)
<b>INEE SABADELL ALEMANIA</b>	3 000	(61 599)	100	3 000	3 000	(63 423)	(1 172)

**Charges et produits et exceptionnels**

Charges	2023	N-1
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION</b>		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales	3 245	1 411
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées		
Rappels d'impôts	9 187	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION</b>	<b>12 432</b>	<b>1 411</b>
<b>CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS</b>		
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières	446 462	603
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<b>TOTAL VALEURS COMPTABLES DES ÉLÉMENTS D'ACTIFS CÉDÉS</b>	<b>446 462</b>	<b>603</b>
<b>AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres		
Charges exceptionnelles diverses		
<b>TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions	356 045	
<b>TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>814 939</b>	<b>2 014</b>

Produits	2023	N-1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION</b>		
Débits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Retenues sur créances amorties		
Subventions d'équilibre		
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)		
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION</b>		

<b>PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS</b>		
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	2 060	
Immobilisations financières	13 982	603
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<b>TOTAL PRODUITS DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF</b>	<b>16 042</b>	<b>603</b>
<b>QUOTE-PART DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT VIRÉE AU RÉSULTAT</b>		
<b>AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnelles diverses	19 591	
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELLES</b>	<b>19 591</b>	
Total autres		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
<b>TOTAL</b>	<b>35 634</b>	<b>603</b>

## Transfert de charge

Nature	2023	N-1
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION</b>		
Transferts de charges - Socialess	27 511	20 916
Transferts de charges - Frais Emprunt	804 150	331 000
Transferts de charges - Refacturation	6 626 624	5 077 007
Transferts de charges - Contrat alternance	4 728	0
Transferts de charges - Exploitation		
<b>TOTAL AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7 463 012</b>	<b>5 428 923</b>



5 allée du Parc, Massy, 91

# III. COMPTES CONSOLIDÉS IFRS



Ivry-sur-Seine, 94

Au 31 décembre 2023

# — 01 ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)		12/2023	12/2022
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	51 733	469
Vente Promotion immobilière bureaux	5-6.1	26 458	16 510
Vente Promotion immobilière logements	5-6.1	312 028	182 638
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER H.T.</b>		<b>390 220</b>	<b>199 617</b>
Coût de revient des ventes	5-6.1	-368 597	-187 593
<b>MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE</b>		<b>21 622</b>	<b>12 024</b>
Loyers et charges refacturées	5-6.1	3 286	3 395
Prestations de services	5-6.1	16 234	28 520
Vente de marchandises - Négoce	5-6.1	8 363	6 579
Coût des marchandises - Négoce	5-6.1	-3 284	-2 326
Frais de Personnel	5-6.3	-39 580	-41 178
Autres Frais Généraux	5-6.3	-16 189	-15 949
Autres produits d'exploitation	5-6.1	15 451	23 484
Autres charges d'exploitation		-545	-116
Revalorisation des immeubles (IAS 40 + IFRS 5)	5-6.2	-1 175	-3 039
Résultat des cessions d'actifs immobilisés		-539	4
Dotation aux amortissements et provisions nettes	5-6.3	-13 800	-4 785
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>-10 156</b>	<b>6 611</b>
Quote-part résultat des sociétés MEE avant impôt	5-6.4	-848	23 617
Coût d'attribution d'actions	5-6.5	0	0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS MEE ET ATTRIBUTION D' ACTIONS</b>		<b>-11 003</b>	<b>30 229</b>
Charges et produits financiers	5-6.6	-13 670	-8 638
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>-24 673</b>	<b>21 591</b>
<b>DONT PART DU GROUPE</b>		<b>-26 389</b>	<b>18 786</b>
Impôt sur les sociétés		5 730	-5 367
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>-18 943</b>	<b>16 224</b>
Intérêts minoritaires		1 643	2 494
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>-20 586</b>	<b>13 729</b>
Résultat par action		<7 145,44>	4 765,36
Résultat dilué par action		<7 145,44>	4 765,36

## État du Résultat global

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Résultat net de la période	-18 943	16 224
Variation de valeur des immeubles d'exploitation		
Effets d'impôts		
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-18 943</b>	<b>16 224</b>
Part des minoritaires	1 643	2 494
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE</b>	<b>-20 586</b>	<b>13 729</b>

## Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)		12/2023	12/2022
Ventes de biens Immobiliers (marchand de biens)	5-6.1	51 733	469
Vente Promotion immobilière bureaux	5-6.1	26 458	16 510
Vente Promotion immobilière logements	5-6.1	312 028	182 638
Loyers et charges refacturées	5-6.1	3 286	3 395
Prestations de services	5-6.1	16 234	28 520
Vente de marchandises - Négoce	5-6.1	8 363	6 579
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>418 102</b>	<b>238 111</b>

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 106 196 K€ € au 31 décembre 2023 contre 174 843 K€ € au 31 décembre 2022.

## Résultat net par action

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	<7 145,44>	4 765,36
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ / ACTION</b>	<b>&lt;7 145,44&gt;</b>	<b>4 765,36</b>

## — 02 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)		12/2023	12/2022
Écarts d'acquisition	5.5.1	622	622
Immobilisations incorporelles	5.5.1	549	663
Droits d'utilisation	5.5.2	20 357	21 129
Immobilisations corporelles	5.5.3	6 073	6 425
Immeubles de placement	5.5.4	26 701	37 520
Immeubles destinés à la vente	5.5.4	0	0
Titres mis en équivalence	5.5.5	27 645	85 472
Autres actifs financiers non courants	5.5.5	4 276	5 491
Impôts différés actif	5.5.6	4 064	3 046
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>90 468</b>	<b>160 367</b>
Stocks	5.5.7	172 261	227 643
Clients et comptes rattachés	5.5.8	43 935	40 882
Actifs sur contrats	5.5.9	121 155	72 270
Autres actifs courants	5.5.10	121 280	109 391
Trésorerie et équivalents	5.5.11	70 207	81 234
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>528 837</b>	<b>531 421</b>
Actifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>619 305</b>	<b>691 788</b>
Capital	5.5.12	3 457	3 457
Primes		7 430	7 430
Réserves	5.5.13	134 502	124 130
Résultat consolidé		-20 586	13 729
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>124 803</b>	<b>148 747</b>
Intérêts minoritaires		19 251	11 635
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>144 055</b>	<b>160 382</b>
Passifs financiers non courants	5.5.14	75 872	122 585
Passifs de location non courants	5.5.2	17 027	18 615
Provisions non courantes	5.5.16	4 522	959
Impôts différés passifs	5.5.17	10 738	13 534
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>108 159</b>	<b>155 692</b>
Passifs de location courants	5.5.2	4 956	5 671
Provisions courantes		0	0
Dettes financières courantes	5.5.14	174 197	199 008
Passifs sur contrats	5.5.9	20 205	11 949
Fournisseurs	5.5.18	139 786	103 719
Autres passifs courants	5.5.19	27 948	55 368
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>367 092</b>	<b>375 714</b>
Passifs destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>619 305</b>	<b>691 788</b>

## — 03 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>-18 943</b>	<b>16 224</b>
Résultat net des MEE	-2 011	-33 708
Dotation aux amortissements	5 198	4 880
Variations provisions actifs circulants	5 059	-3
Variation provisions actifs financiers, incorporels et provisions non courantes	3 563	-158
Attribution d'actions gratuites	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 175	3 039
Résultat des cessions d'actifs immobilisés	539	-4
Intérêts financiers	15 387	9 584
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	-2 872	15 458
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	592	93
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS FINANCIERS</b>	<b>7 687</b>	<b>15 403</b>
Variation de BFR	6 605	-70 400
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>14 292</b>	<b>-54 997</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-5 589	-1 491
Produits des cessions d'actifs corporels	13 928	2 712
Variation des immobilisations financières	-444	-270
Acquisition / cession de titres de sociétés consolidées	-865	-1 022
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	0	0
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>7 029</b>	<b>-71</b>
Augmentation des dettes financières	17 525	46 241
Remboursement des dettes financières	-78 524	-8 130
Variation des concours bancaires	24 151	32 842
Remboursement du passif de location	-5 837	-5 549
Dividendes versés aux actionnaires	-2 746	-3 716
QP de Rt attribué aux intérêts hors groupe des stés transparentes et dividendes minoritaires	59 650	16 021
Variation des comptes courants (y compris remontée de résultat)	-36 469	12 890
Intérêts financiers nets versés	-16 900	-10 660
Rachat d'actions propres	-128	0
Augmentation de capital des minoritaires	6 929	0
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-32 349</b>	<b>79 938</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>-11 028</b>	<b>24 871</b>
<b>TRÉSORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>81 234</b>	<b>56 364</b>
<b>TRÉSORERIE DE CLÔTURE</b>	<b>70 207</b>	<b>81 234</b>

## — 04 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Ca-pital	Primes d'émissions ou d'apports	Réserves et report à nouveau	Titres d'auto-contrôle	Résultat de l'exercice	Capitaux propres - part du groupe	Part revenant aux intérêts minoritaires	Capitaux propres totaux
<b>SITUATION AU 1<sup>ER</sup> JANV 2022</b>	<b>3 457</b>	<b>7 430</b>	<b>109 723</b>	<b>-500</b>	<b>18 594</b>	<b>138 703</b>	<b>11 710</b>	<b>150 412</b>
Affectation du résultat de l'exercice précédent			18 594		-18 594			
Résultat consolidé de l'exercice					13 729	13 729	2 494	16 224
Augmentation de capital								
Distribution de dividendes			-3 716			-3 716	-2 555	-6 271
Attribution d'actions gratuites								
Changement de méthode								
Variations de % d'intérêt			31			31	-15	-16
<b>SITUATION AU 31 DÉC. 2022</b>	<b>3 457</b>	<b>7 430</b>	<b>124 631</b>	<b>-500</b>	<b>13 729</b>	<b>148 747</b>	<b>11 634</b>	<b>160 381</b>
<b>SITUATION AU 1<sup>ER</sup> JANV 2023</b>	<b>3 457</b>	<b>7 430</b>	<b>124 631</b>	<b>-500</b>	<b>13 729</b>	<b>148 747</b>	<b>11 634</b>	<b>160 381</b>
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'actions gratuites				-140		-140		-140
Changement de méthode								
Variations de % d'intérêt			-472			-472	285	-187
<b>SITUATION AU 31 DÉC. 2023</b>	<b>3 457</b>	<b>7 430</b>	<b>135 143</b>	<b>-640</b>	<b>-20 586</b>	<b>124 803</b>	<b>19 251</b>	<b>144 055</b>

## — 05 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 5-1

#### Informations relatives à l'entreprise

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

Cette forte dégradation du marché est notamment due à :

- un choc inflationniste qui a dégradé la confiance des ménages et leur pouvoir d'achat,
- un fort resserrement des conditions d'octroi de crédit à la suite des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), qui a conduit à une dégradation continue de la production de prêt bancaire depuis mi 2021 (baisse de 40% entre 2022 et 2023),
- une envolée des taux d'intérêt impactant fortement le pouvoir d'achat immobilier des ménages et la marge des opérations immobilières en cours.

### 5-2

#### Événements significatifs & événements post-clôture

##### 5-2.1. Activité de la Société et du groupe

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

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

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

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 a été confronté en 2023 à une forte baisse d'activité.

Les investissements en immobilier tertiaire pour l'année 2023 sont en baisse de 57 % par rapport à 2022. La remontée des taux d'intérêts continue d'impacter le marché de l'investissement de bureaux, dans un contexte d'évolution de la demande avec le développement du travail hybride et du télétravail.

Concernant le logement neuf, l'année 2023 a été marquée par une baisse des autorisations de construire (- 23.7%), des mises en chantier (- 15%), et des ventes aux particuliers (- 45.5%).

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

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

- Renégociation, augmentation et renouvellement jusqu'en 2026 de la dette corporate RCF, afin de sécuriser les besoins de financement du Groupe à moyen terme ;
- Ventes en bloc à la CDC et Action Logement d'une partie importante des stocks,
- Cession d'opérations de marchand de biens de logements et de commerces
- 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 prévoyant la suppression de 36 postes de travail.

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 2023.

L'impact de ce contexte sur les résultats au 31 décembre 2023 se traduit par un résultat consolidé en perte.

L'année 2023 a par ailleurs été marquée par un ralentissement sur le développement des opérations logements.

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



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

I. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

a. La promotion de logements

En 2023 la Société, directement ou au travers de filiales, a signé 8 promesses de ventes pour y réaliser 779 logements et a fait l'acquisition de 8 terrains pour y réaliser 988 logements.

MISES EN VENTE, RÉSERVATIONS ET VENTES ACTÉES

2023	Nombre de lots	Volume TTC (en milliers d'euros)	Volume Q/P Groupe TTC (en milliers d'euros)
Mises en vente	557	283 000	200 000
Placements nets	1303	541 000	377 000
Ventes actées	1 446	596 000	431 000

Quatre programmes ont été lancés en commercialisation en 2023. Onze programmes ont été livrés en 2023 comprenant 1 174 logements.

Dix programmes ont été mis en chantier en 2023 représentant 1 059 logements.

Au 31 décembre 2023, 29 opérations totalisant 4 279 logements étaient en cours de construction en Ile de France et sur la Côte d'Azur.

b. La promotion de bureaux

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1B

Fin 2022, il a été constitué une nouvelle société GP INVEST22 dont la Société détient 5%. Cette société a fait l'acquisition des terrains et a confié à la société Emerige Ivry Confluences 1B un contrat de promotion immobilière afin de réaliser les travaux de construction. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2023 et devraient s'achever au 2T 2025.

La SCCV Emerige Ivry Confluences 1A

Fin 2022, il a été constitué une nouvelle société GP INVEST23 dont la Société détient 5%. Cette société GP INVEST23 est venue se substituer aux droits dans la promesse de vente régularisée en juin 2021. Les études se sont poursuivies durant l'année 2023, et l'acquisition des terrains devrait être réalisée en 2025.

II. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES

La construction des lots S16, S17 et S18 sur l'île Seguin à Boulogne-Billancourt a débuté en août 2022. La SAS Emerige Gestion détient 10 % du capital des sociétés propriétaires de ces fonciers et co-dirige la réalisation de ces opérations en collaboration avec Emerige Tertiaire. Les travaux de construction se sont poursuivis durant l'année 2023.

La SAS Société Parisienne du Nouvel Arsenal

Les immeubles ont été livrés à leurs propriétaires au cours du deuxième trimestre 2022. Durant l'année 2023, l'intégralité des réserves ont été levées et les certificats environnementaux ont été obtenus.

La SAS Exoliance Capital et SAS Emerige Résidentiel

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

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

La SAS Emerige Patrimoine est propriétaire de locaux commerciaux situés à Paris et en première couronne. Durant l'année, 10 commerces ont été cédés sur les 13 qui étaient détenus début 2023.

La SNC Emerige Commerces 2 (filiale à 100% d'Emerige) a acquis en décembre 2019, 1430 m<sup>2</sup> de lot de copropriété de commerces en pied d'immeubles situés à Paris. Durant l'année, 7 commerces ont été cédés sur les 10 qui étaient détenus début 2023.

La SCI Emerige Commerces (filiale à 100% d'Emerige Patrimoine) a cédé en 2023 le dernier immeuble qu'elle détenait.

La SAS Program a fait l'acquisition fin 2019 d'un immeuble de logement et commerces d'une surface d'environ 750 m<sup>2</sup> situé rue St Gilles à Paris 4<sup>e</sup>. Une promesse de vente a été régularisée fin 2022, l'acte de vente en bloc a été signé en 2023.

La SAS Valandy a fait l'acquisition en avril 2021 de lots de copropriété de logements et bureaux situés boulevard des Invalides à Paris 7<sup>e</sup>. Ces locaux d'une surface d'environ 475 m<sup>2</sup> seront cédés après rénovation. Les travaux de rénovation ont démarré au 3T 2023 et devraient s'achever au 2T 2024.

La SNC Emerige 38-40 Roquette a fait l'acquisition en juin 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 38-40 rue de la Roquette à Paris 11<sup>e</sup>. Cet immeuble d'une surface d'environ 1 400 m<sup>2</sup> a été cédé en 2023.

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<sup>e</sup>. Cet immeuble d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup> est destiné à être revendu par lot. Les travaux de rénovation des parties communes ont démarré au 4T 2023 et devraient s'achever au 3T 2024.

La SAS Montparnasse 137 a fait l'acquisition en novembre 2022 d'un immeuble de logements et commerces situé 137 bd du Montparnasse à Paris 6<sup>e</sup>.

Cet immeuble d'une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup> est destiné à être restructuré puis revendu par lot.

La société Kenous 2 a acquis en novembre 2017 des lots de copropriétés situés rue Pascal dans le 5<sup>e</sup> 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 l'immeuble a été mis à la commercialisation fin 2023.

La SNC 190 rue Lecourbe a cédé les immeubles qu'elle détenait pour une surface de 4 298 m<sup>2</sup> en octobre 2023.

IV. L'ACTIVITÉ EN ESPAGNE

La société Inee Gibraltar (filiale à 50% d'Emerige) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2018 afin de réaliser une opération de promotion de 43 logements. Les travaux se sont poursuivis et la livraison de l'immeuble est intervenue en septembre 2022. Environ 75% des logements ont été vendus à fin 2022. Il reste cinq logements à vendre au 31 décembre 2023 représentant environ 10% du chiffre d'affaires.

La société Inee Orchidéa (détenue à 10% de la Société) a acquis un terrain à Madrid en juillet 2019 afin de réaliser une opération de promotion de 47 logements. À fin décembre 2023, 74% du chiffre d'affaires est réservé. Les travaux de construction des deux immeubles ont démarré en avril 2022. Durant l'année 2023, les travaux se sont poursuivis et la livraison devrait intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

La société Inee Almansa Metropolitano (détenue à 80% par Emerige) a signé fin 2021 l'acquisition d'un terrain afin de réaliser un immeuble de 250 logements en périphérie de Madrid. Concomitamment à cette acquisition foncière, la société a signé un contrat de réservation avec un investisseur portant sur la vente de l'intégralité des logements. Les travaux ont démarré en juillet 2022 et se sont poursuivis durant l'année 2023. Les travaux devraient s'achever au 2T 2024.

V. AUTRES FAITS SIGNIFICATIFS

La SAS Amedeus (détenue par La Société) qui exploite l'enseigne CFOC, a souffert de la crise sanitaire et a enregistré un résultat négatif en 2023.

La Société a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire (FR0013319274) pour 25 M€ en février 2023.

La Société a mis en place un nouvel emprunt corporate de 65 m€ en 2023 pour une durée de 3 ans (avec prorogation possible d'un an) en remplacement de celui de 50 m€ qui avait été mis en place en 2021.

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

L'activité et les objectifs pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2024 sont les suivants :

I. L'ACTIVITÉ DE PROMOTION

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

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

II. L'ACTIVITÉ DE PRESTATION DE SERVICES.

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

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

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

5.2.1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Mise en œuvre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi après validation par la Direction du travail.

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 2023 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

## 5-3.1. Bases de préparation des états financiers

Le groupe EMERIGE a pris la décision d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2006. Cette décision entre dans le cadre d'une publication volontaire de comptes consolidés, EMERIGE SAS étant elle-même consolidée par la société MASATHIS et n'étant donc pas astreinte à établir de tels comptes.

Dans ce cadre, le groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés et décrits dans les états financiers au 31 décembre 2022. 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 2023.

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

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<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Amendements à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ;
- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance ;

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023.

Normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne : applicables par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Aucun texte ne figure dans cette rubrique.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne :

- Amendement IAS 12, Réforme fiscale internationale
- Règles du Pilier 2 (publié 5-2023)
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.
- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession de bail.

## 5-3.2. Principes de préparation des comptes consolidés

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'EMERIGE SAS et de ses filiales au 31 décembre 2023. 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<sup>er</sup> 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 à chaque clôture.

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

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

### 5-3.2.7 Actifs non courants destinés à être cédés

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

### 5-3.2.8 Dépréciation d'actifs

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

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

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

### 5-3.2.9 Stocks

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

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

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

### CONTRATS DE CONSTRUCTION

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

manière suivante : montant des ventes réalisées à la clôture divisé par le chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par, le montant du budget réalisé à la clôture divisé par le budget total de l'opération.

### COÛT DES EMPRUNTS LIÉS AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

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

### 5-3.2.10 Contrat de location

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

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

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

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

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

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

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

### CRÉDIT-BAIL

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

### LOYERS ET DROITS D'ENTRÉE

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

### INDEMNITÉS D'ÉVICTION

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

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

### 5-3.2.11 Clients et autres débiteurs

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

### 5-3.2.12 Provisions et passifs éventuels

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

**5-3.2.13 Impôts exigibles et différés**

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

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

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

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

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

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

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

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

La non-reconnaissance de la fiscalité différée sur la totalité du résultat d'ensemble a pour conséquence de le majorer au titre de l'impôt théorique dû par nos partenaires. Cette méthode a pour avantage de ne pas 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.

**5-3.2.18 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.

**5-3.2.16 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.



Cœur de Carnolès, Roquebrune-Cap-Martin, 06

## 5-4

### Périmètre de consolidation

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

Au 31 décembre 2023, 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)
<b>EMERIGE</b>	100	100	IG	69 319	2 558	2744 (1200)
<b>EMERIGE CONSEIL</b>	100	100	IG	24	<11>	500 (20)
<b>EMERIGE PATRIMOINE</b>	100	100	IG	5 031	2 561	1750000 (1)
<b>EMERIGE RESIDENTIEL</b>	90	90	IG	49 668	<9 985>	52096 (1)
<b>ATL OPERATIONS</b>	90	100	IG	<6>	<14>	50000 (1)
<b>TERTIAIRE</b>	100	100	IG	<9 495>	<1 713>	50000 (1)
<b>EXOLIANCE CAPITAL</b>	90	100	IG	<11 302>	<1 605>	300000 (1)
<b>PROGRAM</b>	100	100	IG	522	707	3700 (1)
<b>VALANDY</b>	100	100	IG	<876>	<440>	3700 (10)
<b>COMPAGNIE FONCIERE DU PALAIS ROYAL</b>	100	100	IG	6 145	153	3053892 (1)
<b>EMERIGE GESTION</b>	85	85	IG	8 524	429	462306 (1)
<b>AMEDEUS</b>	100	100	IG	<4 354>	<2 424>	21411 (16)
<b>SCCV CONDORCET BOURG LA REINE</b>	90	100	IG	<74>	<79>	5000 (1)
<b>SCCV SYMPHONIQUE SAINT-DENIS</b>	90	100	IG	<4>	<9>	5000 (1)
<b>SCCV 56 RUE CLER</b>	46	51	IG	<2>	<7>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES</b>	90	100	IG	<40>	<45>	5000 (1)
<b>JEAN JAURES DEVELOPPEMENT</b>	51	51	IG	0	<1>	30000 (1)
<b>SCCV SAINT DENIS STRASBOURG</b>	46	51	IG	268	263	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BATIGNOLLES 07</b>	100	100	IG	6	1	5000 (1)
<b>SAS SPN</b>	50	50	MEE	6 016	<2 081>	5010000 (1)
<b>SCCV EMERIGE RUE ERARD</b>	90	100	IG	<1>	<6>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE PANTIN</b>	90	100	IG	<38>	<43>	5000 (1)
<b>SCI EMERIGE COMMERCES</b>	100	100	IG	885	884	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE CRIMEE</b>	90	100	IG	<5>	<10>	5000 (1)
<b>SCCV SAINT DENIS MARCEL SEMBAT</b>	44	49	MEE	<140>	<145>	5000 (1)
<b>SCCV PARIS RUE CHARRIERE</b>	45	50	MEE	<32>	<32>	200 (1)
<b>SCCV PARIS PASSAGE POPINCOURT</b>	45	50	MEE	0	0	200 (1)
<b>SOCIETE PARISIENNE DU NOUVEL ARSENAL</b>	14,32	14,32	MEE	1 157	116	0 (0)
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES</b>	90	100	IG	<5>	<10>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE LA COURNEUVE</b>	90	100	IG	4	0	5000 (1)
<b>SCCV MASSY MAIL COUSTEAU</b>	68	75	IG	<17>	<22>	5000 (1)
<b>SAS PUTEAUX RUE VOLTAIRE</b>	38	42,5	MEE	<93>	147	10000 (100)
<b>SCCV EMERIGE L'HAY-LES-ROSES</b>	90	100	IG	<120>	<125>	5000 (1)

Nom des sociétés du périmètre	Pourcentage d'intérêt	Pourcentage de contrôle	Méthode de consolidation	Capitaux propres sociaux en K€	Résultat social en K€	Nombre d'actions (nominal)
<b>SCCV EMERIGE MONTREUIL</b>	90	100	IG	6	0	5000 (1)
<b>SCCV ASNIERES LOT D</b>	45	50	MEE	5	0	5000 (1)
<b>SCCV PARIS FELIX ÉBOUÉ</b>	41	45	MEE	202	201	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE SURESNES</b>	90	100	IG	18	13	5000 (1)
<b>SCCV LE PECQ AVENUE DE LA PAIX</b>	90	100	IG	43	38	5000 (1)
<b>SCCV PANTIN DANTON</b>	45	50	MEE	34	29	5000 (1)
<b>SPNA GESTION</b>	45	50	IG	223	2 971	5001 (1)
<b>SCCV VITRY CONSTANT COQUELIN</b>	81	90	IG	<40>	<46>	5000 (1)
<b>SCCV CLAMART ROOSEVELT</b>	81	90	IG	<65>	<70>	5000 (1)
<b>SCCV SAINT MAUR CHAMPIGNY</b>	63	70	IG	6	0	5000 (1)
<b>SCCV GARCHES ROCHEBRUNE</b>	90	100	IG	64	63	0 (0)
<b>SCCV PARIS TOLBIAC</b>	90	100	IG	130	126	5000 (1)
<b>SCCV VILLIERS SUR MARNE 11 NOVEMBRE</b>	90	100	IG	110	105	5000 (1)
<b>SCCV RUEIL MALMAISON F1</b>	90	100	IG	<18>	<23>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE NANTERRE CRAIOVA</b>	90	100	IG	33	28	5000 (1)
<b>SCCV ALFORTVILLE CARNOT</b>	90	100	IG	20	15	5000 (1)
<b>SCCV BEZONS GP</b>	90	100	IG	3	<2>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE COLOMBES TILLEULS</b>	90	100	IG	38	33	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE CHATILLON</b>	90	100	IG	<58>	<64>	5000 (1)
<b>SCCV GENNEVILLIERS CENTRE VILLE</b>	90	100	IG	11	6	5000 (1)
<b>SAS GENTILLY JEAN JAURES</b>	45	50	MEE	41	<29>	5000 (1)
<b>SAS VILLE D'AVRAY LA FORET</b>	54	60	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV Saint-Ouen V2 V3</b>	50	50	MEE	<388>	<393>	5000 (1)
<b>SAS KENOUS 2</b>	100	100	IG	<1 390>	<452>	400 (1)
<b>SNC EMERIGE RUE PETIT</b>	90	100	IG	8	3	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE Saint-Ouen M2</b>	90	100	IG	633	628	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE Saint-Ouen N9</b>	90	100	IG	<205>	<210>	5000 (1)
<b>SCCV CLAMART NEWTON</b>	45	50	MEE	27	22	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE SURESNES FOREST</b>	72	80	IG	9	4	4000 (1)
<b>SCCV EMERIGE LE CHESNAY</b>	81	90	IG	<175>	<180>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE PALAISEAU ILOT TRONCHET</b>	90	100	IG	42	37	5000 (1)
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A</b>	45	50	MEE	<1 402>	<73>	5000 (1)
<b>SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C</b>	45	50	MEE	<5>	<7>	5000 (1)
<b>SCCV PARIS 13 BRUNESAU B1B2</b>	90	100	IG	1 348	1 343	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE MASSY VILGENIS</b>	90	100	IG	<137>	<142>	5000 (1)
<b>SCCV LES PANTINOISES LOTS 2-3</b>	45	50	MEE	5	4	5000 (1)
<b>SCCV RUEIL ARSENAL BONS RAISINS</b>	45	50	MEE	637	632	5000 (1)
<b>SNC EMERIGE PARIS VOLTAIRE</b>	90	100	IG	<1>	<6>	5000 (1)
<b>SAS PARIS PICPUS</b>	45	50	MEE	<209>	<8>	2500 (1)
<b>EMERIGE GESTION 2</b>	80	80	IG	0	<2>	10000 (10)

### 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)
<b>EMERIGE MÉDITERRANÉE</b>	85	85	IG	<3 699>	<1 310>	100000 (1)
<b>SAS PARIS 93 RUE PETIT</b>	36	39,98	MEE	995	5 229	5000 (1)
<b>SCCV EM. IVRY CONF. LOT 3J1</b>	90	100	IG	384	379	5000 (1)
<b>SCCV SAINT MAUR FACULTÉS</b>	63	70	MEE	2 905	2 900	3500 (1)
<b>SCCV EMERIGE RUEIL HEROULT</b>	90	100	IG	3 604	3 599	5000 (1)
<b>SCCV NANTERRE EMILE ZOLA</b>	72	80	MEE	2 408	2 403	5000 (1)
<b>SCCV CLAMART GALLIERA</b>	45	50	MEE	2 755	2 750	5000 (1)
<b>SCCV RUEIL PAUL DOUMER</b>	45	50	MEE	44	39	5000 (1)
<b>SCCV EM. IVRY CONF. 1B</b>	90	100	IG	<197>	<202>	5000 (1)
<b>SCCV EM. IVRY CONF. 5G 1-3-4</b>	53	20	IG	3 266	<304>	5000 (1)
<b>SCCV BOBIGNY ECO CITE J2</b>	45	50	MEE	3 520	3 519	1000 (1)
<b>SCCV LOT A ST OUEN M2</b>	90	100	IG	515	510	5000 (1)
<b>SCCV LOT B ST OUEN M2</b>	90	100	IG	286	281	5000 (1)
<b>SCCV LOT D ST OUEN M2</b>	90	100	IG	740	735	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE GARENNE COLOMBES</b>	90	100	IG	1 105	1 100	5000 (1)
<b>SCCV PARIS REILLE</b>	59	65	MEE	<436>	<441>	5000 (1)
<b>SNC EMERIGE COMMERCE 2</b>	90	100	IG	<133>	<134>	1000 (1)
<b>SCCV BAGNEUX COURBET</b>	44	49	MEE	4 005	4 004	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE PAUL HOCHART 4</b>	90	100	IG	<189>	<194>	5000 (1)
<b>EM INVALIDES GESTION</b>	50	50	MEE	44	29	10 (1)
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS ROBINSON</b>	90	100	IG	<723>	<728>	5000 (1)
<b>SCCV CHATENAY PIQUET</b>	45	50	MEE	<186>	<191>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE VERSAILLES SAINT-CHARLES</b>	90	100	IG	<43>	<48>	5000 (1)
<b>SAS SAINT MAUR TILLEULS</b>	63	70	MEE	<8>	0	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE LE ROURET PIERRES DU MOULIN</b>	85	85	IG	<20>	<21>	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE NICE BERLIOS</b>	85	85	IG	<56>	<57>	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BEAULIEU MARINONI</b>	85	85	IG	<186>	<187>	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL</b>	59	65	IG	<319>	<324>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE SAINT-CLOUD RÉPUBLIQUE</b>	90	100	IG	<418>	<423>	5000 (1)
<b>SCCV 190 RUE LECOURBE</b>	90	100	IG	520	515	5000 (1)
<b>SNC EMERIGE MANTES-LA-JOLIE</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SNC EMERIGE ALFORTVILLE DOLET</b>	90	100	IG	<309>	<314>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV MAISONS-ALFORT VICTOR HUGO</b>	45	50	MEE	<788>	<793>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE PLESSIS HERRIOT C1</b>	77	85	IG	<189>	<194>	5000 (1)
<b>SCCV CHATOU PATHÉ</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BAGNEUX PRUNIER HARDY</b>	90	100	IG	<155>	<160>	5000 (1)
<b>SAS PARIS RUE DU RETRAIT</b>	45	50	MEE	<536>	<70>	1000 (1)
<b>SCCV GENNEVILLIERS ILOT CLAUDE ROBERT</b>	80	80	IG	<111>	<116>	500 (10)

### 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)
<b>SCCV FONTENAY DE TASSIGNY</b>	90	99,98	IG	<28>	<33>	5000 (1)
<b>SAS PLESSIS DC</b>	50	50	IG	1	0	1000 (1)
<b>SAS 137 MONTPARNASSE</b>	100	100	IG	<673>	<566>	1000 (1)
<b>SCCV BOULOGNE PASSAGE CHATEAUDUN</b>	45	50	MEE	<140>	<141>	1000 (1)
<b>SCCV CANNES REGINA</b>	59,5	59,5	IG	<166>	<171>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE VILLENEUVE LOUBET LEFEBVRE</b>	85	85	IG	<43>	<44>	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE LALLIER 5A</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE PAUL VAILLANT COUTURIER</b>	90	100	IG	<266>	<271>	5000 (1)
<b>SCCV SCEAUX LE GRAND ARBRE</b>	90	100	IG	<131>	<136>	5000 (1)
<b>SCCV PLESSIS HERRIOT C2</b>	45	50	MEE	5	0	5000 (1)
<b>SCCV LOT R2B Saint-Ouen</b>	90	100	IG	<251>	<256>	5000 (1)
<b>SCCV R7A Saint-Ouen</b>	90	100	IG	<3 728>	<3 733>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 4G</b>	50	20	IG	4 794	<306>	5000 (1)
<b>L'ATLAS - GALERIE DES MONDES</b>	100	100	IG	<144>	<87>	1000 (1)
<b>SNC EMERIGE MENTON PORTE DE FRANCE</b>	85	85	IG	3	<2>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE CLAMART DE GAULLE</b>	90	100	IG	<24>	<29>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE NOISY LE GRAND BAS HEURTS</b>	90	100	IG	<289>	<294>	5000 (1)
<b>SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS</b>	45	50	MEE	<1 071>	<524>	1000 (1)
<b>SNC EMERIGE 18 ROQUETTE</b>	100	100	IG	<527>	<528>	1000 (1)
<b>SNC EMERIGE 38-40 ROQUETTE</b>	100	100	IG	641	640	1000 (1)
<b>SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT</b>	45	50	MEE	<190>	<195>	5000 (1)
<b>SAS SAINT DENIS WILSON</b>	45	50	MEE	5	0	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE NICE ARENES</b>	85	85	IG	<28>	<29>	1000 (1)
<b>SCCV EMERIGE NICE LANTERNE</b>	85	85	IG	<422>	<423>	1000 (1)
<b>SCCV LOT R2C SAINT-OUEN</b>	90	100	IG	4	<1>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE CHATOU FOCH</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV AUBERVILLIERS 161 JAURES</b>	63	70	IG	<157>	<156>	1000 (1)
<b>SCCV LOT R7B Saint-Ouen</b>	46	51	MEE	<122>	<127>	1000 (5)
<b>SCCV SAINT MAUR AVENUE GODEFROY CAVAINAC</b>	45	50	MEE	2	0	100 (15)
<b>SCCV PRÉ SAINT GERVAIS BELVÈDÈRE</b>	45	50	MEE	<34>	<39>	5000 (1)
<b>SNC EMERIGE MENTON SOSPEL</b>	85	85	IG	5	0	5000 (1)
<b>SCCV VILLA THORETON</b>	90	100	IG	5	0	5000 (1)
<b>SNC CHAMPIGNY SALENGRO</b>	90	100	IG	3	<2>	5000 (1)
<b>SCCV REUIL ARSENAL A3 BRS</b>	46	51	MEE	5	0	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL LANGEVIN</b>	85	85	IG	1	0	5000 (1)
<b>SCCV REUIL A3 ARSENAL</b>	90	100	IG	<17>	<22>	5000 (1)
<b>SCCV EMERIGE BEAUSOLEIL GRIMA</b>	85	85	IG	1	0	1000 (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	5000 (1)
SCCV COLOMBES STALINGRAD	90	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV PUTEAUX DION BOUTON	50	55	IG	1	0	1000 (1)
SCCV EMERIGE CRETEIL MONT MESLY	90	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV PARIS 15 - 190 LECOURBE	90	100	IG	5	0	5000 (1)
SCCV CLICHY 12-22 MOZART	47	52	MEE	1	0	1000 (1)
SCCV LOT R3A SAINT-OUEN	90	100	IG	<330>	<335>	5000 (1)
SCCV LOT R3B SAINT-OUEN	46	51	MEE	<103>	<108>	5000 (1)
INEE SABADELL ALEMANIA SL	100	100	IG	<62>	<65>	3000 (1)
EMERIGE ESPANA MANAGEMENT	100	100	IG	<34>	<434>	3000 (1)
SCCV SAINT MANDE COMMANDANT MOUCHOTTE	50	50	MEE	3	2	100 (10)
SCCV SAINT DENIS BOULEVARD ORNANO	50	50	MEE	1	0	1000 (1)
SCCV ASNIÈRES A3 A4	45	50	MEE	421	420	1000 (1)
SAS LEVALLOIS DANTON	36	40	MEE	63	<85>	2000 (1)
SAS PARIS OBERKAMPF	23	25	MEE	690	652	5000 (1)
SCCV SAINT-OUEN V1	45	50	MEE	189	184	5000 (1)
SCCV VILLEJUIF - RUE DU 11 NOVEMBRE	44	49	MEE	105	104	5000 (1)
SCCV ROSNY B2A	45	50	MEE	26	25	1000 (1)
SNC GIRONDE	45	50	MEE	<292>	<293>	120 (1)
SAS COURBEVOIE FAUVELLE	30	33,3	MEE	<107>	1	1000 (1)
SCCV PAUL HOCHART 2/3	45	50	MEE	1 241	1 236	5000 (1)
EM INVALIDES	2	2	MEE	956	<16>	10000 (1)
SAS SAINT MANDÉ COCHEREAU	36	40	MEE	889	889	5000 (1)
SAS ASNIÈRES A5 A6	40	50	MEE	1 235	712	1000 (1)
SAS COURBEVOIE DUBONNET	30	33,33	MEE	3	11	3000 (1)
SCCV LA PORTE DE CHAMBOURCY	30	33,33	MEE	1 383	1 377	600 (10)
SAS QUAI DE LA GIRONDE	36	40	MEE	<1 160>	<981>	10000 (1)
SCI LA FABRIQUE DES CULTURES	45	50	MEE	<103>	<103>	200 (1)
SCCV ORDENER LOT 1	30	33,33	MEE	<29>	<31>	1500 (1)
SCCV ORDENER LOT 2	30	33,33	MEE	<33>	<35>	1500 (1)
SCCV ORDENER LOTS 4 ET 5	30	33,33	MEE	<19>	<20>	1500 (1)
GPINVEST 22	5	5	MEE	<5 744>	<5 754>	10000 (1)
GPINVEST 23	5	5	MEE	<6>	<16>	10000 (1)
SCCV CŒUR CARNOLES - ROQUEBRUNE	42,5	42,5	MEE	<520>	<521>	1000 (1)
SAS LE BOUILLON DU COQ	50	50	MEE	1	0	1000 (1)
SAS MURS DARU	30	30	MEE	<28>	<29>	1000 (1)
SCCV COLOMBES BOULEVARD CHARLES DE GAULLE	45	50	MEE	<10>	<11>	1000 (1)
CONSO MUNTANER 270 MEE	75	75	MEE	101	102	3000 (1)
INEE ALMANSA METROPOLITANO	80	80	IG	748	856	3000 (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)
INEE SANTA ENGRACIA	10	10	MEE	0	<179>	3000 (1)
INEE GIBRALTAR	50	50	MEE	552	<542>	300 (1)
INEE GARIBAY 4	100	100	IG	0	<11>	3000 (1)
INEE ORCHIDEA	10	10	MEE	<353>	<101>	3000 (1)
CONSO PAJARITOS 39 MEE	33,33	33,33	MEE	675	4	3000 (1)
CONSO GENERAL YAGUE MEE	33,33	33,33	MEE	357	15	0 (0)
CONSO VESTA 2 MEE	7,5	7,5	MEE	23 146	<12 482>	0 (100)
CONSO VESTA 5 (280)	85	85	IG	<780>	<1 073>	0 (0)

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

## 5-5

## Notes annexes à l'état de la situation Financière

## ACTIFS NON COURANTS

## 1. Actifs incorporels

(en milliers d'euros)	Mouvements de l'exercice					12/2023
	12/2022	Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Concession, brevets, Fonds de commerce	1 797	21	0	0	0	1 818
Écart d'acquisition	1 407	0	0	0	0	1 407
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>3 204</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 225</b>
Amortissements et pertes de valeur	1 919	135	0	0	0	2 054
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>1 285</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 171</b>

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)	Mouvements de l'exercice					12/2023
	12/2022	Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Droits d'utilisation sur biens immobiliers	34 986	3 265	-1 987	0	0	36 264
Amortissement droits d'utilisation sur biens immobiliers	-14 200	-3 919	1 987	0	0	-16 131
Droits d'utilisation sur biens mobiliers	753	270	-154	0	0	868
Amortissement droits d'utilisation sur biens mobiliers	- 410	-209	154	0	0	-464
<b>DROITS D'UTILISATION NETS</b>	<b>21 129</b>	<b>-592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 537</b>

## III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

Les dettes locatives se décomposent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2022	Mouvements de l'exercice				12/2023
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Passif de location non courant	18 615	3 535	-167	0	-4 956	17 027
Passif de location courant	5 671	0	-5 671	0	4 956	4 956
<b>TOTAL PASSIF DE LOCATION</b>	<b>24 285</b>	<b>3 535</b>	<b>-5 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 983</b>

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 557K€ pour sa partie courante et 7 913K€ pour sa partie non courante.

## 3. Autres actifs immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	12/2022	Mouvements de l'exercice					12/2023
		Augmentation	Diminutions	Variations de périmètre	Variation de la juste valeur	Reclassements et transferts de catégories	
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	14 040	182	-20	0	0	553	14 755
Immobilisations en cours	296	402	0	0	0	-553	145
<b>IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>14 336</b>	<b>584</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 900</b>
Amortissements et pertes de valeur	7 911	936	-20	0	0	0	8 827
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>6 425</b>	<b>-352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 073</b>

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à hauteur de 14 755 K€ au 31 décembre 2023 et sont constituées principalement :

- des immobilisations corporelles de la société EMERIGE pour 10 549 K€, essentiellement composées des agencements, aménagements, mobiliers et des œuvres d'art situés à l'actuel siège social 121 avenue de Malakoff, Paris 16° ainsi qu'à l'ancien siège social sous-loué et situé au 17 rue Michel le Comte, Paris 3°.
- des immobilisations corporelles de la société AMEDEUS pour 3 589 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	Reclassements et transferts de catégories (1)	Variation de la juste valeur	12/2023
<b>TOTAL</b>	<b>37 520</b>	<b>4 962</b>	<b>-14 605</b>	<b>0</b>	<b>-90</b>	<b>-1 175</b>	<b>26 701</b>

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	Reclassements et transferts de catégories (1)	Variation de la juste valeur	12/2023
Immeubles sous promesse ou mandat de vente	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement relevant de la norme IAS 40, sont évalués à hauteur de 26 701 K€. Ils sont détenus par la société Emerige Patrimoine pour 26 206 K€ et CFPR pour 495 K€. La valorisation des immeubles de placement est déterminée à partir d'évaluations effectuées par des cabinets spécialisés indépendants.

## III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

L'augmentation des immeubles de placements pour 4 962 K€ concerne la société Emerige Patrimoine et correspond à des commerces acquis en VEFA.

La société Emerige Patrimoine a cédé plusieurs biens immobiliers situés au 26/28 Quai de l'Aisne (Pantin), 10 rue Danton (Pantin), 3 à 7 rue Saint-Denis (Colombes) et 33 rue Voltaire (Puteaux) valorisés pour un montant total de 9 405 K€ en octobre 2023.

La société SCI Emerige Commerces a cédé un immeuble situé place Michel Debré à Paris (6°) valorisé pour un montant de 5 200 K€ en octobre 2023.

La variation de juste valeur sur les immeubles toujours détenus au 31 décembre 2023 s'élève à - 1 175 K€.

## 5. Titres mis en équivalence et autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	12/2022	Mouvements de l'exercice				12/2023
		Résultats mis en équivalence	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	
Titres de sociétés en équivalence	85 472	2 010	-61 045	1 209	0	27 645
<b>TOTAL</b>	<b>85 472</b>	<b>2 010</b>	<b>-61 045</b>	<b>1 209</b>	<b>0</b>	<b>27 645</b>

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)	12/2022	Mouvements de l'exercice					12/2023
		Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements		
Titres de sociétés non consolidées	294	0	0	0	-3	291	
Créances rattachées à des participations	201	0	0	0	0	201	
Autres créances financières	2 494	-4	-1 652	0	0	838	
Autres immobilisations financières	2 717	473	-29	0	0	3 162	
Dépréciation des immobilisations financières	-216	0	0	0	0	-216	
<b>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 490</b>	<b>469</b>	<b>-1 635</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>4 276</b>	

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

Les autres immobilisations financières comprennent essentiellement les dépôts de garanties des baux :

- Du 17 rue Michel Lecomte 75003 Paris pour 511 K€,
- Du 121 avenue de Malakoff 75016 Paris pour 986 K€.

## 6. Impôts différés actif et passif

(en milliers d'euros)	12/2022	Mouvements de l'exercice			12/2023
		Variation de périmètre	Impôts différés compensés	Charge/ Produit au compte de résultat	
<b>ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>3 046</b>	<b>-16</b>	<b>-2 457</b>	<b>3 490</b>	<b>4 064</b>

(en milliers d'euros)	12/2022	Mouvements de l'exercice			12/2023
		Variation de périmètre	Impôts différés compensés	Charge/ Produit au compte de résultat	
<b>PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>13 534</b>	<b>-103</b>	<b>-2 457</b>	<b>-236</b>	<b>10 738</b>
<b>ACTIF / (PASSIF) NET</b>	<b>-10 487</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>3 726</b>	<b>-6 674</b>

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

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



Les actifs d'impôt différé sont constitués pour 4 195 K€ de l'activation de déficits fiscaux dont l'utilisation est fortement probable, le solde est constitué des différences temporelles entre le résultat comptable et le résultat fiscal et des impôts différés sur l'élimination de résultats internes.

Les passifs d'impôt différé sont pour l'essentiel constitués des impôts latents sur la revalorisation à la juste valeur (IAS 40) des immeubles de placement (1 883 K€), des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement (8 051 K€), des impôts différés sur les honoraires de commercialisation (3 203 K€) et des impôts différés sur l'activation des frais de publicité (2 644 K€). Les 2 457K€ 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	12/2022
Marchand de biens	52 501	1 437	51 065	71 229
Marchandises	1 964	363	1 601	2 794
Promotion immobilière Logements	118 677	3 274	115 403	149 701
Promotion immobilière bureaux	4 193	0	4 193	3 919
<b>STOCKS</b>	<b>177 335</b>	<b>5 074</b>	<b>172 261</b>	<b>227 643</b>

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 2023 s'élèvent à la somme de 20 781 K€ pour les sociétés en intégration globale et 7 046 K€ au titre des sociétés mises en équivalence.

### 8. Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Créances clients courantes	29 388	21 006
Créances clients VEFA	14 712	19 949
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>44 100</b>	<b>40 955</b>
Provisions	165	73
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>43 935</b>	<b>40 882</b>

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)	12/2023	12/2022
Actifs sur contrats	121 155	72 270
Passifs sur contrats	20 205	11 949

### 10. Autres créances

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Avances et acomptes versés	113	120
Comptes courants avec les sociétés mises en équivalence	56 440	54 229
Créances fiscales et sociales	1 266	370
TVA débitrice	33 703	34 052
Charges constatées d'avance	2 201	2 716
Autres créances	27 557	17 903
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>121 280</b>	<b>109 391</b>
Dépréciation et perte de valeur	0	0
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>121 280</b>	<b>109 391</b>

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges relatives à 2024.

### 11. Trésorerie et équivalents

Les variations de la trésorerie au 31 décembre 2023 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)	12/2023	12/2022
Valeurs mobilières de placement	28 000	0
Disponibilités	42 048	81 234
Intérêts courus sur comptes financiers	159	0
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>70 207</b>	<b>81 234</b>

## CAPITAUX PROPRES

### 12. Capital social

Le capital au 31 décembre 2023 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 2023 s'analysent ainsi :

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Réserves sociales et report à nouveau	55 767	32 346
Réserves de réévaluation IFRS	12 341	15 959
Impôt différé sur réserves de réévaluation IFRS	-3 263	-4 186
Réserves consolidées	69 657	80 011
<b>TOTAL RÉSERVES</b>	<b>134 502</b>	<b>124 130</b>

PASSIF FINANCIER

14. Passif financier

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2023 à 179 889 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	
	Moins d'un an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	12/2023	12/2022	Total	Total
Emprunt obligataire	0	0	20 000	20 000		45 000	
Étalement des frais d'émission		-898		-898		-686	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 249	55 705	93	86 047		120 846	
Dettes de location financement	0	0	0	0		0	
Découverts bancaires	121 479			121 479		97 328	
Autres dettes financières	21 978	972	0	22 950		57 101	
Intérêts courus	490	0	0	490		2 004	
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>174 197</b>	<b>55 779</b>	<b>20 093</b>	<b>250 068</b>		<b>321 593</b>	
Trésorerie				70 179		81 234	
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>				<b>179 889</b>		<b>240 359</b>	

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

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

Caractéristiques des emprunts obligataires (en milliers d'euros)

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal 31/12/2021	Augmentation	Diminution	Nominal 31/12/2022
FR0013319274	23/02/2018	23/02/2023	45 000	Taux fixe 7%	In Fine	25 000		25 000	0
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	20 000	Taux fixe 7,3%	In Fine	2 000			2 000
<b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>						<b>45 000</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>	<b>20 000</b>

15. Engagements hors bilan

Le crédit corporate SOCFIM comporte une clause de covenant financier. Au 31 décembre 2023, tous les ratios financiers n'étant pas respectés, le groupe a obtenu une dispense (waiver) de la part des créanciers.

Au 31 décembre 2023 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés (en milliers d'euros)	12/2023
Hypothèques	17 586
Privilèges de prêteurs de deniers	22 411
Promesses d'affectations hypothécaires et cessions de créances	174 840
Garantie Financières d'Achèvement des travaux (a)	316 896
Cautions sur indemnités d'immobilisation (b)	6 538
Autres cautions	59 554
<b>TOTAL</b>	<b>597 823</b>

Engagements reçus (en milliers d'euros)	12/2023
Lignes de crédits non utilisées	139 174
Cautions reçues des fournisseurs	11 531
Créances VEFA HT (c)	284 548
<b>TOTAL</b>	<b>435 253</b>

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

En contrepartie de ces garanties, Emerige accorde généralement à ces établissements financiers ou compagnies d'assurance une promesse hypothécaire, un engagement de non-cession de parts si le programme est porté par une société spécifique et un nantissement des créances à naître sur les prix de vente. Les Garanties Financières d'Achèvement sont présentées en hors bilan pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui émet ces garanties.

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

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

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 synallagmatiques 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 courante

Ce poste est constitué principalement :

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

(en milliers d'euros)	12/2022	Augmentation	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements	12/2023
Provisions pour litiges	30	0	0	0	0	30
Provisions pour engagement de retraite	929	33	-13	0	0	949
Autres provisions non courantes	0	3 543	0	0	0	3 543
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>959</b>	<b>3 576</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 522</b>

Les autres provisions non courantes correspondent au Plan de Sauvegarde de l'Emploi pour 2 542 K€, d'une provision pour perte à terminaison de 965 K€ sur la société SCCV Saint-Ouen secteur 6 et à une garantie locative (Emerige Patrimoine) pour un montant de 36 K€.

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

Les paramètres retenus pour ce calcul sont :

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

17. Impôt différé passif

Ce poste est constitué du calcul de l'impôt théoriquement dû au 31 décembre 2023 (cf. 5-5.6.). L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenées à générer dans le futur un impôt.



Le Berlier, Paris 13°

PASSIF COURANT

18. Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Fournisseurs	139 786	103 719
<b>TOTAL</b>	<b>139 786</b>	<b>103 719</b>

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

19. Autres passifs courants et produits constatés d'avance

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

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Avances & Acomptes reçus sur commandes	93	52
Subvention d'investissement <sup>(1)</sup>	0	0
Clients créditeurs	1 294	1
Personnel	1 662	1 629
Organismes sociaux	2 294	2 231
Comptes de TVA (1)	16 745	30 407
Dettes d'IS	1 218	12 829
Autres dettes fiscales	562	506
Dettes sur immobilisations	0	0
Créditeurs divers	803	704
Produits constatés d'avance (1)	3 278	7 009
<b>AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>27 948</b>	<b>55 368</b>

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 29 279K€ généré en Espagne. Les autres produits d'exploitation regroupent les refacturations de charges, d'impôts et les produits divers.

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Vente de biens immobiliers -Marchand de biens	51 733	469
Vente promotion immobilière bureaux	26 458	16 510
Vente promotion immobilière logements	312 028	182 638
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER</b>	<b>390 220</b>	<b>199 617</b>
Coût de revient des ventes de biens immobiliers - Marchand de biens	-48 571	-585
Coût de revient des ventes promotion immobilière bureaux	-25 119	-15 965
Coût de revient des ventes promotion immobilière logements	-294 907	-171 043

	12/2023	12/2022
<b>MARGE BRUTE IMMOBILIÈRE</b>	<b>21 623</b>	<b>12 024</b>
Loyers facturées	3 286	3 395
Prestations de services	16 234	28 520
<b>TOTAL CA PRESTATIONS DE SERVICES</b>	<b>19 520</b>	<b>31 915</b>
Ventes Marchandises	8 363	6 579
Coût des marchandises Négoce	-3 284	-2 326
<b>TOTAL MARGE NÉGOCE</b>	<b>5 079</b>	<b>4 253</b>

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Honoraires de gestion	15 293	23 254
Autres produits	158	230
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>15 451</b>	<b>23 484</b>

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 2023. Ces honoraires comptabilisés en autres produits s'élèvent à la somme de 15 293€ sur une facturation totale de 31 527€ ; les 16 234K€€ 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 2023 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 2023 s'élève à la somme de -1 175 K€.

3. Charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Fleury				Mazars			
	2023	%	2022	%	2023	%	2022	%
Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	177	100%	177	100%	110	100%	101	100%
Services autres que la certification des comptes								
<b>TOTAL</b>	<b>177</b>	<b>100%</b>	<b>177</b>	<b>100%</b>	<b>110</b>	<b>100%</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

**Frais de personnel**

Le montant des frais de personnel s'élève à 39 580 K€ sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2023. Les salaires et traitements fixes et variables s'élèvent à 28 213 K€, et les charges sociales à 11 368 K€. L'effectif total du groupe EMERIGE au 31 décembre 2023 s'élève à 241 personnes, dont 199 personnes affectées à l'activité immobilière, et 42 à l'activité de négoce.

**Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies**

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

**Autres frais généraux**

Ce poste comprend les impôts, taxes et versements assimilés à hauteur de 1 047 K€, des charges de loyer pour 2 760 K€ et les autres charges externes d'exploitation pour la somme de 12 382 K€.

**Dotation aux amortissements et dépréciations**

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

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Reprises amortissements et provision d'exploitation	52	40
Reprise de provisions pour risques et charges	0	87
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-5 198	-4 880
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	0
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	-5 111	-31
Dotations aux provisions pour risques et charges	-3 543	0
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS NETTES DE REPRISES</b>	<b>-13 800</b>	<b>-4 785</b>

Les Dotations aux provisions pour risques et charges correspondent principalement au Plan de Sauvegarde de l'Emploi pour 2 542 K, ainsi qu'une provision pour perte à terminaison de 965 K sur la société SCCV Saint-Ouen. Les provisions sur actifs circulants sont composées principalement d'une provision pour perte à terminaison de 2 226K€ sur la société SCCV Saint-Ouen secteur 6 et de 1 436K€ sur le stock marchand de bien de la société Emerige. Les dotations aux amortissements sont composées principalement des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 4 127 K€, liées à l'application de la norme IFRS16.

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

La quote part du résultat des sociétés mises en équivalence est présentée brute, avant impôt, sur une ligne distincte du compte de résultat pour un montant de - 848K€. L'impôt attenant s'élève à 2 858 K€ au 31 décembre 2023.

**5. Autres charges et produits financiers**

Le coût de l'endettement net s'élève à -13 670 K€ au 31 décembre 2023. 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 2 856 K€ et l'emprunt obligataire pour 1 359 K€. Les frais financiers des programmes de promotion immobilière comptabilisés en charges en application de la norme IAS 23 entraînant une charge financière de 6 250 K€.

Par ailleurs, l'amortissement actuariel de la dette de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 a entraîné une charge d'intérêts de 419 K€.

III — COMPTES CONSOLIDÉS IFRS

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Produits des autres immobilisations financières	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	2 299	1 194
Reprises sur Provisions	0	0
Différences positives change	17	40
Produits nets sur cession de VMP	21	0
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 337</b>	<b>1 234</b>
Coût de l'endettement financier	15 387	9 584
Intérêts et charges assimilées	0	0
Différences négatives de change	29	10
Dotation aux provisions	0	0
Charges nettes sur cession de VMP	0	0
Charges d'actualisation des frais d'émission d'emprunt	592	278
Autres charges financières		0
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>16 007</b>	<b>9 872</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-13 670</b>	<b>-8 638</b>



Allée Colonel Fabien, Nanterre, 92

### 6. Impôts sur les sociétés

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

#### Détail de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	12/2023	12/2022
Impôt courant des sociétés intégrées	-855	14 700
Impôts sur les sociétés mises en équivalence	2 858	-10 091
Impôt différé	3 727	758
<b>CHARGE TOTALE D'IMPÔT</b>	<b>5 730</b>	<b>5 367</b>

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

(en milliers d'euros)	31/12/ 2023	31/12/ 2022
Résultat consolidé avant impôt	-24 673	21 591
Taux d'imposition du Groupe	25,0%	25,0%
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE</b>	<b>- 6 168</b>	<b>5 398</b>

#### Augmentation / Réduction de la charge d'impôt résultant de :

Quote-part de résultats remontés aux minoritaires non fiscalisé	- 366	-252
Crédits d'impôts	- 176	-402
Contributions complémentaires	11	430
Effet du report variable (impact de réduction du taux d'impôt)		
Différences permanentes	1 072	28
Impôts différés non constatés sur déficits	196	127
Autres éléments	-298	39
<b>CHARGE D'IMPÔT RÉELLE</b>	<b>-5 730</b>	<b>5 367</b>
IS des sociétés intégrées	- 2 872	15 458
IS de mises en équivalence	- 2 858	- 10 091

### 7. Résultat net

Le résultat net du groupe, au 31 décembre 2023 s'élève à -18 943 K€ dont 1 643K€ de résultat correspondant aux intérêts minoritaires, soit un résultat part du Groupe d'un montant de -20 586 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)	12/2023	12/2022
Nombre moyen d'actions non dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe / action	<7 145,44>	4 765,36
Nombre moyen d'actions dilué	2 881	2 881
Résultat net part du Groupe dilué / action	<7 145,44>	4 765,36

## — 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 2023

(en milliers d'euros)	Produits	Charges opérationnelles	Dotations aux provisions et pertes sur créances irrécouvrables
Masathis	15	370	
Filiales non consolidées			
Co-entreprises	14 543		
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable			
<b>TOTAL</b>	<b>14 558</b>	<b>370</b>	<b>0</b>

##### Au bilan au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)	Prêts / Créances	Créances clients	Emprunts / Dettes	Dettes fournisseurs
Masathis	0	32		
Filiales non consolidées				
Co-entreprises	49 874	10 805	9 879	106
Sociétés sur lesquelles les personnes physiques exercent une influence notable				
<b>TOTAL VALEUR BRUTE</b>	<b>49 874</b>	<b>10 837</b>	<b>9 879</b>	<b>106</b>
Moins provisions pour créances douteuses				
<b>TOTAL (NET DES DÉPRÉCIATIONS)</b>	<b>49 874</b>	<b>10 837</b>	<b>9 879</b>	<b>106</b>

### 6.2

#### Transactions avec les autres parties liées

##### Rémunération des dirigeants

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

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

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

Néant

## — 07 IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Au 31 décembre 2023, 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 2023, 51,02% du capital de la SAS EMERIGE.



— Morland Mixité Capitale, Paris 4<sup>e</sup>

# IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



—  
Bagneux, 93

Au 31 décembre 2023



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



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 2023

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

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

#### EMERIGE

Société par Actions Simplifiée  
RCS Paris 350 439 543

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.



## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels intitulée « Engagements financiers donnés », concernant l'obtention d'un « waiver », des partenaires financiers, relatif au non-respect, au 31 décembre 2023, des ratios financiers d'un contrat de crédit signé en date du 18 juillet 2023.

## 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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

### Autres vérifications

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L. 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, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

- 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

Fait à Paris La Défense, le 28 juin 2024

DocuSigned by:  
*Johanna Darmon*  
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon  
Associée

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 28 juin 2024

DocuSigned by:  
*Eric CHAPUS*  
55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus  
Associé

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

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 2023

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

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

## EMERIGE

Société par Actions Simplifiée  
RCS Paris 350 439 543

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société EMERIGE,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EMERIGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

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

- La note n° 5-3.2.13 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des impôts différés dans le cadre des participations détenues par le Groupe Emerige dans les sociétés transparentes ;
- La note 5.5.15 de l'annexe des comptes consolidés intitulée « Engagements financiers donnés », concernant l'obtention d'un « waiver », des partenaires financiers, relatif au non-respect, au 31 décembre 2023, des ratios financiers d'un contrat de crédit signé en date du 18 juillet 2023 ;
- 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 des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L. 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, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Fait à Paris La Défense, le 6 avril 2023

DocuSigned by:  
*Johanna Darmon*  
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon  
Associée

Fleury & Associés

Fait à Argenteuil, le 6 avril 2023

DocuSigned by:  
*Eric CHAPUS*  
55DC7076FF7A4F8...

Eric Chapus  
Associé

**DIRECTION DE LA PUBLICATION**  
EMERIGE  
Direction de la Communication

**CONCEPTION GRAPHIQUE**  
Jeanne-Marie Monpeurt

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

**IMPRESSION**  
La Maison des impressions

Imprimé sur du papier issu  
des forêts gérées durablement



---

rêver,  
créer,  
ériger

---