

RCS : BELFORT  
Code greffe : 9001

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BELFORT atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1999 B 40083  
Numéro SIREN : 422 961 755  
Nom ou dénomination : 2 M PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 23/12/2019 sous le numéro de dépôt 5452

# Greffe du tribunal de commerce de BELFORT



## Documents comptables déposés en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 23/12/2019

Numéro de dépôt : 2019/5452

### Déposant :

Nom/dénomination : 2 M PROMOTION

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 422 961 755

N° gestion : 1999 B 40083



Comptes consolidés au 31/12/2018

## Résultat consolidé IFRS par nature

En EUR	31/12/2018	31/12/2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>83 240 343</b>	<b>94 868 312</b>
Autres produits de l'activité	3 067 035	1 975 163
Achats consommés	-26 579 361	-21 983 811
Charges de personnel	-21 053 606	-37 132 813
Charges externes	-11 498 951	-13 038 554
Impôts et taxes	-3 517 886	-3 001 672
Dotations aux amortissements	-3 422 535	-2 999 731
Dotations aux provisions	-3 125 732	-410 712
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis	-54 252	-150 889
Autres produits et charges d'exploitation	3 384 858	664 163
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Autres produits et charges opérationnels		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence dans la continuité des activités		
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés MEE dans la</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	17 151	50 922
Coût de l'endettement financier brut	-1 986 162	-1 378 202
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 969 011</b>	<b>-1 327 280</b>
Autres produits et charges financiers	142 726	860 540
Charge d'impôt	-4 548 729	-5 515 868
Quote part de résultat des autres sociétés mises en équivalence		
<b>Résultat net d'impôt des activités maintenues</b>	<b>14 064 899</b>	<b>12 806 848</b>
Résultat des activités non maintenues		
Charge d'impôt relative aux activités non maintenues		
<b>Résultat net des activités non maintenues</b>		
<b>Part du groupe</b>	<b>13 842 433</b>	<b>12 721 741</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>222 466</b>	<b>85 107</b>
Résultat net de base par action	19	17



*[Signature]*

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	N	N-1
<b>Résultat net</b>	14 064 899	12 806 848
<b>Éléments qui seront reclassés [ou recyclables] ultérieurement en résultat net :</b>		
- Ecart de conversion		
- Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
- Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
- Élément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés [ou ne sont pas recyclables] ultérieurement en résultat net :</b>		
- Réévaluation des immobilisations	1 350 912	347 287
- Réévaluation [ou écarts actuariels] au titre des régimes à prestations définies		
- Élément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>1 350 912</b>	<b>347 287</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>15 415 811</b>	<b>13 154 135</b>
Dont part du Groupe [ou des propriétaires de la société mère]	15 193 345	13 069 028
Dont part des intérêts minoritaires [ou des participations ne donnant pas le contrôle]	222 466	85 107

\* Les montants sont présentés net d'impôt.

## Comptes consolidés au 31/12/2018

## Bilan consolidé IFRS

Actif en EUR	31/12/2018	31/12/2017
Goodwill		
Autres Immobilisations Incorporelles	138 882 226	133 930 603
Immobilisations Corporelles	117 462 710	103 029 618
Immeubles de placement		
Participations entreprises associés		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Autres actifs financiers	1 349 247	1 706 949
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non-courants	1 060 835	1 494 000
<b>Actifs non courants</b>	<b>258 755 018</b>	<b>240 161 170</b>
Stocks et en-cours	6 741 712	7 557 475
Clients et comptes rattachés	5 907 083	5 083 541
Autres actifs courants	7 108 449	7 672 942
Actifs d'impôts courants	3 401 094	2 089 398
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat	7 212 191	6 024 226
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 796 150	23 678 929
Liaisons Titres		
Liaison entité de gestion		
Liaisons Bilan		
<b>Actifs courants</b>	<b>56 166 679</b>	<b>52 106 511</b>
<b>Total Actif</b>	<b>314 921 697</b>	<b>292 267 681</b>
<b>Passif</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Capital émis	7 524 030	7 524 030
Réserves	148 860 757	135 176 624
Titres en auto-contrôle		
Résultat de l'exercice	13 842 433	12 721 741
Intérêts minoritaires	955 171	770 381
<b>Capitaux propres</b>	<b>171 182 391</b>	<b>156 192 776</b>
Emprunts & dettes financières diverses à long terme	70 341 450	62 261 009
Passifs d'impôts non-courants	9 449 612	9 721 095
Provisions à long terme	6 046 404	3 447 554
Autres passifs non courants	171 043	299 108
<b>Passifs non courants</b>	<b>86 008 509</b>	<b>75 728 766</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	9 065 603	9 045 531
Emprunts à court terme	13 386 993	14 743 061
Partie courante des emprunts et dettes financières à long terme	19 581 334	15 916 001
Passifs d'impôts courant	1 007 485	1 966 470
Provisions à court terme		
Autres passifs courants	14 689 382	18 675 076
<b>Passifs courants</b>	<b>57 730 797</b>	<b>60 346 139</b>
<b>Total Passif</b>	<b>314 921 697</b>	<b>292 267 681</b>



*[Signature]*

## Tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS

En EUR	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>14 064 899</b>	<b>12 806 848</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	6 517 998	4 054 934
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	444 554	-173 055
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		
Autres produits et charges calculés	-145 421	-56 033
Plus et moinsvalues de cession	93 414	-663 593
Profits et pertes de dilution		
Quotepart de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>20 975 444</b>	<b>15 969 101</b>
Coût de l'endettement financier net	1 969 011	1 327 280
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4 548 729	5 515 868
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>27 493 184</b>	<b>22 812 249</b>
Impôts versé	-4 647 595	-4 375 697
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-4 514 092	-177 910
Autres flux générés par l'activité		
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>18 331 497</b>	<b>18 258 642</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-13 487 130	-8 210 577
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	96 977	1 053 297
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	-59 581	-26 644
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	242 125	33 413
Incidence des variations de périmètre	-6 656 646	-4 990 900
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		
Variation des prêts et avances consentis	241 175	1 330
Subventions d'investissement reçues	17 356	15 377
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-19 605 724</b>	<b>-12 124 704</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :		
<i>Versées par les actionnaires de la société mère</i>		
<i>Versées par les minoritaires des sociétés intégrées</i>		
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
<i>Dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>		
<i>Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées</i>	-262 526	-156 810
Rachats et reventes d'actions propres		
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20 971 601	12 090 061
Remboursements d'emprunts	-12 683 590	-8 798 734
Intérêts financiers nets versés	-1 969 011	-1 345 994
Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>6 056 474</b>	<b>1 788 523</b>
Incidence des variations des cours des devises		
Incidence du passage en IFRS 5		
<b>Variations de la trésorerie nette</b>	<b>4 782 247</b>	<b>7 922 461</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>14 960 094</b>	<b>7 037 633</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>19 742 341</b>	<b>14 960 094</b>

5

## TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital émis	Réserves	Résultat groupe	Intérêts minoritaires	Total
<b>Bilan au 01.01.N-1</b>	<b>7 524 030</b>	<b>126 413 380</b>	<b>10 223 409</b>	<b>559 561</b>	<b>144 720 380</b>
* Augmentation de capital					-
* Mouvements s/Ecarts de réévaluation groupe		347 287			347 287
* Dividendes			152 505	4 305	156 810
* Affectations en réserves		10 070 904	10 070 904		-
* Résultat global de la période			12 721 741	85 107	12 806 848
* Autres variations		1 654 947		130 018	1 524 929
<b>Bilan au 31.12.N-1</b>	<b>7 524 030</b>	<b>135 176 624</b>	<b>12 721 741</b>	<b>770 381</b>	<b>156 192 776</b>
* Augmentation de capital					-
* Mouvements s/Ecarts de réévaluation		1 350 912			1 350 912
* Dividendes			152 505	110 021	262 526
* Affectations en réserves		12 569 236	12 569 236		-
* Résultat global de la période			13 842 433	222 466	14 064 899
* Autres variations		236 015		72 344	163 671
<b>Bilan au 31.12.N</b>	<b>7 524 030</b>	<b>148 860 757</b>	<b>13 842 433</b>	<b>955 171</b>	<b>171 182 391</b>

Les « autres variations » des réserves groupe correspondent principalement :

- Aux impôts différés passifs comptabilisés directement par les réserves pour – 104 741 euros sur les écarts d'évaluation constatés sur les entrées au périmètre de consolidation en 2018 (Age d'or Brion et Age d'or Villereau).
- Aux sorties de périmètre intervenues en 2018 et aux changements de pourcentage d'intégration des sociétés SCI L'Age d'Or de Blaye et LMP.

Les autres variations des intérêts minoritaires proviennent de l'intégration du sous-palier Foncière SGMR EST (SGMR) au pourcentage de contrôle de 50% (voir note 3.3, cas particulier, ci-après).

**NOTES ANNEXES  
SOMMAIRE**

	Produits	NS	NA
<b>1. FAITS CARACTERISTIQUES</b>	X		
<b>2. CHANGEMENT DE METHODE</b>	X		
<b>3. INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSOLIDATION</b>			
3.1. Identification des sociétés membres du Groupe	X		
3.2. Exclusion du périmètre de consolidation	X		
3.3. Méthodes de consolidation	X		
3.4. Périmètre de consolidation retenu	X		
3.5. Information sur la variation du périmètre	X		
3.6. Autres informations	X		
3.7. Organigramme	X		
<b>4. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES RETENUS</b>			
4.1. Principes de préparation des états financiers	X		
4.2. Date de clôture	X		
4.3. Traitement des écarts de première consolidation	X		
4.4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	X		
<b>5. NOTES SUR LE BILAN</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
5.1. Les écarts d'acquisition – Les écarts d'évaluation	X		
5.2. Tableaux des immobilisations	X		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
5.3. Evaluation des stocks	X		
5.4. Evaluation des créances	X		
5.5. Ventilation des créances par échéance	X		
5.6. Provision pour dépréciation	X		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
5.7. Composition du capital social	X		
5.8. Réévaluation (Juste Valeur)	X		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
5.9. Provisions à long-terme	X		
<b>DETTES</b>			
5.10. Dettes par échéance	X		
5.11. Impôts différés	X		
5.12. Produits constatés d'avance	X		
<b>6. NOTES SUR COMPTE DE RESULTAT</b>			
6.1. Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)	X		
<b>7. AUTRES INFORMATIONS</b>			
7.1. Engagement retraite	X		
7.2. Engagements hors bilan	X		

NS Non significatif

NA Non applicable

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES

### A / Faits marquants de l'exercice :

1/ La société 2M PROMOTION a fait apport en juillet 2018 des titres de participation de 17 sociétés civiles immobilières qu'elle détenait, auprès de la société SGMR. Elle perçoit en rémunération de cet apport 305 545 actions nouvelles de la société bénéficiaire de l'apport. Cet apport effectué à la valeur comptable pour 3 103 120 euros au global n'entraîne pas la constatation d'une plus-value d'apport dans les comptes clos au 31/12/2018.

Sur le plan fiscal cette opération d'apport a été placée sous le régime de faveur prévu à l'article 210B du CGI.

Concomitamment la société MAT IMMO BEAUNE a également fait apport des titres de ces mêmes entités à la société SGMR.

Ces opérations d'apports ont été suivies par un nouvel acte d'apport partiel d'actif en date du 31 décembre 2018 : SGMR a apporté à FONCIERE SGMR EST, les titres reçus lors des apports décrits ci-dessus. En rémunération de ce dernier, SGMR a reçu 486 141 nouvelles parts sociales de FONCIERE SGMR EST.

Sur le plan des comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION, les entités sont toutes incluses dans le périmètre de consolidation et les pourcentages de contrôle et d'intérêts sont inchangés. Ainsi les écritures d'apports successives ont été neutralisées.

2/ Compte tenu des redressements fiscaux en cours au sein d'entités EPHAD du groupe, la plupart du stock de produits constatés d'avance a été dissout et repris en compte de résultat (Autres produits d'exploitation).

De surcroît, les produits relatifs aux dotations aux soins et dépendance ont été reclassés en compte de transfert de charges : ce changement de présentation a un impact significatif sur le chiffre d'affaires ainsi que sur les rubriques de charges auquel le transfert se rapporte (Charges de personnel principalement et à moindre mesure au niveau des charges externes). Ce changement de présentation est toutefois sans impact sur le résultat d'exploitation.

3/ Un contrôle est en cours auprès de la filiale 2G PROMOTION. Cette société ayant donné son autorisation pour être fiscalement intégrée dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés où 2M Promotion est la société mère, l'éventuel redressement en matière d'impôt sur les sociétés concerne directement 2M PROMOTION.

La dernière proposition de rectification en date du 24/11/2016 fait état d'un redressement de 133 408€ en matière de TVA (dont 43 023€ d'intérêts et majorations) et de 571 799€ d'impôts sur les sociétés (majorations non chiffrées en sus). La société a reçu un avis de mise en recouvrement le 28/02/2018 et une réclamation contentieuse a été enclenchée. 2G Promotion contestant la totalité de ces redressements, elle avait fait le choix de ne pas doter de provisions pour impôts au 31/12/2017. En 2018, des précautions sont prises et une provision pour impôts a été comptabilisée pour 700 000 euros.

4/ La société filiale SAS CLLJ en attente d'un dénouement prochain du dossier d'indemnisation d'assurance lié au sinistre (explosion et incendie de l'atelier) intervenu en février 2016 a demandé le report du dépôt de la liasse fiscale 2018 ainsi qu'une prorogation auprès du Tribunal de Commerce

de Strasbourg pour réunir l'Assemblée des associés pour l'approbation des comptes clos le 31/12/2018. Dès lors les comptes de l'exercice 2018, disponibles sous forme de projet, ne sont pas encore audités et approuvés.

Ce projet fait état d'une provision d'un solde d'indemnisation d'assurance de 850 597 euros.

5/ Selon délibérations de l'AGE en date du 31/03/2018, les associés de la société SGMR EXPANSION 2 ont approuvé le traité de fusion et ont décidé la fusion par voie d'absorption de la société SGMR OUEST par la société SGMR EXPANSION 2, avec effet rétroactif au 01/10/2017.

Compte tenu du fait que la société SGMR EXPANSION 2 détenait déjà la totalité des droits sociaux de SGMR OUEST, l'apport n'a pas été rémunéré par une augmentation de capital et la société absorbée a été dissoute sans liquidation.

Par ailleurs, la société absorbante a repris la dénomination sociale de l'absorbée : SGMR OUEST.

6/ Croissance Externe au niveau du palier de sous-consolidation SGMR OUEST (entités exploitantes et sociétés immobilières rattachés) :

\* Le 15/03/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société RESIDENCE DU LAC qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 150 lits à TOSNY (27). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE TOSNY.

\* Le 27/06/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société LES BLOUINES qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 31 lits à BRION (49). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE BRION.

L'acquisition de la société LES BLOUINES comprenait dans son actif 55% des droits sociaux de la SCI LA BRIONNAISE, société qui détient l'immobilier de l'EHPAD. La société s'appelle désormais SCI AGE D'OR DE BRION. Les 45% restant ont également été acquis par le groupe.

\* Le 27/06/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société QUARTIER DE VIE qui exploite une Résidence Services pour personnes âgées à BRION (49). La dénomination sociale de la société est désormais IROISE VIE DE BRION.

\* Le 28/09/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société LE BELVEDERE qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 65 lits à MAISONS LAFFITTE (78). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE MAISONS LAFFITTE.

\* Le Groupe SGMR OUEST – LES JARDINS D'IROISE a développé son activité en Espagne. Les entités objet de ce palier de sous-consolidation sont organisées autour d'une sous-holding qui détient 2 filiales au 30/09/2018 :

SGMR OUEST ESPANA – Société sous-holding

BELEDAD SAN FOST – Société exploitant un EHPAD dont les titres ont été acquis auprès d'un précédent exploitant

RESIDENCIA L'AGE D'OR SAN FOST – Société, nouvellement constituée, qui a acquis l'immobilier de maison de retraite exploitée par BELEDAD SAN FOST

7/ Sauf cas d'exception le groupe s'est réorganisé en plaçant les titres des Sociétés civiles Immobilières détentrices des biens immobiliers loués aux sociétés exploitantes d'Ehpahd au niveau des deux sous-holding : SCI FONCIERE SGMR EST et SCI FONCIERE SGMR OUEST.

De nouvelles entités ont été constituées ou acquises durant l'exercice écoulé (voir partie 3.5 Information sur la variation du périmètre).

**8/ Valorisation des actifs – Juste valeur**

Les hypothèses de valorisation des fonds de commerce et actifs immobilisés et les données retenues sont inchangées au 31/12/2018. Les opérations significatives impactant les données économiques des établissements (Ebitda) depuis 2017 (hausse de loyers et redevances), décrites dans l'annexe des comptes consolidés 2017, sont des éléments intra-groupe qui sont à neutraliser dans les consolidations des sociétés têtes de groupe. Ainsi nous avons considéré que les évaluations à la juste valeur sont inchangées au 31/12/2018.

Voir partie 5. Notes sur le Bilan.

**B / Evénements post clôture :**

- Les sous-groupes SGMR, SGMR NEWCO et SGMR OUEST poursuivent leur développement :

En fonction des opportunités qui pourraient se présenter, le groupe étudie les projets d'acquisitions de nouvelles maisons de retraite ou de rachats de fonds de commerce.

Le groupe a également des projets de restructuration / extension des maisons de retraite existantes.

On peut déjà citer :

Février 2019 – Acquisition des droits sociaux de la société BELLEFONTAINE qui exploite un EHPAD à BELLEFONTAINE (95). Le Groupe acquiert concomitamment les droits sociaux de la SCI qui est propriétaire de l'immobilier.

## 2. CHANGEMENT DE METHODE

### Changement de méthode de présentation

La dotation soins est désormais comptabilisée en « transfert de charges d'exploitation ». Au niveau du compte de résultat les impacts de ce changement de méthode de présentation sont :

- \* Baisse du Chiffre d'affaires (-20 482 K€ pour 2018)
- \* Baisse des dépenses auxquels la dotation soins se rapporte effectivement, à savoir les charges de personnel (- 18 891 K€ en 2018) et les charges externes (- 1 591 K€ en 2018).

### 3. INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSOLIDATION

#### 3.1. Identification des sociétés membres du Groupe

La société tête de groupe est 2M PROMOTION, société par actions simplifiées au capital de 7 524 030 Euros.

Son siège social est situé à Montbéliard (25 200), 5 rue Gaston Pretot.

Le groupe 2M PROMOTION comprend 145 sociétés. La nature des activités du groupe sont principalement l'exploitation d'établissements de maison de retraite EPHAD. Certaines entités du groupe ont d'autres activités, tel que la promotion immobilière, la location et vente de véhicules, mais sur l'ensemble du groupe ces activités sont accessoires. Les sociétés du groupe sont regroupées dans le tableau suivant :

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
Société mère 2M PROMOTION	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SARL 2G PROMOTION	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SAS CLLJ	75.00 %	75.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI Modena 2	99.80 %	99.80 %	Intégration globale	100.00 %
SARL L.M.P.	55.00 %	55.00 %	Int.proportionnelle	55.00 %
EURL Nature et Passion	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI Domaine Grande Garenne	100.00 %	99.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Digoïn	100.00 %	99.85 %	Intégration globale	100.00 %
SARL L'Age d'or La Ciotat	100.00 %	99.83 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Paray Monial	100.00 %	98.41 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Lamothe Montravel	25.00%	25.00%	Int.proportionnelle	25.00 %
SCI L'Age d'or Aigre	47.24%	47.24%	Int.proportionnelle	47.24%
SCI L'Age d'or Mansle 2	25.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	25.00 %
SCI L'Age d'or De Blaye	15.00 %	15.00 %	Int.proportionnelle	15.00 %
SCI L'Age d'or Saint Gratien	25.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	25.00 %
<b>SOUS GROUPE SGMR / SGMR NEW CO</b>				
SAS SGMR (ex-FINAMI)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SAS Beaune Formation	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Arles	50.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Athis	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Bèlignieux	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Chamblay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Charnay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Châteauneuf les Mar.	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SARL Les Opalines M. Clairfontaine	50.00 %	48.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Clermont Ferrand	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Digoïn	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Foucherans (Doie)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Fraisans	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SASU Les Opalines Giraumont	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines La Charité	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines La Ciotat	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %

12

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

<b>NOM</b>	<b>Pourcentage de contrôle</b>	<b>Pourcentage d'intérêts</b>	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>Pourcentage d'intégration</b>
SASU Les Opalines Neuville	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Noisy le Grand	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Paray le Monial	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Pennes Mirabeau	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Richemont	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL SAEMR (Ex SF2M)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Saint Chamond	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Santenay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Tournon (Lalouvesc)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Vendat	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SARL 4 Expansion	50.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Feuilles d'or	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Les Dames	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Foncière SGMR EST	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Aix en Provence	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Arles	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Athis	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Beligneux	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Bernis	50.00 %	49.51 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Chamblay	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Charnay	50.00 %	47.47 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Clermont	50.00 %	49.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Foucherans (ex-Vendat)	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Fraisans	50.00 %	49.80 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Génissieux	50.00 %	49.51 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Giraumont	50.00 %	46.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Grane	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Marseille Clairfontaine	50.00 %	49.90 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Meursault	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Mondelange	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Neuville	47,40 %	47,40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Nimes les Soleiades	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Noisy le Grand	47.40 %	47.40 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Oraison	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Les Pennes Mirabeau	50.00 %	49.38 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Richemont	47.40 %	47.40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Saillans	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Saint Chamond 2	50.00 %	46.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Torcy	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Tournon sur Rhône	47.40 %	47.40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Vendat (ex-Bellerive)	50.00 %	49.00 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Viviers	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SAS SGMR NEW CO	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Auxerre	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Champigny	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Hauteville	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI L'AGE D'OR Le Pradet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %



*[Signature]*

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

<b>NOM</b>	<b>Pourcentage de contrôle</b>	<b>Pourcentage d'intérêts</b>	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>Pourcentage d'intégration</b>
SCI L'AGE D'OR Marseille	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI L'AGE D'OR Sainte Maxime	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Auxerre	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Champigny	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Hauteville	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL Les Opalines Le Pradet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL Les Opalines Marseille	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Sainte Maxime	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Aix en Provence	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Bernis	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Opalines Chateauneuf de Gadagne	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Opalines Chateauneuf de Galaure	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Grane	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Génissieux	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Le Pontet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Lorette	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Marseille la Roseraie	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI La Roseraie	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Nîmes les Oliviers	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Nîmes les Soleiades	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Oraison	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Rousset	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Saillans	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Saint Cannat	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Torcy	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Viviers	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
<b>SOUS GROUPE SGMR OUEST</b>				
SAS SGMR Ouest	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise d'Aigre	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Auch	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Résidence Tourterelles Auscit.	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Blaye	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Iroise Vie de Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Cozes	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Gan	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Laboissière	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Libourne	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Lamothe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Mansle	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Mazingarbe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise d'Oe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Paris 13 <sup>eme</sup>	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Pau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Rochefort	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Tosny	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de St Gratien	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %



*[Signature]*

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
SAS Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Vendin	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Villereau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL SGMR OUEST ESPANA	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL Beledad San Fost	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL Residencia l'Age d'Or San Fost	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Foncière SGMR OUEST	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Aigre 2	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Auch	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Cozes	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Idron	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Laboissière	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Libourne	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Maisons Laffitte	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Mazingarbe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Pau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Tosny	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Tosny 2	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Villereau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %

**Remarque :** Les proportions indiquées correspondent aux sommes des pourcentages de détention directe et indirecte.

### 3.2. Exclusion du périmètre de consolidation

**\* SCI de l'Etoile**

Cette entité est détenue au niveau du palier de sous-consolidation SGMR. L'immobilier de cette société ayant été cédé, elle a été exclue du périmètre de consolidation car elle a été considérée comme non significative.

**\* SCI Merlin**

Cette entité est détenue au niveau du palier de sous-consolidation SGMR. Les titres acquis en qualité de marchand de biens sont inscrits à l'actif du bilan à la ligne « stock de marchandises ».

Cette société a été exclue du périmètre de consolidation car elle a vocation à être soit intégralement cédée, soit à céder l'intégralité de ses actifs.

### 3.3. Méthodes de consolidation

En fonction du taux de contrôle que détient 2M PROMOTION sur ses filiales, l'intégration des filiales dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION a été réalisée selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle.

Dans le cadre de l'analyse de la norme IFRS 11 « partenariat », les dispositions contractuelles existantes entre les sociétés actionnaires MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION dans les filiales

(pactes d'actionnaires, cautions et autres accords....) aboutissent à constater des « opérations conjointes (Joint Opération) ». Cette situation se traduit au niveau des comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION par la comptabilisation de la quote-part du coparticipant dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des opérations conjointe. Cette méthode de comptabilisation est similaire à la « méthode de l'intégration proportionnelle » ; par mesure de simplification nous désignerons cette méthodologie ainsi.

**Cas particulier :** Pour certaines sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, le pourcentage d'intégration choisi est le pourcentage de contrôle et non le pourcentage d'intérêt (voir précisions en 3.1).

Ces entités des sous-paliers SGMR et SGMR NEW CO dont le contrôle exercé par les entités SGMR et SGMR NEW CO est exclusif :

- détention de + de 40% des droits de vote
- aucun autre associé ne détient une participation supérieure à celle de SGMR ou SGMR NEW CO.

Ainsi nous avons donc intégré ces entités selon les mêmes proportions que les autres filiales des paliers de consolidations SGMR et SGMR NEW CO.

Pour constater les détentions des tiers minoritaires aux sous-groupes SGMR et SGMR NEW CO dans ces sociétés, des intérêts minoritaires ont été constatés pour la différence entre le pourcentage d'intégration est le pourcentage d'intérêt (si cette différence est significative).

Dans les comptes consolidés 2M PROMOTION au 31/12/2018 l'impact de ce cas particulier est :

Intérêts hors groupe : 548 440€

Résultat hors groupe : 141 799€

### 3.4. Périmètre de consolidation retenu

Le périmètre de consolidation retenu est conforme à la liste présentée en 3.1.

### 3.5. Information sur la variation du périmètre

Au cours de l'exercice 2018, le périmètre de consolidation a subi des modifications par :

L'entrée des entités suivantes :

- Jardins Iroise de Brion
- Iroise Vie de Brion
- Jardins Iroise de Maisons Laffitte
- Jardins Iroise de Tosny
  
- Beledad San Fost
- Résidencia l'Age d'Or San Fost
  
- SCI Age d'Or de Auch
- SCI Age d'Or de Brion
- SCI Age d'Or de Maisons Laffitte
- SCI Age d'Or de Pau
- SCI Age d'Or de Tosny
- SCI Age d'Or de Tosny 2
- SCI Age d'Or de Villereau

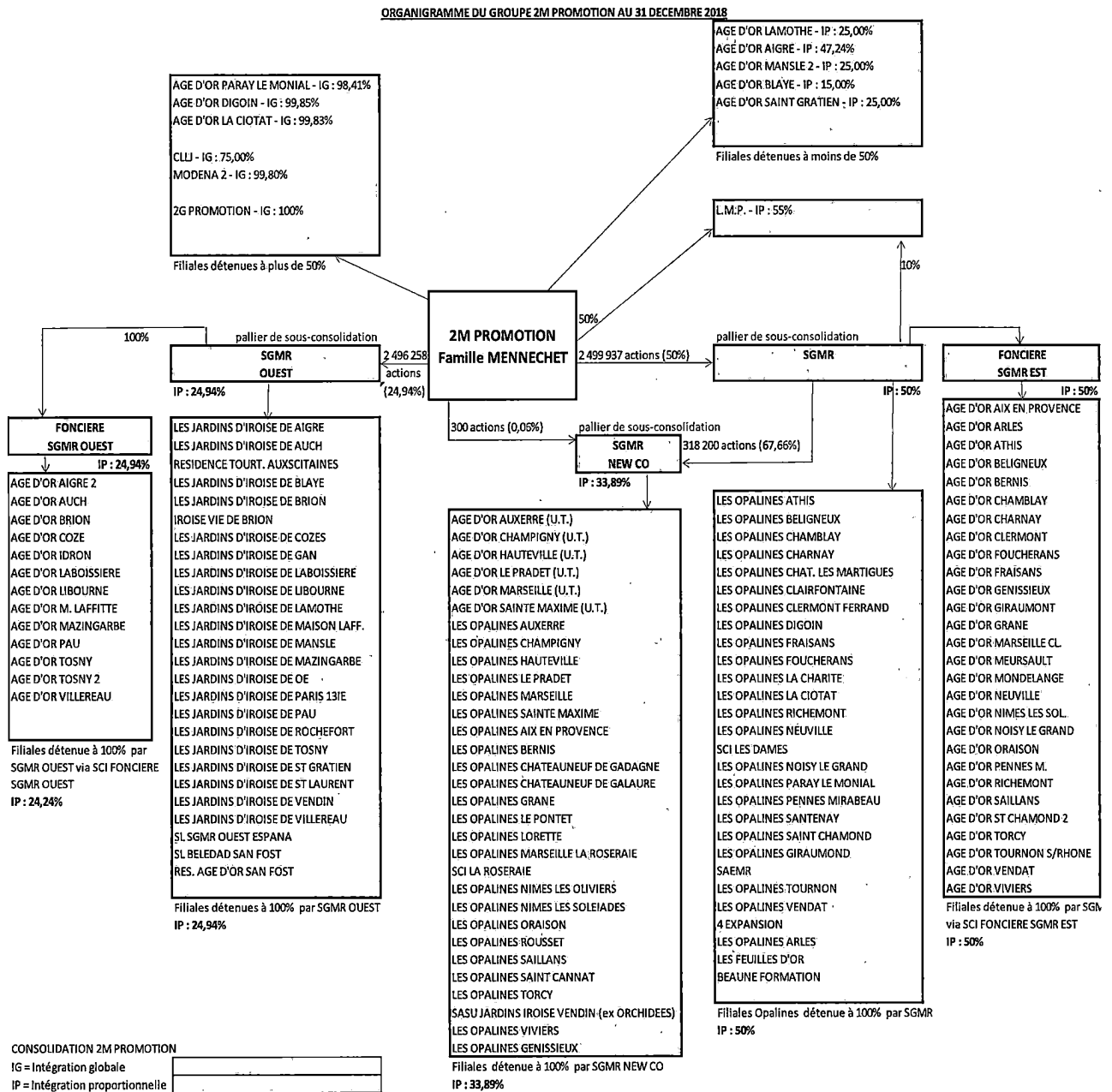
La sortie des entités suivantes :

- SCI Age d'Or La charité (liquidation – entité sans activité)
- SCI Age d'Or Mansle (liquidation – entité sans activité)
- SGMR Ouest (fusion)

D'autre part l'évolution des proportions d'intégration d'entités du groupe sont constatés en 2018 (méthode d'intégration proportionnelle) :

- SCI L'Age d'or De Blaye (15% contre 25% en 2017)
- SCI L'Age d'or Clermont (50% contre 49,43% en 2017)
- SCI L'Age d'or Noisy le Grand (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Tournon sur Rhône (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Charnay (50% contre 47,47% en 2017)
- SCI L'Age d'or Neuville (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Richemont (50% contre 47,40% en 2017)
- SARL L.M.P. (55% contre 50% en 2017)

3.7. Organigramme



*[Signature]*

## 4. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES RETENUS

### 4.1. Principes de préparation des états financiers

Le groupe 2M PROMOTION a choisi d'appliquer les normes IFRS à compter de la clôture des comptes 31/12/2010.

En France, cette option est offerte aux sociétés non cotées sur un marché réglementé par l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-1382 du 20 décembre 2004.

Les états financiers consolidés couvrent les périodes de 12 mois arrêtées au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017. Ils ont été établis en conformité avec le principe de continuité d'exploitation.

Les comptes consolidés de 2M PROMOTION et de toutes ses filiales (« le Groupe ») ont été établis selon le principe de la Juste valeur.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS de l'IASB tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2018. Ce référentiel est disponible sur le site : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes consolidés suivent les mêmes règles et méthodes comptables que celles adoptées pour les comptes consolidés établis au 31 décembre 2017, à l'exception des normes, amendements et interprétations d'application obligatoire et facultative à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliquées par anticipation par le Groupe :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients », amendement et « Clarifications à la norme IFRS 15 », qui remplacent les normes IAS 11, IAS 18 et les interprétations liées ;
- IFRS 9 « Instruments financiers », qui remplace la norme IAS 39 sur les instruments financiers ;
- amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 ;
- IFRIC 22 « Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée » ;
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ».
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ».
- IFRS 16 « Contrats de location ».

La mise en œuvre de ces nouvelles normes n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2018 présentés.

### 4.2. Date de clôture

Toutes les sociétés du groupe clôturent au 31 décembre, à l'exception des sociétés SGMR OUEST ainsi que leurs filiales (sociétés « Les Jardins d'Iroise », SCI Foncière SGMR OUEST et les sociétés « Age d'Or » détenues par cette dernière) qui clôturent au 30 septembre.

La période intermédiaire est de 3 mois ; nous avons utilisé les comptes arrêtés le 30 septembre 2018 pour ces sociétés en intégrant d'éventuels retraitements en cas d'évènements significatifs pouvant impacter les comptes pendant la période intermédiaire.

En 2018, les retraitements de ces entités ont concernées la SCI AGE D'OR COZE acquise par la SCI FONCIERE SGMR OUEST en octobre 2018.

#### 4.3. Traitement des écarts de première consolidation

Les écarts positifs de première consolidation sont présentés à l'actif du Bilan consolidé aux postes correspondant : Immobilisations incorporelles (Fonds de commerce) et Immobilisations corporelles (Terrains et constructions).

#### 4.4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les méthodes de consolidation des sociétés du groupe MAT IMMO BEAUNE sont : l'intégration globale et l'intégration proportionnelle selon les cas.

Les principaux retraitements de consolidation opérés dans les sociétés intégrées concernent :

- \* l'élimination des comptes réciproques, concernant le bilan et le compte de résultat ;
- \* l'élimination des dividendes versés au cours de l'exercice par les sociétés consolidées ;
- \* l'élimination des plus-values ou moins-values de cession interne ;
- \* la constatation d'impôt différé sur les retraitements ainsi que sur les différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal ;
- \* l'annulation des frais d'établissement ;
- \* les provisions pour engagements de fin de carrière sont comptabilisées dans les comptes consolidés ;
- \* les retraitements des contrats de crédit-bail ont été réalisés lorsqu'ils ont été considérés comme significatifs. Ces retraitements concernent exclusivement les crédits-baux immobiliers.
- \* le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) a été affecté en diminution des charges de personnel.

## 5. NOTES SUR LE BILAN

### 5.1. Les écarts d'acquisition – Les écarts d'évaluation

#### Les écarts d'évaluation

On appelle écart d'évaluation la différence entre la valeur d'entrée dans le bilan consolidé (valeur d'usage des actifs et passifs identifiables) et la valeur comptable du même élément dans le bilan de l'entreprise contrôlée.

Les écarts d'évaluation identifiés dans le groupe 2M PROMOTION concernent les immobilisations incorporelles (fonds de commerce) et corporelles (Constructions et terrains).

L'éventuel résultat déficitaire des filiales du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice jusqu'à la date d'acquisition est venu s'imputer sur le montant des capitaux repris et par voie de conséquence est venu augmenter l'écart d'acquisition.

La réglementation applicable à l'ensemble des filiales intégrées tend à revaloriser les fonds de commerce des maisons de retraite. Ce phénomène est accentué par la forte concentration des acteurs privés sur le marché et tend ainsi à croître la valeur économique de ces fonds de commerce.

Le détail des écarts d'évaluation affectés au poste « fonds commercial (y compris les frais d'acquisition) est le suivant :

ENTREPRISES	Ecarts d'évaluations initiaux
<b>Sous-Palier SGMR</b>	
Les Opalines La Ciotat	669 675
Les Opalines Santenay	362 978
Les Opalines La Charité	338 408
Les Opalines Athis	959 517
Les Opalines Mondelange	1 344 068
Les Opalines Pennes Mirabeau	614 046
SAEMR	1 267
Les Opalines Charnay	1 043 845
Les Opalines Fraisans	293 051
Les Opalines Beligneux (Chazey / Miribel)	1 121 800
SMAPR (dans SGMR)	5 323
Les Opalines Clairfontaine	1 898 522
Les Opalines Châteauneuf	978 848
Les Opalines Neuville	451 840
Les Opalines Arles	1 607 999
Les Opalines Giraumont	622 319
Les Feuilles d'Or	335 386
<b>Sous-Palier SGMR NEWCO</b>	
Les Opalines Le Pradet	563 326
Les Opalines Marseille	588 340
Les Opalines Hauteville	54 705
Les Opalines Auxerre	993 132

21

2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

ENTREPRISES	Ecarts d'évaluations initiaux
Les Opalines Champigny	328 669
Les Opalines Sainte Maxime	566 088
Les Opalines Aix	805 972
Les Opalines Bernis	754 627
Les Opalines Chateauneuf de Gadagne	1 156 938
Les Opalines Chateauneuf de Galaure	947 546
Les Opalines Grane	262 661
Les Opalines Le Pontet	1 070 751
Les Opalines Lorette	855 674
Les Opalines Marseille la Roseraie	1 467 077
Les Opalines Nimes les Soleiades	1 022 664
Les Opalines Oraison	662 461
Les Opalines Rousset	1 030 561
Les Opalines Saillans	215 046
Les Opalines Saint Cannat	1 437 478
Les Opalines Torcy	1 657 660
Les Opalines Viviers	767 145
Les Opalines Génissieux	417 679
<b>Sous-Palier SGMR OUEST</b>	
Les Jardins d'Iroise d'Oe	260 439
Les Jardins d'Iroise Mansle	135 951
Les Jardins d'Iroise de Lamothe	224 115
Les Jardins d'Iroise de Aigre	135 135
Les Jardins d'Iroise St Gratien (Val d'Oise)	143 690
Les Jardins d'Iroise de Cozès	237 251
Les Jardins d'Iroise de Blaye	249 165
Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent	663 633
Les Jardins d'Iroise Rochefort	361 152
Les Jardins d'Iroise Gan	304 850
Les Jardins d'Iroise Mazingarbe	494 192
Les Jardins d'Iroise Laboissière	325 757
Les Jardins d'Iroise Villereau	587 579
Les Jardins d'Iroise Vendin	7 794
Les Jardins d'Iroise Brion	624 294
Iroise Vie Brion	30 235
Les Jardins d'Iroise de Maison Laffitte	1 559 939
Les Jardins d'Iroise Tosny	2 629 561
Beledad San Fost	356 402
2G PROMOTION	167 042
CLLJ	173 480
<b>TOTAL</b>	<b>39 946 748</b>

Ce poste a eu pour principales variations par rapport au 31/12/2017 :

- l'apparition des écarts d'évaluation sur fonds de commerce des entités entrés en 2018 : Les Jardins d'Iroise de Brion, Iroise vie Brion, Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte, Les Jardins d'Iroise de Tosny et Beledad San Fost.

Détail du chiffrage de l'écart d'évaluation :

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Les Jardins d'Iroise de Brion - le 27/06/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	2 440 000
Frais d'acquisition	334 795
Coût d'acquisition des titres	2 774 795
Capitaux propres de la société au 30/09/2018	271 612
Actif net repris	271 612
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>2 503 183</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>2 503 183</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 624 294€ du fait de l'Intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Brion.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Iroise Vie de Brion - le 27/06/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	100 000
Frais d'acquisition	0
Coût d'acquisition des titres	100 000
Capitaux propres de la société au 30/09/2018 (1er exercice)	-21 232
Actif net repris	-21 232
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>121 232</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>121 232</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 30 235€ du fait de l'Intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Iroise Vie de Brion.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Jardins Iroise de Maisons Laffitte - le 28/09/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	7 088 028
Frais d'acquisition	7 088
Coût d'acquisition des titres	7 095 116
Capitaux propres de la société au 30/09/2018	840 349
Actif net repris	840 349
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>6 254 767</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>6 254 767</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 1 559 939€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Les Jardins d'Iroise de Tosny - le 15/03/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	11 272 117
Frais d'acquisition	36 622
Coût d'acquisition des titres	11 308 739
Capitaux propres de la société au 31/12/2017	765 190
Actif net repris	765 190
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>10 543 549</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>10 543 549</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 2 629 561€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Tosny.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans la périmètre de la société BELEDAD SAN FOST	
Prix d'acquisition des droits sociaux	1 705 020
Coût d'acquisition des titres	1 705 020
Capitaux propres de la société au 31/12/2017	275 983
Actif net repris	275 983
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>1 429 037</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>1 429 037</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 356 402€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Beledad San Fost.

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

Le détail des écarts d'évaluation affectés aux postes « construction » et « terrain » est le suivant :

	Entreprises	Valeurs brutes	Amortissements			Valeurs nettes
			Antérieurs	Dot. de l'exercice	Cumuls	
<b>Constructions</b>	SCI Age d'Or Paray Monial	61 496				61 496
	SCI Age d'Or Digoïn	18 365				18 365
	SCI Age d'Or Le Pradet	152 953				152 953
	SCI Age d'Or Clermont	463 316				463 316
	SCI Age d'Or Marseille	227 257				227 257
	SCI Age d'Or St Maxime	336 265				336 265
	SCI Age d'Or Pennes M.	371 297				371 297
	SCI Age d'Or La Ciotat	3 485				3 485
	SCI Age d'Or Lam. Mont.	204 595				204 595
	SCI Age d'Or Aigre	266 640				266 640
	SCI Age d'Or Marseille Clair.	393 019				393 019
	SCI Age d'Or Vendat	450 622				450 622
	SCI Age d'Or De Blaye	2 578				4 296
	SCI Les Dames	116 753				116 753
	EURL Jardins d'I. St Laurent	872 900				872 900
	SCI Age d'Or Hauteville	551 277				551 277
	Les Opalines Nîmes les Oliviers	1 863 950				1 863 950
	SCI La roserais	798 379				798 379
	SCI Age d'Or Bernis	1 428 340				1 428 340
	SCI Age d'Or Genissieux	353 612				353 612
	SCI Age d'Or Meursault	245 330				245 330
	SCI Age d'Or Nîmes Soléades	246 149				246 149
	SCI Age d'Or Viviers	745 649				745 649
	SCI Age d'Or Mazingarbe	138 973				138 973
	SCI Age d'Or Laboissière	78 756				78 756
	SCI Age d'Or Brion	114 019				114 019
	SCI Age d'Or Villereau	158 779				158 779
<b>Terrains</b>	SCI Age d'Or Pennes M.	371 297				371 297
	SCI Age d'Or Lam. Mont.	204 595				204 595
	SCI Age d'Or Aigre	266 640				266 640
	SCI Age d'Or Marseille Clair.	393 019				393 019
	SCI Age d'Or Vendat	450 622				450 622
	SCI Age d'Or De Blaye	2 577				4 295
	SCI Age d'Or Hauteville	58 743				58 743
	SCI Domaine Gr. Garenne	70 753				70 753
	SCI Age d'Or Bernis	129 266				129 266
	SCI Age d'Or Genissieux	390 000				390 000
	SCI Age d'Or Meursault	39 405				39 405
	SCI Age d'Or Nîmes Soléades	205 000				205 000
	SCI Age d'Or Viviers	125 000				125 000
	SCI Age d'Or Mazingarbe	15 441				15 441
	SCI Age d'Or Laboissière	8 751				8 751
	SCI Age d'Or Brion	59 856				59 856
	SCI Age d'Or Villereau	77 199				77 199
	<b>TOTAL</b>	<b>13 532 916</b>				<b>13 536 352</b>

Aucune dotation aux amortissements n'est constatée sur les écarts d'évaluation afin de maintenir « à la juste valeur » ces actifs (Voir ci-après).



*[Signature]*

Les écarts d'évaluation sont impactés depuis la clôture de l'exercice précédent par les opérations suivantes :

Les écarts d'évaluation sont impactés depuis la clôture de l'exercice précédent par les opérations suivantes :

- La cession partielle des titres SCI l'Age d'or Blaye a été complété par la sortie des écarts d'évaluation correspondant, venant ainsi augmenter la moins-value comptable inscrite au niveau des comptes sociaux de la société vendeuse, 2M PROMOTION pour 3 436 euros.
- L'augmentation des écarts d'évaluation inscrits en immobilisations corporelles par rapport à l'exercice précédent est liée aux entrées dans le périmètre de consolidation (sous palier SGMR OUEST) des sociétés SCI L'Age d'Or Brion et SCI L'Age d'Or Villereau.

**Ecart de première consolidation constaté lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation le 27 juin 2018 de la société SCI AO BRION**

Prix d'acquisition des titres	585 000
Frais d'acquisition	29 250
<i>Coût d'acquisition des titres</i>	614 250
Situation Nette de la société au 31 décembre 2017	-82 924
<b>Ecart de 1ère consolidation</b>	<b>697 174</b>
<i>Dont écart d'évaluation sur terrain</i>	240 000
<i>Dont écart d'évaluation sur construction</i>	457 174

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 173 875€ du fait de l'Intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité SCI Age d'Or Brion.

**Ecart de première consolidation constaté lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation le 17 novembre 2017 de la société SCI AO VILLEREAU**

Prix d'acquisition des titres	1 237 702
Frais d'acquisition	61 885
Cession de parts sociales (SCI = Société pluripersonnelle)	-49 508
<i>Coût d'acquisition des titres</i>	1 250 079
Situation Nette de la société au 31 décembre 2017	303 897
<b>Ecart de 1ère consolidation</b>	<b>946 182</b>
<i>Dont écart d'évaluation sur terrain</i>	309 540
<i>Dont écart d'évaluation sur construction</i>	636 642

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 235 978€ du fait de l'Intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité SCI Age d'Or Villereau.

27



*[Signature]*

**5.2. Tableau des immobilisations**

- Actif immobilisé brut
- Amortissements

Voir tableaux pages suivantes.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

Ecarts d'acquisition									
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>									
Frais d'établissement									
Frais de recherche et développement									
Concessions, brevets et droits similaires	447 099	12 114		848	2 376		4 404		465 145
Fonds commercial	133 548 677						5 300 847		138 849 524
Autres immobilisations incorporelles	435 414								435 414
Immobilisations incorporelles en cours	2 376				(2 376)				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles									
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>134 433 566</b>	<b>12 114</b>		<b>848</b>			<b>5 305 251</b>		<b>139 750 083</b>
Terrains	8 629 502	896 616			34 125		196 603		9 756 846
Constructions	86 231 290	5 377 084	1 432 568	40 802	1 769 137		3 119 453		97 888 730
Installations techniques, matériel, outillage	6 532 941	2 071 072		42 180			227 923		8 789 756
Autres immobilisations corporelles	22 033 056	2 386 503		370 267	21 752		422 154		24 493 198
Immobilisations en cours	3 711 374	2 638 345		32 380	(1 512 046)		(340 554)		4 464 739
Avances et acomptes	266 214	105 396		23 499	(20 885)				327 226
Charges à répartir	197 940							(50 622)	147 318
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>127 602 317</b>	<b>13 475 016</b>	<b>1 432 568</b>	<b>509 128</b>	<b>292 083</b>		<b>3 625 579</b>	<b>(50 622)</b>	<b>145 867 813</b>
Titres de participations	236 722	34 069		128 216					142 575
Actifs nets en cours de cession									
Participations par mises en équivalence									
Autres titres immobilisés	10 101	18 282		322	33 278				61 339
Prêts	1 088 236			241 175	(228 862)				618 199
Autres immobilisations financières	1 048 377	7 230		30 143	(96 499)		2 457		931 422
Créances rattachées à des participations	1 068								1 068
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>2 384 504</b>	<b>59 581</b>		<b>399 856</b>	<b>(292 083)</b>		<b>2 457</b>		<b>1 754 603</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>264 420 387</b>	<b>13 546 711</b>	<b>1 432 568</b>	<b>909 832</b>			<b>8 933 287</b>	<b>(50 622)</b>	<b>287 372 499</b>



*[Signature]*

						Périmètre :	mouvements	
Ecarts d'acquisition								
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>								
Frais d'établissement								
Frais de recherche et développement								
Concessions, brevets et droits similaires	315 920	104		61 029	(9)	3 979		380 815
Fonds commercial								
Autres immobilisations incorporelles								
Immobilisations incorporelles en cours								
Avances, acomptes sur immo. incorporelles								
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>315 920</b>	<b>104</b>		<b>61 029</b>	<b>(9)</b>	<b>3 979</b>		<b>380 815</b>
Terrains	73 535			7 429		30 362		111 326
Constructions	7 759 809	40 902	(51 150)	559 129		361 504		8 588 390
Installations techniques, matériel, outillage	4 193 232	40 047		713 571		174 090		5 040 846
Autres immobilisations corporelles	12 546 123	326 293	(32 554)	2 218 376		258 889		14 664 541
Immobilisations en cours								
Avances et acomptes								
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>24 572 699</b>	<b>407 242</b>	<b>(83 704)</b>	<b>3 498 505</b>		<b>824 845</b>		<b>28 405 103</b>
Amortissements Dégrogoires								
<b>AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>								
Primes de remboursements des obligations								
<b>PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>								
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 888 619</b>	<b>407 346</b>	<b>(83 704)</b>	<b>3 559 534</b>	<b>(9)</b>	<b>828 824</b>		<b>28 785 918</b>



*[Signature]*

**Immobilisations incorporelles :**

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des autorisations d'exploitation de lits de maisons de retraite (fonds de commerce).

La durée d'utilité de ces autorisations est considérée comme indéfinie, en cohérence avec la position de place retenue par le secteur.

**Valorisation des fonds de commerce :**

Les fonds de commerce ont fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur au 31/12/2016.

Cette réévaluation a été réalisée en appliquant une méthode d'évaluation ainsi définie :

Moyenne entre 2 méthodes de valorisation :

- 135% du chiffre d'affaires annuel réalisé en 2016 (valeur plancher)

- 11x EBITDA 2016 hors honoraires groupe.

Cette méthode concerne uniquement les fonds de commerce Ehpad.

En revanche les valorisations spécifiques en 2016 pour les entités « Les Opalines Noisy le grand » et « Les Opalines Giraumont » qui démarraient leur activité au sein du groupe avaient été ajustées en fonction des données 2017 disponibles ; ceci est maintenu en 2018.

De façon générale, les opérations significatives impactant les données économiques des entités (Ebitda) depuis 2016 concernent des ajustements intra-groupes (Redevances SGMR, Redevances SAEMR, Loyers Age d' Or) qui sont neutralisées dans les comptes consolidés. Ainsi nous considérons que les évaluations à la juste valeur (excluant les opérations intra-groupe) sont inchangées au 31/12/2018.

**Sous-palier SGMR**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR, totalisées, représentent **113 841 000€** au 31/12/2018.

Augmenté des valorisations de fonds de commerce de la société SAEMR (1 600 252€) et de SMAPR/fonds détenu par SGMR (5 323€), la valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR dans le groupe consolidé 2M PROMOTION au 31/12/2018 est estimée à 58 526 076€.

$(113\,841\,000 \times 50\%) + 1\,600\,252 + 5\,323 = 58\,526\,076€$

**Sous-palier SGMR NEWCO**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR NEWCO, totalisées, représentent **136 093 000€** au 31/12/2018.

La valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR NEWCO dans le groupe consolidé 2M PROMOTION au 31/12/2018 est estimée à 46 121 918€.

$((136\,093\,000) \times 33\,89\%) = 46\,121\,918€$

**Sous-palier SGMR OUEST**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR OUEST, totalisées, représentent **132 763 673€** au 31/12/2018.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

La valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR OUEST dans le groupe consolidé MAT IMMO BEAUNE au 31/12/2018 est estimée à 33 111 260€.  
 (132 763 673) x 24,94% = 33 111 260€

Le détail du poste « Fonds de commerce » est le suivant :

ENTREPRISES	Valeurs dans les comptes sociaux des entités	Ecart d'évaluations initiaux	Réévaluations	Total
<b>Sous-Palier SGMR</b>				
Les Opalines La Ciotat	40 399	669 675	2 446 426	3 156 500
Les Opalines Santenay	100 617	362 978	2 273 906	2 737 500
Les Opalines La Charité	125 158	338 408	2 064 434	2 528 000
Les Opalines Athis	7 623	959 517	2 115 861	3 083 000
Les Opalines Mondelange	75 806	1 344 068	1 500 627	2 920 500
Les Opalines Pennes Mirabeau		614 046	1 746 454	2 360 500
SAEMR		1 267	1 598 985	1 600 252
Les Opalines Charnay		1 043 845	1 736 655	2 780 500
Les Opalines Fraisans	16 770	293 051	2 193 180	2 503 000
Les Opalines Beligneux (Chazey / Mir)	4 574	1 121 800	1 643 627	2 770 000
SMAPR (dans SGMR)		5 323		5 323
Les Opalines Clairfontaine	5 557	1 898 522	320 421	2 224 500
Les Opalines Châteauneuf		978 848	2 030 652	3 009 500
Les Opalines Neuville	45 735	451 840	323 926	821 500
Les Opalines Arles	82 323	1 607 999	607 179	2 297 500
Les Opalines Chamblay	780 366		1 964 634	2 745 000
Les Opalines Foucherans (Dole)	1 142 660		2 057 840	3 200 500
Les Opalines Tournon	553 336		1 747 165	2 300 500
Les Opalines Vendat	629 430		1 889 070	2 518 500
Les Opalines Clermont			2 971 500	2 971 500
Les Opalines Digoïn			1 628 000	1 628 000
Les Opalines Noisy le Grand			2 620 000	2 620 000
Les Opalines Paray le Monial			2 033 500	2 033 500
Les Opalines Saint Chamond			2 190 000	2 190 000
Les Opalines Giraumont		622 319	388 182	1 010 501
Les Feuilles d'Or	-	335 386	174 615	510 001
<i>sous-total palier</i>				<b>58 526 077</b>
<b>Sous-Palier SGMR NEWCO</b>				
Les Opalines Le Pradet		563 326	2 333 253	2 896 578
Les Opalines Marseille		588 340	1 230 875	1 819 215
Les Opalines Hauteville		54 705	2 133 911	2 188 616
Les Opalines Auxerre		993 132	1 496 427	2 489 559
Les Opalines Champigny	171 728	328 669	2 890 975	3 391 372
Les Opalines Sainte Maxime	576 607	566 088	1 178 431	2 321 126
Les Opalines Aix	159 283	805 972	1 046 116	2 011 372
Les Opalines Bernis		754 627	779 912	1 534 539
Les Opalines Chateauneuf de Gadagne		1 156 938	1 135 721	2 292 659
Les Opalines Chateauneuf de Galaure	175 661	947 546	944 083	2 067 290
Les Opalines Grane		262 661	210 443	473 104
Les Opalines Le Pontet		1 070 751	922 998	1 993 749

2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

ENTREPRISES	Valeurs dans les comptes sociaux des entités	Ecart d'évaluations initiaux	Réévaluations	Total
Les Opalines Lorette		855 674	439 263	1 294 937
Les Opalines Marseille la Roseraie	111 080	1 467 077	893 780	2 471 937
Les Opalines Nimes les Oliviers	871 760		1 105 044	1 976 804
Les Opalines Nimes les Soleiades	74 558	1 022 664	848 403	1 945 625
Les Opalines Oraison		662 461	948 669	1 611 131
Les Opalines Rousset		1 030 561	1 064 180	2 094 741
Les Opalines Saillans		215 046	230 268	445 315
Les Opalines Saint Cannat	74 029	1 437 478	118 940	1 630 448
Les Opalines Torcy	458 372	1 657 660	1 377 689	3 493 720
Les Opalines Viviers	21 891	767 145	940 371	1 729 407
SAS Jardins Iroise Vendin (Orchidées)		-	-	-
Les Opalines Génissieux		417 679	1 530 996	1 948 675
<i>sous-total palier</i>				<b>46 121 918</b>
<b>Sous-Palier SGMR OUEST</b>				
Les Jardins d'Iroise d'Oe	140 972	260 439	1 519 218	1 920 629
Les Jardins d'Iroise Mansle	49 427	135 951	1 234 456	1 419 834
Les Jardins d'Iroise de Lamothe	183 690	224 115	1 264 173	1 671 978
Les Jardins d'Iroise de Aigre	73 418	135 135	1 037 699	1 246 252
Les Jardins d'Iroise St Gratien (Val d'Oise)	164 604	143 690	1 881 937	2 190 231
Les Jardins d'Iroise de Cozes	195 779	237 251	1 295 811	1 728 841
Les Jardins d'Iroise de Blaye	174 808	249 165	637 473	1 061 446
Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent		663 633	1 340 296	2 003 929
Les Jardins d'Iroise Rochefort	34 219	361 152	821 203	1 216 573
Les Jardins d'Iroise Gan	26 187	304 850	1 260 384	1 591 421
Les Jardins d'Iroise Mazingarbe	76 977	494 192	983 591	1 554 760
Les Jardins d'Iroise Laboissière	44 865	325 757	1 171 668	1 542 290
Les Jardins d'Iroise Villereau	59 769	587 579	555 758	1 203 106
Les Jardins d'Iroise Paris 13ième	1 474 415		1 238 059	2 712 474
Les Jardins d'Iroise Auch	124 700		506 033	630 733
Résidence Tourterelles Auscitaines	17 458		93 525	110 983
Les Jardins d'Iroise Pau	239 502		1 767 419	2 006 922
Les Jardins d'Iroise Vendin	729 343	7 794	1 068 519	1 805 656
Acq. Fonds nouveau Bellefontaine	192 017		-	192 017
Les Jardins d'Iroise Brion	13 307	624 294		637 601
Iroise Vie Brion		30 235		30 235
Les Jardins d'Iroise de Maison Laffitte	87 448	1 559 939		1 647 387
Les Jardins d'Iroise Tosny		2 629 561		2 629 561
Beledad San Fost		356 402		356 402
<i>sous-total palier</i>				<b>33 111 260</b>
2G PROMOTION		167 042		167 042
Nature et Passion	450 000			450 000
CLJ	300 258	173 480		473 738
Arrondis	- 171			510
<b>TOTAL</b>	<b>11 158 310</b>	<b>39 946 748</b>	<b>87 744 806</b>	<b>138 849 524</b>

La réévaluation des fonds de commerce a été réalisée sans tenir compte d'un impact de fiscalité différée. Le groupe n'ayant aucune intention de vente à court et moyen terme, il a été décidé de ne pas comptabiliser cette fiscalité différée. De plus, chacun des fonds de commerce est spécifiquement inclus dans une société Les Opalines ou Les Jardins d'Iroise ; en cas de cession le groupe réaliserait

une cession de titres de participation bénéficiant d'une exonération d'impôt sur les plus-values quasi-totale.

Le groupe a réalisé au cours de l'exercice un test de dépréciation pour s'assurer de la cohérence de la valorisation retenue. Au 31/12/2018, une provision pour dépréciation de fonds de commerce pour 467 042 euros concerne le fonds de 2G PROMOTION à hauteur de 167 042€ et le fonds de NATURE ET PASSION à hauteur de 300 000€.

### Immobilisations corporelles

A l'exception des ensembles immobiliers en exploitation précisés ci-après, les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et éventuellement du cumul des pertes de valeur.

Les ensembles immobiliers, terrains et constructions exploités par les établissements sont réévalués à leur juste valeur en application de la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles.

La valeur réévaluée a été fixée à la valeur la plus élevée entre :

- Le coût d'acquisition ou de construction initial
- 10 fois le loyer annuel.

Lors de la première application des normes IFRS et de l'évaluation des actifs à la juste valeur (modèle de la réévaluation) en 2010, la réévaluation des constructions constatée a été réalisée en retirant les amortissements comptabilisés dans les comptes sociaux et sur les écarts d'évaluation sur les constructions.

Cette méthode est maintenue et éventuellement complétée d'une nouvelle réévaluation lorsque la valorisation fixée à 10 fois le loyer annuel est supérieure.

La réévaluation des constructions a été réalisée en tenant compte de l'impact de la fiscalité différée.

La réévaluation des actifs génère une fiscalité latente dans les comptes consolidés quand la valeur fiscale des biens est supérieure à la valeur comptable consolidée.

La réévaluation globale au niveau des immobilisations corporelles s'élève ainsi à 11 227 886€ brut (et 8 224 967€ net après imputation des impôts différés). Les écritures concernées par la réévaluation sont exposés ci-après :

\* L'annulation des amortissements sur les écarts d'évaluation des entités appliquées depuis 2010 pour 503 177€.

Constructions	Réévaluation brute consolidée
Bellerive	13 210
AO Aigre	35 552
AO Pennes Mirabeau	74 718
AO Marseille	104 631
AO Pradet	71 351
AO Clermont	1 690
AO Lamothe	33 246
AO Paray	25 824
AO Digoïn	7 855
AO St Maxime	127 616
AO Marseille Clairfontaine	7 484
<b>Total</b>	<b>503 177</b>

\* L'annulation des amortissements initialement comptabilisés dans les comptes sociaux des entités lors de la 1<sup>ère</sup> réévaluation intervenue en 2010 puis lors des acquisitions ultérieures. L'impact au 31/12/2018 sur les actifs corporels immobiliers s'élève à 7 282 130€ brut.

\* Le complément de réévaluation en sus des valeurs brutes des actifs selon la méthode de valorisation indiquée ci-avant s'élève à 3 442 579€

De plus les dotations aux amortissements comptabilisées par les filiales sont annulées sur les actifs immobiliers mis à disposition des exploitants EPHAD afin de neutraliser la constatation d'une perte de valeur comptable de ces actifs qui n'a pas lieu d'être.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

L'ensemble de ces retraitements sur les actifs corporels immobiliers sont ainsi réparties :

	Rééval. Compl.	Rééval par annul. Initial amort.	Annulation amortissement comptes sociaux
AO Blaye (15%)		39 285	43 141
AO Ciotat	813 941	1 276 927	1 434 811
AO St Gratien (25%)	8 120		570 419
AO Lamothe (25%)		20 110	372 396
AO Cozes (25%)		21 439	277 551
AO Aigre (47,24%)		235 970	47 474
AO Digoïn		551 196	665 154
AO Paray		279 142	51 780
<b>Palier SGMR (50%)</b>			
SCI Les Dames	83 542		56 072
<b>Palier SGMR NEWCO (33,89%)</b>			
AO Hauteville		377 343	40 514
AO Pradet		439 735	244 854
AO marseille	200 295	443 850	171 154
AO Auxerre		332 659	356 664
AO St Maxime	194 365		
AO Champigny		497 667	668 487
<b>Palier FONCIERE SGMR EST (50%)</b>			
AO Aix	40 805	402 686	
AO pradet		648 768	
AO Charnay		203 891	
AO Vendat (Bellerive)		27 061	
AO Chamblay		86 598	
AO pennes M		60 159	
AO Bernis		32 697	
AO Clermont		696 311	
AO Marseille Clairf	263 983		
AO Arles	1 770		
AO Athis	45 216	39 381	
AO Tournon	199 277		
AO Beligneux	19 705		
AO sans distinction			7 499 788
Ao Grane		4 006	
Ao Saillans		2 741	
Ao St Chamont 2		198 336	
Ao Mondelange	252 042		
Ao Noisy	239 171		
Ao Oraison	24 760		
Ao Pennes M	275 440		
Ao Torcy	45 251	364 175	
<b>Palier SGMR OUEST (24,94%)</b>			
Ao Mazingarbe	132 738		179 486
Ao Laboissière	536 500		102 855
AO Brion			51 885
AO Villereau	65 661		
<b>TOTAL</b>	<b>3 442 579</b>	<b>7 282 130</b>	<b>12 834 485</b>

36

### 5.3. Evaluation des stocks

- Les **stocks de matières premières et d'approvisionnement** dans les entités exploitantes des maisons de retraite sont des stocks de denrées alimentaires et des produits d'incontinence pour les personnes âgées des établissements. Ils sont valorisés selon la méthode "du dernier prix d'achat connu".

Les stocks provenant de l'entité Nature et Passion correspondent à des animaux pour 209 346€.

- Les **encours de productions de biens** correspondent aux encours de la société CLLJ, ainsi qu'aux dépenses pour les travaux de construction entrepris par la société 2G Promotion.

- Les **stocks de marchandises** correspondent principalement aux stocks de véhicules de CLLJ et L.M.P. (5 887 K€ au 31/12/2018) mais aussi aux biens immobiliers acquis en qualité de marchand de biens par la SGMR.

Pour rappel, dans le sous-groupe SGMR :

Le 30/04/2008, le groupe a acquis 2 maisons de retraite ainsi que leur immobilier représenté par les parts sociales de 2 SCI.

Ces biens immobiliers étant destinés à être revendu à terme, la SGMR les a acquis en qualité de marchand de biens. Ils sont inscrits à l'actif du bilan à la ligne « stock de marchandises ».

Des tests de dépréciation de ces actifs ont été réalisés. Compte tenu du marché actuel de l'immobilier, des perspectives de revente de ces biens et des capitaux propres de ces SCI, la dépréciation constatée au cours des exercices précédents a été reprise partiellement.

Ainsi les provisions pour dépréciation des stocks à la clôture de l'exercice 2018 concernent :

- des biens immobiliers détenus par le sous-groupe SGMR.

L'impact dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION est de 568 000 euros.

- sur des marchandises détenues par la société CLLJ.

L'impact dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION est de 8 000 euros.

### 5.4. Evaluation des créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

### 5.5 Ventilation des créances par échéances

Voir tableau page suivante.

### 5.6. Provision pour dépréciation

Les provisions pour dépréciation des créances sont évaluées en fonction du risque encouru.

Voir tableau ci-après (5.9).

### 5.7. Composition du capital social

Le capital social, d'un montant de 7 524 030€, est divisé en 752 403 actions de 10€ chacune, entièrement libérées.

**Créances par échéances**

Groupe : 2M PROMOTION  
Devise : EUR

Période : 31/12/2018

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Créances rattachées à des participations	1 068	1 068		
Autres titres immobilisés	61 339			61 339
Prêts	618 199	215 449	402 750	
Autres immobilisations financières	931 422			931 422
Avances et acomptes versés sur commandes	53 521	53 521		
Créances clients et comptes rattachés	5 437 678	5 437 678		
Clients douteux	1 661 286	1 661 286		
Actif d'impôt différé	1 060 835		1 060 835	
Autres créances	9 383 769	9 383 769		
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 209 117</b>	<b>16 752 771</b>	<b>1 463 585</b>	<b>992 761</b>

**5.8. Réévaluation (Juste Valeur)**

Les actifs sont valorisés à la clôture 31/12/2018 à la Juste Valeur.

L'écart d'évaluation correspondant à la différence entre la valeur actuelle des actifs réévalués et leur valeur comptable consolidée avant l'utilisation de la méthode de la « juste valeur » est porté dans un poste particulier du passif du bilan, dans les capitaux propres.

Les impôts différés sur les plus-values latentes des actifs immobiliers réévalués sont imputés sur l'écart de réévaluation.

Au 31/12/2018, l'écart de réévaluation dégagé est de **95 969 774€** dont la part groupe s'élève à 95 647 006€. Cet écart provient :

- Des fonds de commerce pour **87 744 806€** (Voir note 5.2. Tableau des immobilisations – Détail des fonds de commerce).

- Des constructions pour **8 224 967€** (Voir note 5.2. Tableau des immobilisations).

## 5.9. Provisions pour risques et charges

Nature	31/12/18
Provision pour litiges sociaux et autres litiges	1 004 567
Provisions sur contrôles fiscaux	856 959
Provision liée à la convention tripartite (ex-IGH)	2 934 444
Provision liée au contrat swap de taux	6 614
Provision indemnité départ en retraite	844 134
Provision pour gros travaux (SGMR OUEST / J.I. Paris)	6 291
Autres provisions pour risques et charges	393 394
<b>Total provisions à long-terme</b>	<b>6 046 404</b>

\* Les provisions pour litiges sociaux et autres litiges sont estimées sur la base des dossiers de réclamation et des estimations du risque par la société.

D'autre part, un certain nombre de litiges, qui font l'objet d'une provision, pourront donner lieu à la mise en œuvre des Garanties Actifs Passifs consenties par le cédant (Opalines Ex IGH).

\* Les montants des droits qui sont acquis par les salariés pour indemnités de départ en retraite sont comptabilisés en provision pour charges. La provision est calculée en fonction des informations indiquées en note 7.1.

Voir tableau page suivante pour les variations.

Provisions pour acquisition de titres									
Provisions pour risques	2 700 168		3 173 541	1 577 856		2 335		46 084	4 344 272
Provisions pour charges	747 386		961 664	132 906				125 988	1 702 132
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 447 554</b>		<b>4 135 205</b>	<b>1 710 762</b>		<b>2 335</b>		<b>172 072</b>	<b>6 046 404</b>
Provisions dépréciation fond commercial	167 042		300 000						467 042
Provisions sur autres immo. Incorporelles	20 000								20 000
Provisions sur immobilisations incorporelles en cours									
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>	<b>187 042</b>		<b>300 000</b>						<b>487 042</b>
Provisions sur terrains									
Provisions sur constructions									
Provisions sur immobilisations corporelles en cours									
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>									
Provisions sur titres de participation									
Provisions sur créances rattachées									
Provisions sur autres titres immobilisés	1 890								1 890
Provisions sur prêts	665								665
Provisions sur autres immobilis. financières	183 645		2 639						186 284
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>	<b>186 200</b>		<b>2 639</b>						<b>188 839</b>
Provisions sur stocks matières premières									
Provisions sur en cours de biens									
Provisions sur en cours de services									
Provisions sur stocks produits finis									
Provisions sur stocks marchandises	666 718		8 000	98 718					576 000
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>666 718</b>		<b>8 000</b>	<b>98 718</b>					<b>576 000</b>
Prov. sur avances et aptes versés sur cndes									
Provisions sur comptes clients	891 274		370 574	124 049			54 082		1 191 881
Provisions sur autres créances	277 029		1 228	76 381					201 876
Provisions charges constatées avan.									
Prov. sur valeurs mobilières de placement			125 383						125 383
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>1 168 303</b>		<b>497 185</b>	<b>200 430</b>			<b>54 082</b>		<b>1 519 140</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 655 817</b>		<b>4 943 029</b>	<b>2 009 910</b>		<b>2 335</b>	<b>226 154</b>		<b>8 817 425</b>



*[Signature]*

## 5.10. Dettes par échéance

<b>Dettes par échéance</b>			
Groupe :	2M PROMOTION	Période :	31/12/2018
Devise :	EUR		

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	2 033 550		2 033 550	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	83 202 225	15 297 125	40 399 647	27 505 453
Concours bancaires courants	13 386 993	13 386 993		
Emprunts en crédit bail				
Emprunts et dettes financières divers	4 687 009	4 284 209	402 750	50
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 106 894	2 106 894		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 597 889	8 597 889		
Dettes fiscales et sociales	7 924 163	7 924 163		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	467 714	467 714		
Autres dettes	5 049 315	5 049 315		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>127 455 752</b>	<b>57 114 302</b>	<b>42 835 947</b>	<b>27 505 503</b>

## 5.11. Impôts différés &amp; Preuve d'impôt

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable au taux d'impôt de l'exercice de 28.00% contre 33<sup>1/3</sup> % l'an dernier. La situation fiscale latente des sociétés consolidées est analysée pour rattacher à chaque exercice la charge fiscale qui lui incombe.

Les détails ci-après tiennent compte des proportions d'intégration au périmètre de consolidation du groupe 2M PROMOTION.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Les impôts différés actifs comptabilisés au 31 décembre 2018 proviennent de :

Imposition différée avant compensation avec les positions actifs-passifs de chacune des sociétés.	Bases IDA					
	4445-IDA à 28%	Déficits	Participation 2018	Indemnité Fin Carrière	Frais acquisition sur titres	Retrait. Amort. dérog.
2M Promotion	1 297				4 631	
AO Blaye (15%)	2 331	8 325				
LMP (55%)	2 702	9 650				
CLLJ	90 847	319 170		5 285		
Modena 2	30 895	110 341				
<b>Palier SGMR (50%)</b>						
4 Expansion SARL	66 783	238 512				
Les Feuilles d'Or	20 962	74 323		542		
Les Opalines Arles	15 031		47 821	5 861		
Les Opalines Athis	14 258		30 987	19 934		
Les Opalines Beligneux	12 511	37 186		7 498		
Les Opalines Chamblay	4 909		9 551	7 980		
Les Opalines Charnay	16 179		41 830	15 951		
Les Opalines Chateauneuf Martigues	12 332		31 849	12 195		
Les Opalines Clairfontaine	8 932		12 193	19 708		
Les Opalines Clermont	5 560		13 195	6 662		
Les Opalines Digoïn	13 173		35 588	11 459		
Les Opalines Fouchersans	13 754		41 053	8 068		
Les Opalines Fraisans	6 796		14 929	9 342		
Les Opalines Giraumont	6 245		19 997	2 306		
Les Opalines La Charité	8 783		18 397	12 970		
Les Opalines La Ciotat	10 023		27 794	8 004		
Les Opalines Neuville	1 867			6 670		
Les Opalines Noisy	1 158		1 176	2 959		
Les Opalines Paray Le Monial	14 569		42 375	9 658		
Les Opalines Pennes Mirabeau	4 855		8 818	8 523		
Les Opalines Richemont (Mondelange)	11 100		18 212	21 432		
Les Opalines Santenay	17 897		47 494	16 426		
Les Opalines St Chamond	5 107		6 310	11 928		
Les Opalines Tournon	10 873		29 912	8 920		
Les Opalines Vendat	11 164		32 626	7 244		
SGMR	12 810			39 129	6 623	
<b>Palier SGMR NEWCO (33,89%)</b>						
Les Opalines Grane	31 354	111 977				
Les Opalines Oraison	91 679	327 424				
Les Opalines Saillans	43 626	155 807				
Les Opalines St Cannat	105 700	377 502				
Les Opalines sans distinctions	191 811		436 441	228 313		20 284
SGMR New co	73 071	260 410			557	
<b>Palier FONCIERE SGMR EST (50%)</b>						
AO Aix	19 992	71 401				
AO Giraumont	3 236	11 556				
AO Noisy	17 195	61 409				
<b>Palier SGMR OUEST (24,94%)</b>						
Résidence Tourterelle	3 217	11 488				
Jl Libourne	172	613				
Jl Tosny	10 441	37 290				
Jl Brion	1 573	5 617				
Iroise vie Brion	1 842	6 580				
Jl Maisons Laffitte	634	2 263				
Jl sans distinction	92 168			329 171		
Fonciere SGMR Ouest	1 820	6 502				
AO Libourne	7 941	28 361				
AO Aigre 2	728	2 599				
AO Idron	488	1 741				
AO Tosny	59 118	211 137				
AO Auch	311	1 111				
<b>TOTAL</b>	<b>1 213 820</b>	<b>2 490 294</b>	<b>968 543</b>	<b>844 131</b>	<b>11 811</b>	<b>20 284</b>

42

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

Remarque : A la fin de l'exercice sous revue, il convient de souligner que les déficits fiscaux reportables de la société Les Opalines NEUVILLE d'un montant de 950 875 euros et de la société Nature et Passion d'un montant de 1 130 679€ n'ont pas fait l'objet de la constatation d'une créance d'impôt différé actif car ils ne semblent pas respecter les principes d'activation en consolidation.

Les impôts différés passifs comptabilisés au 31 décembre 2018 proviennent de :

Imposition différée avant compensation avec les positions actifs-passifs de chacune des sociétés.	1559-IDP à 28%	Bases IDP							
		Fonds de commerce - Frais achats	Rééval. Compl.	Rééval par annul. Initial amort.	Annulation amortissement comptes sociaux	Amort. Usufruit Temp.	Ecart éval. Immob.	Retrait Crédit bail	Retrait. Amort. der + Provision
2M Promotion	130 200								465 000
AO Blaye (15%)	23 079			39 285	43 141				
AO Clotat	987 190		813 941	1 276 927	1 434 811				
AO St Gratien (25%)	161 991		8 120		570 419				
AO Lamothe (25%)	109 902			20 110	372 396				
AO Cozes (25%)	83 717			21 439	277 551				
AO Aigre (47,24%)	79 365			235 970	47 474				
AO Digoïn	340 578			551 196	665 154				
AO Mansle 2 (25%)	95 343							340 510	
AO Paray	92 658			279 142	51 780				
<b>Palier SGMR (50%)</b>									
SCI Les Dames	39 092		83 542		56 072				
Les Opalines Foucherans	18 245	65 161							
Les Opalines Tournon	15 914	56 836							
SGMR	21 700	77 500							
<b>Palier SGMR NEWCO (33,89%)</b>									
Les Opalines sans distinctions	165 352								590 544
AO Hauteville	117 000			377 343	40 514				
AO Pradet	191 685			439 735	244 854				
AO marseille	228 284		200 295	443 850	171 154				
AO Auxerre	193 010			332 659	356 664				
AO St Maxime	297 329		194 365					867 526	
SGMR New co	44 470					158 823			
AO Champigny	326 523			497 667	668 487				
<b>Palier FONCIERE SGMR EST (50%)</b>									
AO Aix	124 177		40 805	402 686					
AO pradet	181 655			648 768					
AO Charnay	57 089			203 891					
AO Vendat (Bellerive)	7 577			27 061					
AO Chamblay	24 247			86 598					
AO pennes M	16 844			60 159					
AO Bernis	455 516			32 697			1 557 606		36 541
AO Clermont	323 709			696 311			459 792		
AO Génissieux	408 104						743 612	713 902	
AO Meursault	79 726						284 735		
AO Nimes Soléiade	246 822						451 149	430 357	
AO Viviers	268 731						870 649		
AO Marseille Clairf	373 182		263 983					1 004 601	89 106
AO Arles	496		1 770						64 211
Fonciere SGMR Est	16 280								58 144
AO Athis	23 687		45 216	39 381					
AO Tournon	55 797		199 277						
AO Beligneux	5 517		19 705						
AO sans distinction	2 099 941				7 499 788				
Ao Grane	1 122			4 006					
Ao Saillans	767			2 741					
Ao St Chamont 2	55 534			198 336					
Ao Mondelange	70 572		252 042						
Ao Noisy	66 968		239 171						
Ao Oraison	6 933		24 760						
Ao Pennes M	77 123		275 440						
Ao Torcy	114 639		45 251	364 175					
<b>Palier SGMR OUEST (24,94%)</b>									
Jl St Laurent	174 144						621 941		
Ao Mazingarbe	130 659		132 738		179 486		154 415		
Ao Laboissière	203 521		536 500		102 855		87 507		
AO Brion	36 436				51 885		78 244		
AO Tosny	47 466						169 522		
AO Villereau	84 459		65 661				235 978		
<b>TOTAL</b>	<b>9 602 067</b>	<b>199 496</b>	<b>3 442 579</b>	<b>7 282 130</b>	<b>12 834 485</b>	<b>158 823</b>	<b>5 715 147</b>	<b>3 356 895</b>	<b>1 303 546</b>

43

Après compensation des positions à l'actif et au passif par société, les stocks du bilan sont :

- Imposition différée à l'actif – IDA : 1 060 835 euros ;
- Provision pour impôts différés – IDP : 9 449 612 euros ;

Quant au résultat, il est ainsi affecté :

	Ouverture N	Clôture N	Charge d'impôt N
IDA	1 494 000	1 060 835	433 165
IDP	9 721 095	9 449 612	-271 483
IDA - IDP			<b>161 682</b>

**Ecart justifié :**

* IDP sur réévaluation / passif sans charge d'impôt	-165 361
* IDP sur écarts Ev. AO Villereau et AO Brion	-104 741
* IDP diminué par la baisse de pourcentage d'intégration (AO Blaye)	11 346
* IDA diminué par la baisse de pourcentage d'intégration (AO Blaye)	-1 792

\* Divers (NS)

<b>Impôts différés au compte de résultat</b>	<b>-98 865</b>
--	----------------

**5.12. Produits constatés d'avance (PCA)**

Voir les indications au paragraphe - 1 Faits caractéristiques - A Faits marquants de l'exercice, point 2/.

## 6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 6.1. Crédit d'Impôt Compétitivité et Emploi (CICE)

Dans les comptes consolidés établis selon les normes IFRS, le CICE peut être présenté, soit selon IAS 20 en déduction des charges de personnel auxquelles il est lié ou dans une rubrique «autres produits», soit selon IAS 19 en réduction des charges de personnel.

Le groupe 2M PROMOTION a opté pour la comptabilisation du CICE en réduction des charges de personnel.

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, à travers notamment des efforts en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution de leur fonds de roulement (art. 244 quater C du CGI).

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Engagement de retraite

Le Groupe 2M PROMOTION a comptabilisé dans les comptes consolidés une provision correspondant aux versements probables aux engagements en matière de retraite liés aux salariés présents dans les différentes entreprises du groupe.

Les engagements de Groupe en matière de retraite sont provisionnés sur la base d'une estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice, évalués selon la méthode prospective (estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice et sur la base de la dernière table à jour de l'INSEE).

Cette estimation tient compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie et de rotation des effectifs, d'un taux d'actualisation et d'un taux de progression des salaires.

Le calcul est effectué à l'aide d'un logiciel spécifique dont les principaux paramètres sont :

Age de départ : 67 ans	/	100% de départs volontaires
Turn-over très élevé	/	Probabilité de survie : indice INSEE
Taux de charges : 35%	/	Evolution des rémunérations : 1%

Le montant de l'engagement d'indemnité de fin de carrière comptabilisé au 31 décembre 2016 s'élève à **844 134 K€**.

### 7.2. Engagements hors bilan

#### \* Société mère 2M PROMOTION

#### I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES 48 959 K€

* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Crédit Mut. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	198 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Crédit Mut. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	205 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES JARDINS IR.	75 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	198 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	100 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 750 000€ sur un financement réalisé par SCI A.O. FRAISANS	750 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 375 200€ sur un financement réalisé par LES J.I. PARIS 13IEM Capital restant dû 30/09/18 : 108 800 (x1/4)	27 K€

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 157 400€ sur un financement réalisé par SCI A.O. PENNES MIRABEAU	1 157 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 131 000€ au profit de la SCI A.O. COZES	1 131 K€
* 2M Prom. est cautionnaire de SCI A.O. LA CIOTAT (financ.travaux) – Capital restant du 31/12/18 = 246 067€	246 K€
* 2M Prom. est cautionnaire au profit de la SCI A.O. CHAMBLAY (AGO du 06/04/2009) – Capital restant du 31/12/17 = 1 079 909€	1 080 K€
* 2M Prom. est cautionnaire au profit de la SCI A.O. ATHIS (AGO du 08/06/2009)	2 093 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur un financement réalisé par SCI A.O. PENNES M. (AGO du 31/08/2009)	425 K€
* 2M Prom. est cautionnaire de la SGMR à hauteur de 982 000,20€ dans le cadre de l'emprunt objet de l'avenant 27 à la convention de crédit de 53 M€. (AGO du 28/09/2009)	982 K€
* 2M Prom. est caution de SGMR OUEST auprès du pool bancaire BECM, CA, Cr.lyonnais (AGO du 18/02/2010)	341 K€
- 2M Prom. est caution de SCI A.O. MANSLE 2 (nantissement des parts de la SCI) au profit de FINAMUR (AGO du 26/02/2010)	4 700 K€
* 2M Prom. est caution sur 2 emprunts souscrits auprès de CA Charente P. et CA Charente Aquitaine (garantie limitée à 25% des prêts soit 431 250€ chacun + int.) souscrits par SCI A.O. LAMOTHE M. (AGO du 09/03/2010)	863 K€
* 2M Prom. est caution solidaire et indivise de SCI A.O. CHARNAY pour la souscription d'un prêt en financement de l'acquisition d'un EHPAD (AGO du 21/06/2010)	2 940 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. NOISY LE GRAND pour la souscription d'un prêt à hauteur de 50% du prêt et des frais, soit au 31/12/2017 : 2 247 581€ + 367 443€ (AGO 2010)	2 615 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. FOUCHERANS pour la souscription d'un prêt souscrit auprès du Crédit Lyonnais à hauteur de 500 000€ (majoré des intérêts et com.) (AGO du 07/03/2011)	500 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SGMR OUEST à hauteur de 25% des prêts accordés par les établissements BECM, Crédit Coopératif et Crédit Agricole Val de France en vu du financement de l'acquisition de l'Ephad Les Jardins de l'Ardoux Capital restant dû 30/09/18 : 826 666 (x1/4) (AGO du 08/12/2011)	207 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. MARSEILLE CLAIRFONTAINE à hauteur de 325 000€. Nantissement des parts de cette SCI. (AGO du 09/01/2012)	325 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SGMR OUEST à hauteur de 25% du prêt accordé par la BECM en vu du financement de l'acquisition des actions de SAS Résidence Pierre Curie, SAS résidence Les Jardins auscitains, SARL Résidence les Tourterelles auscitains et SARL Marie Blanque (AGO du 28/02/2012) – Capital restant dû 30/09/18 (x25%) =	55 K€



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AO ATHIS à hauteur de 50% du financement de 1,1 M€ mis en place par le CA (AGO du 03/05/2012)	550 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AO ATHIS à hauteur de 50% du financement de 1,1 M€ mis en place par la BECM (AGO du 03/05/2012) – Capital restant dû 627 597€	314 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de 4 EXPANSION à hauteur de 50% d'un emprunt souscrit auprès du CA Ch. Bourgogne Capital restant dû 31/12/18 : 550 836 (x50%) (AGO du 26/10/2012)	275 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de 4 EXPANSION à hauteur de 50% d'un emprunt souscrit auprès de la BECM Capital restant dû 31/12/18 : 588 786 (x50%) (AGO du 26/10/2012)	294 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt OSEO souscrit par la SCI AGE D'OR COZES : - le nantissement des parts de la SCI AO COZES qu'elle détient - la caution solidaire 50% de l'encours du prêt (au 31/12/17 : 1 601 K€) (AGO du 28/05/2013)	801 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt BNP souscrit par la SCI AGE D'OR COZES : - le nantissement des 500 parts de la SCI AO COZES qu'elle détient - la caution solidaire à hauteur de 950 000€ (au 31/12/17 : 1 552 K€) (AGO du 28/05/2013)	950 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de la SCI CLEMENT VI du paiement par la SARL M. DE RETRAITE AQUARELLE de toutes sommes dues au titre du bail (AGO du 25/10/2013)	N.C.
* 2M Prom. est caution solidaire de la SCI LES PEUPLIERS PLATEAU DE CAMPBEAU du paiement par la SA M. DE RETRAITE FRED. MISTRAL de toutes sommes dues au titre du bail (AGO du 25/10/2013)	N.C.
* 2M Prom. A consenti une garantie autonome au bénéfice de 3 banques, la BECM, CA Champagne Bourgogne et Banque Populaire BFC dans le cadre de la convention de prêt SGMR, SGMR NEW CO et SGMR OUEST correspondant : - garantie à 1 <sup>er</sup> demande d'un montant de 29 925 000€ EST Capital restant dû 15 232 000 (x50%) OUEST Capital restant dû 2 793 000 (x25%) - le nantissement de comptes titres Sicav (annulé par avenant du 24/11/2015) - le nantissement du solde des actions SGMR NEW CO qu'elle détient (AGO du 25/11/2013)	8 314 K€ 30 K€
* 2M Prom. est caution solidaire et indivisible pour le remboursement ou le paiement de toutes sommes qui peuvent ou pourront être dues à la société FOURNYDIS par la société SGMR NEW CO dans le cadre du paiement des intérêts et frais accessoires et au titre remboursement en principal des obligations simples (6 000 000€) souscrites par FOURNYDIS le 28/11/2013 pour une durée de 8 ans. (Acte du 28/11/2013)	6 000 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AGE D'OR NOISY LE GRAND hauteur de 50% de l'encours de crédit prof. (au 31/12/17 : 1 254 938) (AGO du 21/12/2013)	627 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt BPIFRANCE Fin. souscrit par la SCI AGE D'OR SANTENAY : - le nantissement de la part de la SCI AO SANTENAY qu'elle détient. (AGO du 20/02/2014)	

* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt Société générale souscrit par la SCI AGE D'OR RICHEMONT (AGO du 11/03/2015) :	
- engagement de parfaire la trésorerie de la SCI à hauteur de 47,40% Par apports de fonds en compte courant.	
* 2M Prom. s'est engagé à bloquer le compte courant CLLJ de 1 080 000€. La société s'engage à ne pas demander à la société CLLJ son remboursement et ce en garantie des garanties bancaires émises par les banques pour Ferrari, Maserati et FC France (Acte du 23/07/2015).	1 080 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie de 2 emprunts BPI France et Banque Courtois souscrit par la SCI AGE D'OR BLAYE :	
- le nantissement des 50 parts de la SCI AO BLAYE qu'elle détient	5 K€
- la caution solidaire à hauteur de 718 000€ pour chacun des 2 emprunts (AGO du 05/09/2016)	1 436 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie de contrats de location avec option d'achat Ferrari Financial service et CM-CIC Bail souscrit par la SARL LMP sa caution personnelle et solidaire. Ils concernent les véhicules suivants :	
- Ferrari 458 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 49 434€	49 K€
- Audi SQ7 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 39 447€	39 K€
- Volvo Xc 60 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 58 002€	58 K€
* 2M Prom. s'est porté caution de la société CLLJ à hauteur de 1 550 000€ en principal (+intérêts, commissions et pénalités) au profit pour moitié de la BECM et pour moitié du CIC Est. (AGO 24/04/2017)	1 550 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI MODENA 2 dans le cadre d'un emprunt de 3,8M€. Au 31/12/2018 l'emprunt n'est pas intégralement débloqué :	2 763 K€

**\* Engagements donnés dans le cadre des emprunts souscrits par 2M PROMOTION (à retrouver également dans les dettes garanties) :**

1/ BECM, CREDIT LYONNAIS ET CREDIT AGRICOLE 194 K€

Nantissement des parts sociales de la SCI BELLERIVE  
Engagement de porte fort de l'emprunteur de faire en  
sorte que la SCI ne cède ou consente des droits réels  
sur ses actifs (AGO du 09/07/2009)

\* AUTORISATION DE DECOUVERT – BECM 5 M€  
Nantissement d'un compte titres financiers FCP FAMEN-F  
n°11899 00103 000.200.026.01 ouvert auprès de la BECM Mulhouse  
à hauteur de 3 250 000€ en garantie d'une autorisation de découvert  
de 5 M€. Au 31/12/2018 le découvert est de 2 415 507,07€.

2 416 K€

**II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS**

**DETTES GARANTIES**

\* ACQUISITION 50% TITRES FINAMI - EMPRUNTS 1 000 000€

1/ BECM MULHOUSE : 500 000€  
Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier  
à hauteur de 600 000€ jusqu'en 2022 152 K€

2/ CRCA : 500 000€  
Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier  
à hauteur de 650 000€ 117 K€

* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. AIGRE - EMPRUNTS 685 000€	
1/ BECM STRASBOURG : 342 500€ Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 411 000€ Caution solidaire et hypothécaire consentie par la SCI A.O. AIGRE dans la limite de 411 000€	96 K€
2/ CRCA CHARENTE : 342 500€ Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 445 250€ Caution hypothécaire consentie par la SCI A.O. AIGRE sur ses biens immob. à haut. 411 000€	88 K€
* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. LAMOTHE MONTR. - EMPRUNT 512 500€	
1/ CRCA CHARENTE : 172 500€ Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 224 500€ Caution hypothécaire consentie par la SCI A.O. LAMOTHE sur ses biens immob. à haut.172 500€	35 K€
2/ BECM STRASBOURG : 172 500€ Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 207 000€ Caution hypothécaire consentie par la SCI A.O. LAMOTHE sur ses biens immob. à haut.207 000€	35 K€
3/ CAISSE D'EPARGNE : 167 500€ Caution solidaire et hypothécaire de SCI A.O. LAMOTHE	42 K€
* FINANCEMENT DU RACHAT DES ACTIONS SGMR (RACHAT PATUREAUD) - BECM 2025 000€ IN FINE 2016 Nantissement de contrats d'assurance Vie inscrits aux noms de M. et Mme Mennechet Didier	
	2 025 K€
* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. MARSEILLE CLAIRF. - EMPRUNT 801 470€	
1/ BECM : 400 735€	83 K€
2/ CREDIT LYONNAIS : 120 220,50€	26 K€
3/ CREDIT AGRICOLE : 280 514,50€	58 K€
Pour les 3 emprunts (Avenant n°17 de la convention d'ouverture de crédit 53M€) : Caution hypothécaire consentie par la SCI A.O.MARS.CLAIRF. sur ses biens immob.après levée CBI Caution personnelle indivisible de M. et Mme MENNECHET Didier à hauteur de 961 764€. Caution personnelle indivisible de M. et Mme PECULIER Philippe à hauteur de 961 764€	
* ACQUISITION DES TITRES SCI BELLERIVE. - EMPRUNT 928 762€	
1/ BECM : 464 381€	97 K€
2/ CREDIT LYONNAIS : 139 314,30€	30 K€
3/ CREDIT AGRICOLE : 325 066,70€	68 K€
Pour les 3 emprunts (Avenant n°20 de la convention d'ouverture de crédit 53M€) : Nantissement des parts sociales de la SCI BELLERIVE Engagement de porte fort de l'emprunteur de faire en sorte que la SCI ne cède ou consente des droits réels sur ses actifs	

\* RACHAT CREDIT VENDEUR LACASO - EMPRUNT SWISS LIFE 1 000 000€  
Nantissement du contrat Evolution 22834001 souscrit par D. et B. Mennechet (U)  
Et C. Mennechet (NP) 1 000 K€

\* ACQUISITION DES LOCAUX A MONTBELIARD - EMPRUNT BQ POPULAIRE 250 000€  
Caution solidaire de M. Mennechet Didier à hauteur de  
280 709,52€ (couvrant le paiement du principal et des intérêts) 156 K€

\* AUTORISATION DE DECOUVERT - BANQUE POPULAIRE 5 M€  
Caution hypothécaire d'un bien immobilier détenu par M. et Mme  
Didier Mennechet situé à La Charité sur Loire à hauteur de 2,5 M€ ;  
Nantissement des parts du GF de la Grande Garenne détenues par  
M. et Mme Didier Mennechet (Usufruit) et Jérémy Mennechet (Nue-propriété)  
à hauteur de 2,5 M€ ;  
en garantie d'une autorisation de découvert de 5 M€. Au 31/12/2018  
le découvert est de 2 055 351,23€. 2 055 K€

\* AUTORISATION DE DECOUVERT – BECM 5 M€  
Nantissement d'un compte titres financiers FCP FAMEN-F  
n°11899 00103 000.200.026.01 ouvert auprès de la BECM Mulhouse  
à hauteur de 3 250 000€ en garantie d'une autorisation de découvert  
de 5 M€. Au 31/12/2018 le découvert est de 2 415 507,07€. 2 416 K€

**AUTRES ENGAGEMENTS RECUS**

\* PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TITRES CONCERNANT LA SOCIETE SGMR NEW CO /  
FOURNYDIS

La société FOURNYDIS, le promettant s'engage auprès de 2M PROMOTION, le bénéficiaire à lui  
vendre, sous les garanties ordinaires et de droit, 75 000 des 150 000 actions de catégories B  
qu'elle détient sur les 470 300 actions composant le capital social de la société SGMR NEW CO.  
Cette promesse est consentie jusqu'au 20/01/2022. Si la cession se réalise le prix est fixé à la  
somme globale et forfaitaire de 12 725 000€, diminué des dividendes préciputaire perçus par la  
société promettante jusqu'à la levée d'option.  
(Acte du 20/03/2013)

\* CAUTION SOLIDAIRE EN GARANTIE DE TOUS ENGAGEMENTS / FOURNYDIS

M. et Mme MENNECHET Didier donnent à la société FOURNYDIS sa caution personnelle, solidaire et  
indivisible pour le remboursement ou le paiement de toutes sommes qui pourront lui être dues par la  
société SGMR et/ou par la société 2M PROMOTION en vertu des engagements pris par ces sociétés  
dans le cadre du pacte d'associé et toute promesse d'achat jusqu'à concurrence d'une somme de  
27 231 500€ en principal, à majorer de tous intérêts, frais et accessoires au titre de toutes sommes  
qui peuvent ou pourront être dues à la société FOURNYDIS, au titre de l'éventuel achat des titres  
détenus par la société FOURNYDIS au sein du capital de la société SGMR NEW CO.  
(Acte du 28/11/2013)

**\* Sous-groupe SGMR**

**I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES**

\* Nantissement des actions / parts sociales 6 415 684 €

\* Hypothèque sur bail à construction par Les Opalines Arles au profit  
des banques CACB et BECM 63 588 €

51



*(Signature)*

* Nantissement du fonds de commerce par Les Opalines Château au Profit de la banque OSEO	197 944 €
Cautiion solidaire de SGMR pour un montant de 1 500 K€ pour une durée de 2 ans à compter du 17/11/2017. Engagement de la SCI FONCIERE SGMR EST de non cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social de la société.	1 500 000 €
* Engagement chez SCI AO Nimes les Soléiades sur le Crédit-Bail Immobilier : Maintien de la cession Dailly des loyers relatifs au bail conclu avec la société Les Opalines Nimes les Soléaides. Nantissement des parts sociales de la SCI. Cautiion solidaire de SGMR pour un montant de 1 500 K€ pour une durée de 3 ans à compter du 17/11/2017. Engagement de la SCI FONCIERE SGMR EST de non cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social de la société.	1 500 000€

**FONCIERE SGMR EST**

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE SGMR EST pour le financement de participations :

- AO CLERMONT : nantissement des titres AO CLERMONT au profit du CREDIT AGRICOLE pour 998 K€ ;
- AO BERNIS : nantissement des titres AO BERNIS au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 2 977 K€ ;
- AO VIVIERS : nantissement des titres AO VIVIERS au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 1 944 K€ ;
- AO MEURSAULT : nantissement des titres AO MEURSAULT au profit du CREDIT LYONNAIS pour 882 K€ ;

En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE SGMR EST a apporté les garanties suivantes aux organismes bancaires :

- AO GIRAUMONT : cautiion solidaire au profit de la BECM à hauteur de 480 K€ ;
- AO MARSEILLE CLAIRE. : cautiion solidaire au profit de la BPI à hauteur de 1 090 K€ ;
- AO RICHEMONT : nantissement des titres AO RICHEMONT au profit de la BPI pour 3 149 K€ ;
- AO TORCY : nantissement des titres AO TORCY au profit de la banque BPI pour 2 715 K€ ;

En garantie des emprunts contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été apportées aux organismes bancaires :

**AO AIX EN PROVENCE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 355 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 316 K€ ;

**AO ARLES :**

- privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 6 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BECM pour 6 K€ ;

**AO ATHIS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 779 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 899 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 112 K€ ;

**AO BELIGNEUX :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 2 927 K€ ;

**AO CHAMBLAY :**

- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 257 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 381 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 114 K€ ;

**AO CHARNAY :**

- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 047 K€ ;

**AO FOUCHERANS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 1 842 K€ ;

**AO FRAISANS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 274 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 391 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 121 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 244 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 240 K€ ;

**AO GIRAUMONT :**

- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 480 K€ ;

**AO GRANE :**

- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 821 K€ ;

**AO MARSEILLE CLAIREFONTAINE :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit du CREDIT AGRICOLE ;
- privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 474 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la banque BPI pour 1 090 K€ ;

**AO MONDELANGE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 298 K€ ;

**AO NEUVILLE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 551 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 595 K€ ;

**AO NOISY LE GRAND :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 4 085 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 1 153 K€ ;

**AO ORAISON :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 110 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 088 K€ ;

**AO PENNES MIRABEAU :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 175 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 122 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 53 K€ ;

**AO RICHEMONT :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit de la SOCIETE GENERALE ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 287 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 3 149 K€ ;

**AO SAILLANS :**

- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 562 K€ ;

**AO SAINT CHAMOND 2 :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 3 306 K€ ;

**AO TORCY :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 405 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 715 K€ ;

**AO TOURNON SUR RHONE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 356 K€ ;

**AO VENDAT :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 86 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit du CREDIT AGRICOLE ;

En garantie des contrats de crédits-baux contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été apportées aux organismes bancaires :

AO GENISSIEUX :

- cession des loyers à provenir des baux au profit de BATI LEASE ;
- engagement de non-cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social ou de la forme juridique au profit de BATI LEASE ;

AO NIMES LES SOLEIADES :

- cession des loyers à provenir des baux au profit de BATI LEASE ;
- engagement de non-cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social ou de la forme juridique au profit de BATI LEASE ;

**II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS / DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES**

* Garantie INTERFIMO sur emprunts LCL	32 415€
* Caution des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE relative à l'acquisition des actions de la société Opalines Arles	1 139 622€
* Garantie au titre du Fonds de Renforcement Haut de Bilan – 80% de l'emprunt OSEO chez SGMR	216 000€
* Garantie au titre du Fonds de Renforcement Haut de Bilan – 80% de l'emprunt BPI chez SGMR	1 650 000€

**FONCIERE SGMR EST**

En garantie des emprunts souscrits par la société FONCIERE SGMR EST pour le financement de participations, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

AO GENISSIEUX : caution solidaire de la société SGMR au profit de la BANQUE POPULAIRE pour une durée limitée à 54 mois à hauteur de 1 679 K€ ;

AO NIMES LES SOLEIADES : caution solidaire de la société SGMR au profit de la BANQUE POPULAIRE pour une durée limitée à 54 mois à hauteur de 1 217 K€ ;

En garantie des emprunts contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

AO ATHIS : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 745 K€ chacune, soit 3 490 K€ ;

AO BELIGNEUX : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la banque OSEO à hauteur de 2 750 K€ chacune, soit 5 500 K€ ;

AO CHAMBLAY : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 959 K€ chacune, soit 3 918 K€ ;

AO CHARNAY : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM à hauteur de 1 470 K€ chacune, soit 2 940 K€ ;

AO FRAISANS : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 878 K€ chacune, soit 3 756 K€ ;

AO NOISY LE GRAND : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la banque OSEO à hauteur de 4 159 K€ chacune, soit 8 318 K€ ;

AO PENNES MIRABEAU : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 319 K€ chacune, soit 2 638 K€ ;

AO TOURNON SUR RHONE : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 500 K€ chacune, soit 1 000 K€ ;

En garantie des contrats de crédits-baux contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

AO GENISSIEUX : caution solidaire de la société SGMR au profit de BATI LEASE pour une durée limitée à 2 ans pour 1 500 K€ ;

AO NIMES LES SOLEIADES : caution solidaire de la société SGMR au profit de BATI LEASE pour une durée limitée à 3 ans pour 1 500 K€ ;

**\* Sous-groupe SGMR NEW CO**

**I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES**

Les emprunts suivants souscrits auprès du pool bancaire BECM + CACB + BPBFC :

- Emprunts bancaires = 26 100 K€ à l'origine – solde au 31/12/18 = 11 482 K€
- Prêt intragroupe SGMR (lui-même financé par le pool bancaire) = 10 000 K€ à l'origine et dont le solde au 31/12/18 = 3 750 K€

font l'objet des garanties suivantes :

- Nantissement des comptes titres (actions) ou nantissement des parts sociales de toutes les filiales détenues par la société.
- Nantissement des actions de la société SGMR NEW CO.
- Nantissement de l'usufruit des parts sociales des 6 sociétés AGE D'OR détenues par SGMR NEW CO.

-Délégation imparfaite des Assurances Homme-clé

-Délégation imparfaite des Garanties d'Actif et de Passif consentie par la société IGH lors de la cession de chacune de ses anciennes filiales.

L'emprunt souscrit auprès de BPI France de 3 000 K€ de nominal bénéficie des garanties suivantes :

- Gage espèces, d'un montant à l'origine de 150 K€. Ce gage est inscrit à l'actif du bilan à la ligne "autres immobilisations financières".
- Garantie au titre du Fonds Renforcement Haut de Bilan à hauteur de 80%

Certaines filiales acquises auprès de IGH exercent leur activité dans des immobiliers appartenant à un ensemble de copropriétaires. Dans ce cas de figure, les baux étaient garantis par la caution de IGH.

Suite à la cession des droits sociaux de ces sociétés, le cessionnaire (SGMR NEW CO) a fourni au cédant (IGH) une garantie autonome à 1ère demande ayant pour objet de contre garantir IGH de toute demande qui pourrait lui être faite par les bailleurs. Les filiales concernées sont LES OPALINES CHATEAUNEUF DE GALAURE, LORETTE, ROUSSET et SAINT CANNAT.

-----  
*Engagements chez OPALINES NIMES LES OLIVIERS :*

Hypothèque de 1er rang sur l'immeuble + nantissement en 1er rang sur le fonds de commerce, en garantie de l'emprunt de 8 000 000 € souscrit auprès du CREDIT FONCIER.

Solde de l'emprunt au 31/12/2018 = 5 250 716 euros

*Engagements chez SCI LA ROSERAIE :*

Nantissement du fonds de commerce et hypothèque en garantie des emprunts souscrits par la société auprès de ENTENIAL/CFF.

Solde des emprunts au 31/12/2018 = 15 827 euros

*Engagements chez SARL AO CHAMPIGNY :*

Hypothèque portant sur l'immeuble « foyer pour personnes âgées » en cours de construction, en garantie des emprunts partiellement débloqués souscrit auprès du CACB et BECM

Solde des emprunts au 31/12/2018 = 1 488 606 euros

*Engagements chez SARL AO AUXERRE :*

Hypothèque portant sur l'immeuble en cours de construction, en garantie des emprunts partiellement débloqués

Solde des emprunts au 31/12/2018 = 2 421 381 euros

**II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS**

Concernant les obligations émises par la Société et souscrites par la société FOURNYDIS :

Montant des obligations restants dues à la clôture = 6 000 K€.

Les associés MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION sont cautions solidaires envers FOURNYDIS de toutes sommes qui seraient dues au titre de ces obligations.

Concernant les emprunts suivants souscrits auprès du pool bancaire BECM + CACB + BPBFC, les engagements reçus comprennent :

- Garantie autonome de la société 2M PROMOTION à hauteur de la moitié des sommes empruntées.
- Garantie autonome de la société MAT IMMO BEAUNE à hauteur de la moitié des sommes empruntées

**\* Sous-groupe SGMR OUEST**

**I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES**

**EHPAD FRANCE :**

En garantie des emprunts souscrits par SGMR OUEST pour le financement des titres de participation, les actions / parts sociales correspondant à ces titres de participation sont nantis au profit des organismes bancaires. Les titres de participation nantis sont ceux de JI AIGRE – JI PARIS 13 – JI ST LAURENT – JI AUCH – RESIDENCE LES TOURTERELLES – JI GAN – JI ROCHEFORT – JI MAZINGARBE – JI LABOISSIERE – JI VILLEREAU – JI PAU – JI TOSNY – JI MAISONS LAFFITTE – JI BRION.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 25 128 647 euros

Nantissement de l'autorisation d'exploiter à LIBOURNE d'une valeur de 1 465 310 euros

Le solde de l'emprunt en question s'élève au 30/09/2018 à 1 320 521 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Paris 13

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 108 800 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Aigre

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 201 537 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Gan

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 32 143 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Pau

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 527 809 euros

Privilège de prêteur de deniers / Hypothèque portant sur le terrain sur lequel a été édifiée l'EHPAD de Saint Laurent.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 319 857 euros

Délégation imparfaite des Assurances Homme-clé (chez SGMR OUEST)

**EPHAD ESPANA :**

Privilège de prêteur de deniers / Hypothèque portant sur l'immobilier de maison de retraite acquis par RESIDENCIA L'AGE D'OR SAN FOST.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 4 773 922 euros

**FONCIERE SGMR OUEST :**

***FONCIERE SGMR OUEST***

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE SGMR OUEST pour le financement de participations :

SCI AO VILLEREAU : nantissement au profit de la banque BPBFC pour 741 378 € ;

SCI AO BRION : nantissement au profit de la banque CA ANJOU pour 1 456 000 € ;

En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE SGMR OUEST a procédé au nantissement des titres suivants :

SCI AO LIBOURNE : nantissement au profit de la banque BPI pour 655 793 € ;

*AGE D'OR DE BRION*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BRION pour le financement de l'ensemble immobilier :

Hypothèque conventionnelle au profit de la banque CA ANJOU pour 2 199 322 € ;

Hypothèque conventionnelle au profit de la banque CE BRETAGNE pour 1 878 949 € ;

*AGE D'OR DE LABOISSIERE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 845 833 € ;

*AGE D'OR DE LIBOURNE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LIBOURNE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque CA CHARENTE pour 653 699 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque BPI pour 655 793 € ;

*AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque BECM pour 3 210 000 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque LCL pour 3 210 000 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque SOCIETE GENERALE pour 3 210 000 € ;

*AGE D'OR DE MAZINGARBE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 541 667 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BPI pour 2 648 747 € ;

59

**AGE D'OR DE TOSNY**

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE TOSNY pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BECM pour 3 172 571 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque SOCIETE GENERALE pour 3 165 885 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque CREDIT COOPERATIF pour 3 165 727 € ;

**AGE D'OR DE VILLEREAU**

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE VILLEREAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque CREDIT COOPERATIF pour 4 003 609 € ;

**II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS / DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES**

Ces engagements reçus couvrent principalement les engagements de la société mère SGMR OUEST mais aussi dans certains cas les engagements pris par les filiales Jardins d'Iroise.

Cautions solidaires de la société J2A DEVELOPPEMENT :	960 K€
Cautions solidaires de la société ALISIX CONSEILS :	960 K€
Cautions solidaires de la société MAT IMMO BEAUNE :	960 K€
Cautions solidaires de la société 2M PROMOTION :	960 K€
	-----
Total des engagements reçus :	3 840 K€

**AGE D'OR DE LABOISSIERE**

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier, les sociétés ALISIX CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT sont engagées en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

Caution solidaire au profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 845 833 € ;

Acquisition des titres des nouvelles filiales – engagements reçus de la part des cédants :  
Lors de l'acquisition des droits sociaux, il est d'usage que les cédants consentent à l'acquéreur une Garantie d'Actifs Passifs (GAP).

Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de TOSNY :  
GAP contre garantie par caution bancaire et / ou convention de séquestre d'une partie du prix de vente.

Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de MAISONS LAFFITTE :  
GAP dont le plafond global est fixé à 5% du prix de cession soit 354 000 euros.  
Cette GAP est contre garantie par une garantie bancaire de 325 500 euros, montant dégressif sur 3 ans.

Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de BRION :

GAP dont le plafond global est fixé à 150 000 euros, montant dégressif sur 3 ans.

Cette GAP est contre garantie par une garantie bancaire de 150 000 euros, montant dégressif sur 3 ans.

Acquisition des droits dans Iroise Vie de BRION :

GAP dont le plafond global est fixé à 5 000 euros.



# 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Kappa', is written over a diagonal line.

KAPPA CONSULTANTS  
11 Avenue de Strasbourg – Didenheim – CS 79761 – 68060 MULHOUSE CEDEX  
Tél. : 03.89.33.14.14 – Fax : 03.89.43.86.22  
email : [kappa@kappasud.com](mailto:kappa@kappasud.com)

SARL au capital de 62 500 € - RCS Mulhouse B 399 039 528

Société d'expertise comptable inscrite auprès du Conseil Régional de l'Ordre de Strasbourg – Société de Commissariat aux comptes inscrite auprès de la Compagnie Régionale de Colmar



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Kappa', is written over a diagonal line.

**SASU Jean-Marc DUFETEL**  
Immeuble Plein Ouest  
65 rue de la Paix  
97133 SAINT-BARTHELEMY  
Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Basse Terre

**SOCIETE FIDUCIAIRE DE REVISION**  
2, avenue de Bruxelles

68350 DIDENHEIM  
Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Colmar

---

**2 M PROMOTION**

Société par actions simplifiée au capital de 7 524 030 €  
5, rue Gaston Prétot  
25200 MONTBELIARD

---

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**



**SASU Jean-Marc DUFETEL**  
Immeuble Plein Ouest  
65 rue de la Paix  
97133 SAINT-BARTHELEMY  
Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Basse Terre

**SOCIETE FIDUCIAIRE DE REVISION**  
2, avenue de Bruxelles

68350 DIDENHEIM  
Membre de la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Colmar

**2 M PROMOTION**  
**Société par actions simplifiée au capital de 7 524 030 €**  
**5, rue Gaston Prétot**  
**25200 MONTBELIARD**

**RAPPORT**  
**des commissaires aux comptes**  
**sur les comptes consolidés**

**Exercice clos le 31 décembre 2018**

A l'assemblée générale de la société 2 M PROMOTION SAS,

**I. 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 **2 M PROMOTION SAS** relatifs à l'exercice clos le **31 décembre 2018**, 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.

**II. FONDEMENT DE L'OPINION**

---

**1. 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.



## 2. Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## III. OBSERVATION

---

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans le paragraphe 2 des notes annexes aux comptes consolidés concernant le changement de présentation des produits relatifs aux dotations de soins dans le compte de résultat.

## IV. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

---

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les 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.

### Estimations significatives

Les fonds de commerce et les ensembles immobiliers exploités par le groupe sont réévalués périodiquement à leur juste valeur selon des modalités décrites dans les paragraphes 5.2 et 5.8 des notes annexes aux comptes consolidés.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et des informations fournies dans les notes annexes.

### Changement de présentation

Comme mentionné ci-avant, le paragraphe 2 des notes annexes expose le changement de présentation des produits relatifs aux dotations de soins dans le compte de résultat.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre groupe, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

## **V. VERIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNEES 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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du groupe.

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

## **VI. 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 aux règles et principes comptables français 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 votre Présidente.

## **VII. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS**

---

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

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

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

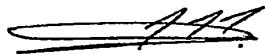
- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour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

Fait à Didenheim, le 12 juin 2019

Les Commissaires aux Comptes

**SASU Jean-Marc DUFETEL**

**SOCIETE FIDUCIAIRE DE REVISION**




**Jean-Marc DUFETEL**

**Véronique HABE**

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDÉS IFRS 31/12/2018

Comptes consolidés au 31/12/2018

## Résultat consolidé IFRS par nature

En EUR	31/12/2018	31/12/2017
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>83 240 343</b>	<b>94 868 312</b>
Autres produits de l'activité	3 067 035	1 975 163
Achats consommés	-26 579 361	-21 983 811
Charges de personnel	-21 053 606	-37 132 813
Charges externes	-11 498 951	-13 038 554
Impôts et taxes	-3 517 886	-3 001 672
Dotation aux amortissements	-3 422 535	-2 999 731
Dotation aux provisions	-3 125 732	-410 712
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis	-54 252	-150 889
Autres produits et charges d'exploitation	3 384 858	664 163
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Autres produits et charges opérationnels		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence dans la continuité des activités		
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés MEE dans le</b>	<b>20 439 913</b>	<b>18 789 456</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	17 151	50 922
Coût de l'endettement financier brut	-1 986 162	-1 378 202
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 969 011</b>	<b>-1 327 280</b>
Autres produits et charges financiers	142 726	860 540
Charge d'impôt	-4 548 729	-5 515 868
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence		
<b>Résultat net d'impôt des activités maintenues</b>	<b>14 064 899</b>	<b>12 806 848</b>
Résultat des activités non maintenues		
Charge d'impôt relative aux activités non maintenues		
<b>Résultat net des activités non maintenues</b>		
<b>Part du groupe</b>	<b>13 842 433</b>	<b>12 721 741</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>222 466</b>	<b>85 107</b>
Résultat net de base par action	19	17

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	N	N-1
<b>Résultat net</b>	14 064 899	12 806 848
<b>Eléments qui seront reclassés [ou recyclables] ultérieurement en résultat net :</b>		
- Ecart de conversion		
- Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
- Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
- Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Eléments qui ne seront pas reclassés [ou ne sont pas recyclables] ultérieurement en résultat net :</b>		
- Réévaluation des immobilisations	1 350 912	347 287
- Réévaluation [ou écarts actuariels] au titre des régimes à prestations définies		
- Elément de la quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>1 350 912</b>	<b>347 287</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>15 415 811</b>	<b>13 154 135</b>
Dont part du Groupe [ou des propriétaires de la société mère]	15 193 345	13 069 028
Dont part des intérêts minoritaires [ou des participations ne donnant pas le contrôle]	222 466	85 107

\* Les montants sont présentés net d'impôt.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Comptes consolidés au 31/12/2018

## Bilan consolidé IFRS

Actif en EUR	31/12/2018	31/12/2017
Goodwill		
Autres Immobilisations Incorporelles	138 882 226	133 930 603
Immobilisations Corporelles	117 462 710	103 029 618
Immeubles de placement		
Participations entreprises associés		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Autres actifs financiers	1 349 247	1 706 949
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non-courants	1 060 835	1 494 000
<b>Actifs non courants</b>	<b>258 755 018</b>	<b>240 161 170</b>
Stocks et en-cours	6 741 712	7 557 475
Clients et comptes rattachés	5 907 083	5 083 541
Autres actifs courants	7 108 449	7 672 942
Actifs d'impôts courants	3 401 094	2 089 398
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat	7 212 191	6 024 226
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 796 150	23 678 929
Liaisons Titres		
Liaison entité de gestion		
Liaisons Bilan		
<b>Actifs courants</b>	<b>56 166 679</b>	<b>52 106 511</b>
<b>Total Actif</b>	<b>314 921 697</b>	<b>292 267 681</b>
<b>Passif</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Capital émis	7 524 030	7 524 030
Réserves	148 860 757	135 176 624
Titres en auto-contrôle		
Résultat de l'exercice	13 842 433	12 721 741
Intérêts minoritaires	955 171	770 381
<b>Capitaux propres</b>	<b>171 182 391</b>	<b>156 192 776</b>
Emprunts & dettes financières diverses à long terme	70 341 450	62 261 009
Passifs d'impôts non-courants	9 449 612	9 721 095
Provisions à long terme	6 046 404	3 447 554
Autres passifs non courants	171 043	299 108
<b>Passifs non courants</b>	<b>86 008 509</b>	<b>75 728 766</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	9 065 603	9 045 531
Emprunts à court terme	13 386 993	14 743 061
Partie courante des emprunts et dettes financières à long terme	19 581 334	15 916 001
Passifs d'impôts courant	1 007 485	1 966 470
Provisions à court terme		
Autres passifs courants	14 689 382	18 675 076
<b>Passifs courants</b>	<b>57 730 797</b>	<b>60 346 139</b>
<b>Total Passif</b>	<b>314 921 697</b>	<b>292 267 681</b>



## Tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS

En EUR	31/12/2018	31/12/2017
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>14 064 899</b>	<b>12 806 848</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	6 517 998	4 054 934
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	444 554	-173 055
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		
Autres produits et charges calculés	-145 421	-56 033
Plus et moinsvalues de cession	93 414	-663 593
Profits et pertes de dilution		
Quotepart de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
Dividendes (titres non consolidés)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>20 975 444</b>	<b>15 969 101</b>
Coût de l'endettement financier net	1 969 011	1 327 280
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4 548 729	5 515 868
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>27 493 184</b>	<b>22 812 249</b>
Impôts versé	-4 647 595	-4 375 697
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-4 514 092	-177 910
Autres flux générés par l'activité		
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>18 331 497</b>	<b>18 258 642</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-13 487 130	-8 210 577
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	96 977	1 053 297
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	-59 581	-26 644
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	242 125	33 413
Incidence des variations de périmètre	-6 656 646	-4 990 900
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		
Variation des prêts et avances consentis	241 175	1 330
Subventions d'investissement reçues	17 356	15 377
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-19 605 724</b>	<b>-12 124 704</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :		
<i>Versées par les actionnaires de la société mère</i>		
<i>Versées par les minoritaires des sociétés intégrées</i>		
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
<i>Dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>		
<i>Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées</i>	-262 526	-156 810
Rachats et reventes d'actions propres		
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20 971 601	12 090 061
Remboursements d'emprunts	-12 683 590	-8 798 734
Intérêts financiers nets versés	-1 969 011	-1 345 994
Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>6 056 474</b>	<b>1 788 523</b>
Incidence des variations des cours des devises		
Incidence du passage en IFRS 5		
<b>Variations de la trésorerie nette</b>	<b>4 782 247</b>	<b>7 922 461</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>14 960 094</b>	<b>7 037 633</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>19 742 341</b>	<b>14 960 094</b>

5

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

## TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital émis	Réserves	Résultat groupe	Intérêts minoritaires	Total
<b>Bilan au 01.01.N-1</b>	<b>7 524 030</b>	<b>126 413 380</b>	<b>10 223 409</b>	<b>559 561</b>	<b>144 720 380</b>
* Augmentation de capital					-
* Mouvements s/Ecarts de réévaluation groupe		347 287			347 287
* Dividendes			152 505	4 305	156 810
* Affectations en réserves		10 070 904	10 070 904		-
* Résultat global de la période			12 721 741	85 107	12 806 848
* Autres variations		1 654 947		130 018	1 524 929
<b>Bilan au 31.12.N-1</b>	<b>7 524 030</b>	<b>135 176 624</b>	<b>12 721 741</b>	<b>770 381</b>	<b>156 192 776</b>
* Augmentation de capital					-
* Mouvements s/Ecarts de réévaluation		1 350 912			1 350 912
* Dividendes			152 505	110 021	262 526
* Affectations en réserves		12 569 236	12 569 236		-
* Résultat global de la période			13 842 433	222 466	14 064 899
* Autres variations		236 015		72 344	163 671
<b>Bilan au 31.12.N</b>	<b>7 524 030</b>	<b>148 860 757</b>	<b>13 842 433</b>	<b>955 171</b>	<b>171 182 391</b>

Les « autres variations » des réserves groupe correspondent principalement :

- Aux impôts différés passifs comptabilisés directement par les réserves pour – 104 741 euros sur les écarts d'évaluation constatés sur les entrées au périmètre de consolidation en 2018 (Age d'or Brion et Age d'or Villereau).
- Aux sorties de périmètre intervenues en 2018 et aux changements de pourcentage d'intégration des sociétés SCI L'Age d'Or de Blaye et LMP.

Les autres variations des intérêts minoritaires proviennent de l'intégration du sous-palier Foncière SGMR EST (SGMR) au pourcentage de contrôle de 50% (voir note 3.3, cas particulier, ci-après).

**NOTES ANNEXES  
SOMMAIRE**

	Produits	NS	NA
<b>1. FAITS CARACTERISTIQUES</b>	X		
<b>2. CHANGEMENT DE METHODE</b>	X		
<b>3. INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSOLIDATION</b>			
3.1. Identification des sociétés membres du Groupe	X		
3.2. Exclusion du périmètre de consolidation	X		
3.3. Méthodes de consolidation	X		
3.4. Périmètre de consolidation retenu	X		
3.5. Information sur la variation du périmètre	X		
3.6. Autres informations	X		
3.7. Organigramme	X		
<b>4. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES RETENUS</b>			
4.1. Principes de préparation des états financiers	X		
4.2. Date de clôture	X		
4.3. Traitement des écarts de première consolidation	X		
4.4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	X		
<b>5. NOTES SUR LE BILAN</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
5.1. Les écarts d'acquisition – Les écarts d'évaluation	X		
5.2. Tableaux des immobilisations	X		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
5.3. Evaluation des stocks	X		
5.4. Evaluation des créances	X		
5.5. Ventilation des créances par échéance	X		
5.6. Provision pour dépréciation	X		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
5.7. Composition du capital social	X		
5.8. Réévaluation (Juste Valeur)	X		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
5.9. Provisions à long-terme	X		
<b>DETTES</b>			
5.10. Dettes par échéance	X		
5.11. Impôts différés	X		
5.12. Produits constatés d'avance	X		
<b>6. NOTES SUR COMPTE DE RESULTAT</b>			
6.1. Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)	X		
<b>7. AUTRES INFORMATIONS</b>			
7.1. Engagement retraite	X		
7.2. Engagements hors bilan	X		

NS Non significatif

NA Non applicable

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES

### A / Faits marquants de l'exercice :

1/ La société 2M PROMOTION a fait apport en juillet 2018 des titres de participation de 17 sociétés civiles immobilières qu'elle détenait, auprès de la société SGMR. Elle perçoit en rémunération de cet apport 305 545 actions nouvelles de la société bénéficiaire de l'apport. Cet apport effectué à la valeur comptable pour 3 103 120 euros au global n'entraîne pas la constatation d'une plus-value d'apport dans les comptes clos au 31/12/2018.

Sur le plan fiscal cette opération d'apport a été placée sous le régime de faveur prévu à l'article 210B du CGI.

Concomitamment la société MAT IMMO BEAUNE a également fait apport des titres de ces mêmes entités à la société SGMR.

Ces opérations d'apports ont été suivies par un nouvel acte d'apport partiel d'actif en date du 31 décembre 2018 : SGMR a apporté à FONCIERE SGMR EST, les titres reçus lors des apports décrits ci-dessus. En rémunération de ce dernier, SGMR a reçu 486 141 nouvelles parts sociales de FONCIERE SGMR EST.

Sur le plan des comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION, les entités sont toutes incluses dans le périmètre de consolidation et les pourcentages de contrôle et d'intérêts sont inchangés. Ainsi les écritures d'apports successives ont été neutralisées.

2/ Compte tenu des redressements fiscaux en cours au sein d'entités EPHAD du groupe, la plupart du stock de produits constatés d'avance a été dissout et repris en compte de résultat (Autres produits d'exploitation).

De surcroît, les produits relatifs aux dotations aux soins et dépendance ont été reclassés en compte de transfert de charges : ce changement de présentation a un impact significatif sur le chiffre d'affaires ainsi que sur les rubriques de charges auquel le transfert se rapporte (Charges de personnel principalement et à moindre mesure au niveau des charges externes). Ce changement de présentation est toutefois sans impact sur le résultat d'exploitation.

3/ Un contrôle est en cours auprès de la filiale 2G PROMOTION. Cette société ayant donné son autorisation pour être fiscalement intégrée dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés où 2M Promotion est la société mère, l'éventuel redressement en matière d'impôt sur les sociétés concerne directement 2M PROMOTION.

La dernière proposition de rectification en date du 24/11/2016 fait état d'un redressement de 133 408€ en matière de TVA (dont 43 023€ d'intérêts et majorations) et de 571 799€ d'impôts sur les sociétés (majorations non chiffrées en sus). La société a reçu un avis de mise en recouvrement le 28/02/2018 et une réclamation contentieuse a été enclenchée. 2G Promotion contestant la totalité de ces redressements, elle avait fait le choix de ne pas doter de provisions pour impôts au 31/12/2017. En 2018, des précautions sont prises et une provision pour impôts a été comptabilisée pour 700 000 euros.

4/ La société filiale SAS CLLJ en attente d'un dénouement prochain du dossier d'indemnisation d'assurance lié au sinistre (explosion et incendie de l'atelier) intervenu en février 2016 a demandé le report du dépôt de la liasse fiscale 2018 ainsi qu'une prorogation auprès du Tribunal de Commerce

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

de Strasbourg pour réunir l'Assemblée des associés pour l'approbation des comptes clos le 31/12/2018. Dès lors les comptes de l'exercice 2018, disponibles sous forme de projet, ne sont pas encore audités et approuvés.

Ce projet fait état d'une provision d'un solde d'indemnisation d'assurance de 850 597 euros.

5/ Selon délibérations de l'AGE en date du 31/03/2018, les associés de la société SGMR EXPANSION 2 ont approuvé le traité de fusion et ont décidé la fusion par voie d'absorption de la société SGMR OUEST par la société SGMR EXPANSION 2, avec effet rétroactif au 01/10/2017.

Compte tenu du fait que la société SGMR EXPANSION 2 détenait déjà la totalité des droits sociaux de SGMR OUEST, l'apport n'a pas été rémunéré par une augmentation de capital et la société absorbée a été dissoute sans liquidation.

Par ailleurs, la société absorbante a repris la dénomination sociale de l'absorbée : SGMR OUEST.

6/ Croissance Externe au niveau du palier de sous-consolidation SGMR OUEST (entités exploitantes et sociétés immobilières rattachés) :

\* Le 15/03/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société RESIDENCE DU LAC qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 150 lits à TOSNY (27). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE TOSNY.

\* Le 27/06/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société LES BLOUINES qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 31 lits à BRION (49). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE BRION.

L'acquisition de la société LES BLOUINES comprenait dans son actif 55% des droits sociaux de la SCI LA BRIONNAISE, société qui détient l'immobilier de l'EHPAD. La société s'appelle désormais SCI AGE D'OR DE BRION. Les 45% restant ont également été acquis par le groupe.

\* Le 27/06/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société QUARTIER DE VIE qui exploite une Résidence Services pour personnes âgées à BRION (49). La dénomination sociale de la société est désormais IROISE VIE DE BRION.

\* Le 28/09/2018, le Groupe a acquis les droits sociaux de la société LE BELVEDERE qui exploite un EHPAD d'une capacité autorisée de 65 lits à MAISONS LAFFITTE (78). La dénomination sociale de la société est désormais LES JARDINS D'IROISE DE MAISONS LAFFITTE.

\* Le Groupe SGMR OUEST – LES JARDINS D'IROISE a développé son activité en Espagne. Les entités objet de ce palier de sous-consolidation sont organisées autour d'une sous-holding qui détient 2 filiales au 30/09/2018 :

SGMR OUEST ESPANA – Société sous-holding

BELEDAD SAN FOST – Société exploitant un EHPAD dont les titres ont été acquis auprès d'un précédent exploitant

RESIDENCIA L'AGE D'OR SAN FOST – Société, nouvellement constituée, qui a acquis l'immobilier de maison de retraite exploitée par BELEDAD SAN FOST

7/ Sauf cas d'exception le groupe s'est réorganisé en plaçant les titres des Sociétés civiles Immobilières détentrices des biens immobiliers loués aux sociétés exploitantes d'Ephad au niveau des deux sous-holding : SCI FONCIERE SGMR EST et SCI FONCIERE SGMR OUEST.

De nouvelles entités ont été constituées ou acquises durant l'exercice écoulé (voir partie 3.5 Information sur la variation du périmètre).

**8/ Valorisation des actifs – Juste valeur**

Les hypothèses de valorisation des fonds de commerce et actifs immobilisés et les données retenues sont inchangées au 31/12/2018. Les opérations significatives impactant les données économiques des établissements (Ebitda) depuis 2017 (hausse de loyers et redevances), décrites dans l'annexe des comptes consolidés 2017, sont des éléments intra-groupe qui sont à neutraliser dans les consolidations des sociétés têtes de groupe. Ainsi nous avons considéré que les évaluations à la juste valeur sont inchangées au 31/12/2018.

Voir partie 5. Notes sur le Bilan.

**B / Evénements post clôture :**

- Les sous-groupes SGMR, SGMR NEWCO et SGMR OUEST poursuivent leur développement :

En fonction des opportunités qui pourraient se présenter, le groupe étudie les projets d'acquisitions de nouvelles maisons de retraite ou de rachats de fonds de commerce.

Le groupe a également des projets de restructuration / extension des maisons de retraite existantes.

On peut déjà citer :

Février 2019 – Acquisition des droits sociaux de la société BELLEFONTAINE qui exploite un EHPAD à BELLEFONTAINE (95). Le Groupe acquiert concomitamment les droits sociaux de la SCI qui est propriétaire de l'immobilier.

## 2. CHANGEMENT DE METHODE

### Changement de méthode de présentation

La dotation soins est désormais comptabilisée en « transfert de charges d'exploitation ». Au niveau du compte de résultat les impacts de ce changement de méthode de présentation sont :

- \* Baisse du Chiffre d'affaires (-20 482 K€ pour 2018)
- \* Baisse des dépenses auxquels la dotation soins se rapporte effectivement, à savoir les charges de personnel (- 18 891 K€ en 2018) et les charges externes (- 1 591 K€ en 2018).

### 3. INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSOLIDATION

#### 3.1. Identification des sociétés membres du Groupe

La société tête de groupe est 2M PROMOTION, société par actions simplifiées au capital de 7 524 030 Euros.

Son siège social est situé à Montbéliard (25 200), 5 rue Gaston Pretot.

Le groupe 2M PROMOTION comprend 145 sociétés. La nature des activités du groupe sont principalement l'exploitation d'établissements de maison de retraite EPHAD. Certaines entités du groupe ont d'autres activités, tel que la promotion immobilière, la location et vente de véhicules, mais sur l'ensemble du groupe ces activités sont accessoires. Les sociétés du groupe sont regroupées dans le tableau suivant :

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
Société mère 2M PROMOTION	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SARL 2G PROMOTION	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SAS CLLJ	75.00 %	75.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI Modena 2	99.80 %	99.80 %	Intégration globale	100.00 %
SARL L.M.P.	55.00 %	55.00 %	Int.proportionnelle	55.00 %
EURL Nature et Passion	100.00 %	100.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI Domaine Grande Garenne	100.00 %	99.00 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Digoïn	100.00 %	99.85 %	Intégration globale	100.00 %
SARL L'Age d'or La Ciotat	100.00 %	99.83 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Paray Monial	100.00 %	98.41 %	Intégration globale	100.00 %
SCI L'Age d'or Lamothe Montravel	25.00%	25.00%	Int.proportionnelle	25.00 %
SCI L'Age d'or Aigre	47.24%	47.24%	Int.proportionnelle	47.24%
SCI L'Age d'or Mansle 2	25.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	25.00 %
SCI L'Age d'or De Blaye	15.00 %	15.00 %	Int.proportionnelle	15.00 %
SCI L'Age d'or Saint Gratien	25.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	25.00 %
<b>SOUS GROUPE SGMR / SGMR NEW CO</b>				
SAS SGMR (ex-FINAMI)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SAS Beaune Formation	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Arles	50.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Athis	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Béligneux	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Chamblay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Charnay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Châteauneuf les Mar.	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SARL Les Opalines M. Clairfontaine	50.00 %	48.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Clermont Ferrand	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Digoïn	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Foucherans (Dole)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Fraisans	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SASU Les Opalines Giraumont	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines La Charité	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines La Ciotat	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %

12

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
SASU Les Opalines Neuville	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Noisy le Grand	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Paray le Monial	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Pennes Mirabeau	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Richemont	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL SAEMR (Ex SF2M)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Saint Chamond	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Santenay	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Tournon (Lalouvesc)	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Opalines Vendat	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SARL 4 Expansion	50.00 %	25.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
EURL Les Feuilles d'or	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Les Dames	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Foncière SGMR EST	50.00 %	50.00 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Aix en Provence	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Arles	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Athis	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Beligneux	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Bernis	50.00 %	49.51 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Chamblay	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Charnay	50.00 %	47.47 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Clermont	50.00 %	49.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Foucherans (ex-Vendat)	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Fraisans	50.00 %	49.80 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Génissieux	50.00 %	49.51 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Giraumont	50.00 %	46.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Grane	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Marseille Clairfontaine	50.00 %	49.90 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Meursault	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Mondelage	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Neuville	47,40 %	47,40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Nimes les Soleiades	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Noisy le Grand	47.40 %	47.40 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Oraison	50.00 %	49.80 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Les Pennes Mirabeau	50.00 %	49.38 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Richemont	47.40 %	47.40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Saillans	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Saint Chamond 2	50.00 %	46.43 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'AGE D'OR Torcy	50.00 %	48.91 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Tournon sur Rhône	47.40 %	47.40 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI L'Age d'or Vendat (ex-Bellerive)	50.00 %	49.00 %	Int.porportionnelle	50.00 %
SCI Age d'Or Viviers	50.00 %	49.50 %	Int.proportionnelle	50.00 %
SAS SGMR NEW CO	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Auxerre	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Champigny	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL L'AGE D'OR Hauteville	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI L'AGE D'OR Le Pradet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %

13



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
SCI L'AGE D'OR Marseille	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI L'AGE D'OR Sainte Maxime	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Auxerre	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Champigny	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Hauteville	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL Les Opalines Le Pradet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SARL Les Opalines Marseille	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Sainte Maxime	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Aix en Provence	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Bernis	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Opalines Chateauneuf de Gadagne	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Opalines Chateauneuf de Galaure	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Grane	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Génissieux	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Le Pontet	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Lorette	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Marseille la Roseraie	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SCI La Roseraie	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Nîmes les Oliviers	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Nîmes les Soleiades	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Oraison	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Rousset	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
EURL Les Opalines Saillans	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Saint Cannat	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Torcy	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
SASU Les Opalines Viviers	33.89 %	33.89 %	Int.proportionnelle	33.89 %
<b>SOUS GROUPE SGMR OUEST</b>				
SAS SGMR Ouest	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise d'Aigre	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Auch	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Résidence Tourterelles Auscit.	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Blaye	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Iroise Vie de Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Cozes	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Gan	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Laboissière	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Libourne	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Lamothe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Mansle	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Mazingarbe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise d'Oe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Paris 13 <sup>ème</sup>	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Pau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Rochefort	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Tosny	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de St Gratien	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %

14



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

NOM	Pourcentage de contrôle	Pourcentage d'intérêts	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intégration
SAS Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
EURL Les Jardins d'Iroise de Vendin	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SAS Les Jardins d'Iroise de Villereau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL SGMR OUEST ESPANA	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL Beledad San Fost	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SL Residencia l'Age d'Or San Fost	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Foncière SGMR OUEST	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Aigre 2	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Auch	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Brion	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Cozes	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Idron	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Laboissière	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Libourne	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Maisons Laffitte	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Mazingarbe	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI Age d'Or Pau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Tosny	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Tosny 2	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %
SCI L'Age d'or Villereau	24.94 %	24.94 %	Int.proportionnelle	24.94 %

**Remarque :** Les proportions indiquées correspondent aux sommes des pourcentages de détention directe et indirecte.

### 3.2. Exclusion du périmètre de consolidation

#### \* SCI de l'Etoile

Cette entité est détenue au niveau du palier de sous-consolidation SGMR. L'immobilier de cette société ayant été cédé, elle a été exclue du périmètre de consolidation car elle a été considérée comme non significative.

#### \* SCI Merlin

Cette entité est détenue au niveau du palier de sous-consolidation SGMR. Les titres acquis en qualité de marchand de biens sont inscrits à l'actif du bilan à la ligne « stock de marchandises ». Cette société a été exclue du périmètre de consolidation car elle a vocation à être soit intégralement cédée, soit à céder l'intégralité de ses actifs.

### 3.3. Méthodes de consolidation

En fonction du taux de contrôle que détient 2M PROMOTION sur ses filiales, l'intégration des filiales dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION a été réalisée selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle.

Dans le cadre de l'analyse de la norme IFRS 11 « partenariat », les dispositions contractuelles existantes entre les sociétés actionnaires MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION dans les filiales

15

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

(pactes d'actionnaires, cautions et autres accords....) aboutissent à constater des « opérations conjointes (Joint Opération) ». Cette situation se traduit au niveau des comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION par la comptabilisation de la quote-part du coparticipant dans les actifs, les passifs, les produits et les charges des opérations conjointe. Cette méthode de comptabilisation est similaire à la « méthode de l'intégration proportionnelle » ; par mesure de simplification nous désignerons cette méthodologie ainsi.

**Cas particulier :** Pour certaines sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, le pourcentage d'intégration choisi est le pourcentage de contrôle et non le pourcentage d'intérêt (voir précisions en 3.1).

Ces entités des sous-paliers SGMR et SGMR NEW CO dont le contrôle exercé par les entités SGMR et SGMR NEW CO est exclusif :

- détention de + de 40% des droits de vote
  - aucun autre associé ne détient une participation supérieure à celle de SGMR ou SGMR NEW CO.
- Ainsi nous avons donc intégré ces entités selon les mêmes proportions que les autres filiales des paliers de consolidations SGMR et SGMR NEW CO.

Pour constater les détentions des tiers minoritaires aux sous-groupes SGMR et SGMR NEW CO dans ces sociétés, des intérêts minoritaires ont été constatés pour la différence entre le pourcentage d'intégration est le pourcentage d'intérêt (si cette différence est significative).

Dans les comptes consolidés 2M PROMOTION au 31/12/2018 l'impact de ce cas particulier est :

Intérêts hors groupe : 548 440€

Résultat hors groupe : 141 799€

### 3.4. Périmètre de consolidation retenu

Le périmètre de consolidation retenu est conforme à la liste présentée en 3.1.

### 3.5. Information sur la variation du périmètre

Au cours de l'exercice 2018, le périmètre de consolidation a subi des modifications par :

L'entrée des entités suivantes :

- Jardins Iroise de Brion
- Iroise Vie de Brion
- Jardins Iroise de Maisons Laffitte
- Jardins Iroise de Tosny
  
- Beledad San Fost
- Résidencia l'Age d'Or San Fost
  
- SCI Age d'Or de Auch
- SCI Age d'Or de Brion
- SCI Age d'Or de Maisons Laffitte
- SCI Age d'Or de Pau
- SCI Age d'Or de Tosny
- SCI Age d'Or de Tosny 2
- SCI Age d'Or de Villereau

La sortie des entités suivantes :

- SCI Age d'Or La charité (liquidation – entité sans activité)
- SCI Age d'Or Mansle (liquidation – entité sans activité)
- SGMR Ouest (fusion)

D'autre part l'évolution des proportions d'intégration d'entités du groupe sont constatés en 2018 (méthode d'intégration proportionnelle) :

- SCI L'Age d'or De Blaye (15% contre 25% en 2017)
- SCI L'Age d'or Clermont (50% contre 49,43% en 2017)
- SCI L'Age d'or Noisy le Grand (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Tournon sur Rhône (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Charnay (50% contre 47,47% en 2017)
- SCI L'Age d'or Neuville (50% contre 47,40% en 2017)
- SCI L'Age d'or Richemont (50% contre 47,40% en 2017)
- SARL L.M.P. (55% contre 50% en 2017)

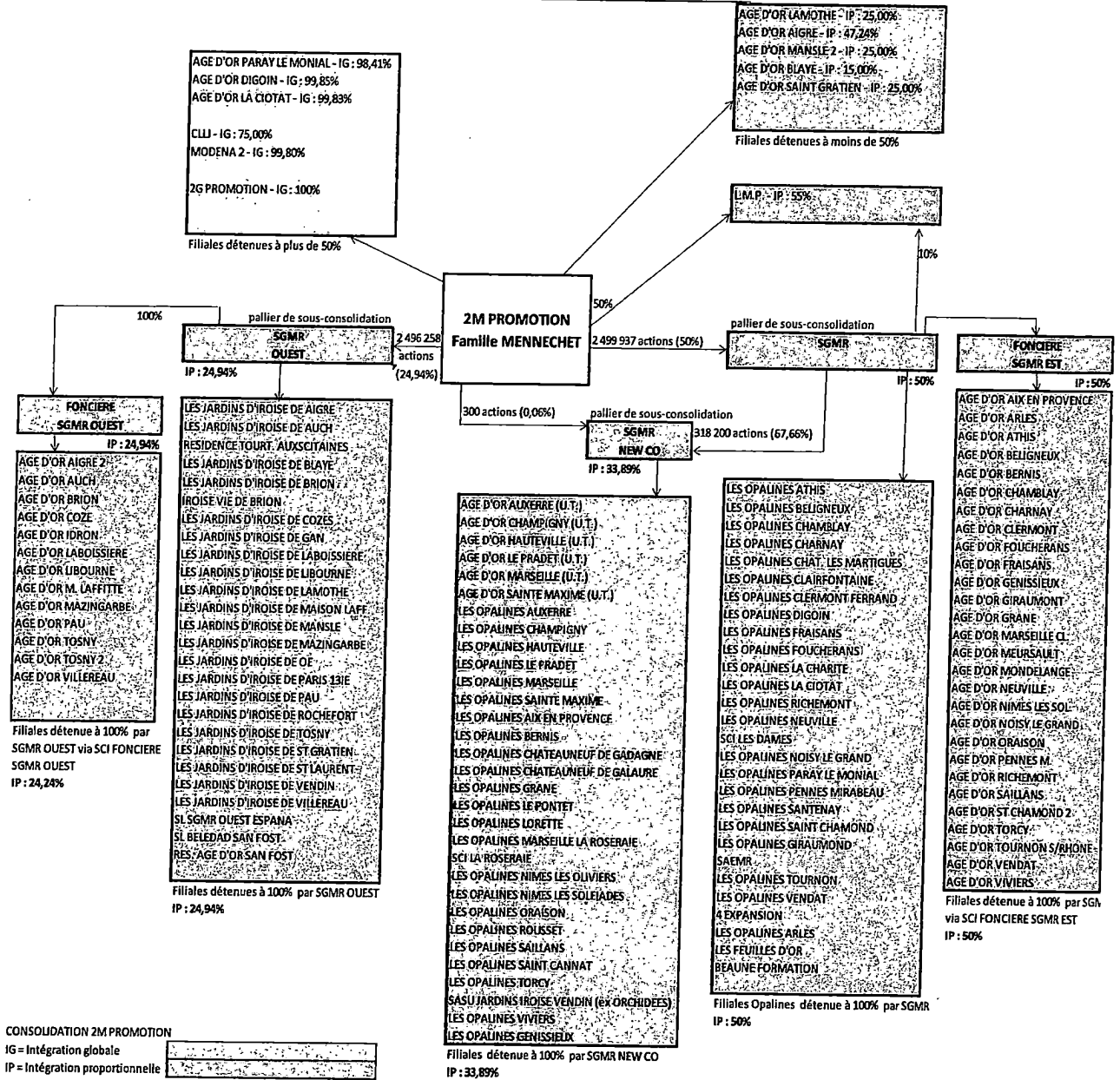


A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

3.7. Organigramme

ORGANIGRAMME DU GROUPE 2M PROMOTION AU 31 DECEMBRE 2018



Signature manuscrite

## 4. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES RETENUS

### 4.1. Principes de préparation des états financiers

Le groupe 2M PROMOTION a choisi d'appliquer les normes IFRS à compter de la clôture des comptes 31/12/2010.

En France, cette option est offerte aux sociétés non cotées sur un marché réglementé par l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-1382 du 20 décembre 2004.

Les états financiers consolidés couvrent les périodes de 12 mois arrêtées au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017. Ils ont été établis en conformité avec le principe de continuité d'exploitation.

Les comptes consolidés de 2M PROMOTION et de toutes ses filiales (« le Groupe ») ont été établis selon le principe de la Juste valeur.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS de l'IASB tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2018. Ce référentiel est disponible sur le site : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes consolidés suivent les mêmes règles et méthodes comptables que celles adoptées pour les comptes consolidés établis au 31 décembre 2017, à l'exception des normes, amendements et interprétations d'application obligatoire et facultative à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliquées par anticipation par le Groupe :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients », amendement et « Clarifications à la norme IFRS 15 », qui remplacent les normes IAS 11, IAS 18 et les interprétations liées ;
- IFRS 9 « Instruments financiers », qui remplace la norme IAS 39 sur les instruments financiers ;
- amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS, cycle 2014-2016 ;
- IFRIC 22 « Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée » ;
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ».
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ».
- IFRS 16 « Contrats de location ».

La mise en œuvre de ces nouvelles normes n'a pas d'impact significatif sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2018 présentés.

### 4.2. Date de clôture

Toutes les sociétés du groupe clôturent au 31 décembre, à l'exception des sociétés SGMR OUEST ainsi que leurs filiales (sociétés « Les Jardins d'Iroise », SCI Foncière SGMR OUEST et les sociétés « Age d'Or » détenues par cette dernière) qui clôturent au 30 septembre.

La période intermédiaire est de 3 mois ; nous avons utilisé les comptes arrêtés le 30 septembre 2018 pour ces sociétés en intégrant d'éventuels retraitements en cas d'évènements significatifs pouvant impacter les comptes pendant la période intermédiaire.

En 2018, les retraitements de ces entités ont concernées la SCI AGE D'OR COZE acquise par la SCI FONCIERE SGMR OUEST en octobre 2018.

#### 4.3. Traitement des écarts de première consolidation

Les écarts positifs de première consolidation sont présentés à l'actif du Bilan consolidé aux postes correspondant : Immobilisations incorporelles (Fonds de commerce) et Immobilisations corporelles (Terrains et constructions).

#### 4.4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les méthodes de consolidation des sociétés du groupe MAT IMMO BEAUNE sont : l'intégration globale et l'intégration proportionnelle selon les cas.

Les principaux retraitements de consolidation opérés dans les sociétés intégrées concernent :

- \* l'élimination des comptes réciproques, concernant le bilan et le compte de résultat ;
- \* l'élimination des dividendes versés au cours de l'exercice par les sociétés consolidées ;
- \* l'élimination des plus-values ou moins-values de cession interne ;
- \* la constatation d'impôt différé sur les retraitements ainsi que sur les différences entre le résultat comptable et le résultat fiscal ;
- \* l'annulation des frais d'établissement ;
- \* les provisions pour engagements de fin de carrière sont comptabilisées dans les comptes consolidés ;
- \* les retraitements des contrats de crédit-bail ont été réalisés lorsqu'ils ont été considérés comme significatifs. Ces retraitements concernent exclusivement les crédits-baux immobiliers.
- \* le crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE) a été affecté en diminution des charges de personnel.

## 5. NOTES SUR LE BILAN

### 5.1. Les écarts d'acquisition – Les écarts d'évaluation

#### Les écarts d'évaluation

On appelle écart d'évaluation la différence entre la valeur d'entrée dans le bilan consolidé (valeur d'usage des actifs et passifs identifiables) et la valeur comptable du même élément dans le bilan de l'entreprise contrôlée.

Les écarts d'évaluation identifiés dans le groupe 2M PROMOTION concernent les immobilisations incorporelles (fonds de commerce) et corporelles (Constructions et terrains).

L'éventuel résultat déficitaire des filiales du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice jusqu'à la date d'acquisition est venu s'imputer sur le montant des capitaux repris et par voie de conséquence est venu augmenter l'écart d'acquisition.

La réglementation applicable à l'ensemble des filiales intégrées tend à revaloriser les fonds de commerce des maisons de retraite. Ce phénomène est accentué par la forte concentration des acteurs privés sur le marché et tend ainsi à croître la valeur économique de ces fonds de commerce.

Le détail des écarts d'évaluation affectés au poste « fonds commercial (y compris les frais d'acquisition) est le suivant :

ENTREPRISES	Écarts d'évaluations initiaux
<b>Sous-Palier SGMR</b>	
Les Opalines La Ciotat	669 675
Les Opalines Santenay	362 978
Les Opalines La Charité	338 408
Les Opalines Athis	959 517
Les Opalines Mondelange	1 344 068
Les Opalines Pennes Mirabeau	614 046
SAEMR	1 267
Les Opalines Charnay	1 043 845
Les Opalines Fraisans	293 051
Les Opalines Beligneux (Chazey / Miribel)	1 121 800
SMAPR (dans SGMR)	5 323
Les Opalines Clairfontaine	1 898 522
Les Opalines Châteauneuf	978 848
Les Opalines Neuville	451 840
Les Opalines Arles	1 607 999
Les Opalines Giraumont	622 319
Les Feuilles d'Or	335 386
<b>Sous-Palier SGMR NEWCO</b>	
Les Opalines Le Pradet	563 326
Les Opalines Marseille	588 340
Les Opalines Hauteville	54 705
Les Opalines Auxerre	993 132

21

## 2M PROMOTION - COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

ENTREPRISES	Ecart d'évaluations initiaux
Les Opalines Champigny	328 669
Les Opalines Sainte Maxime	566 088
Les Opalines Aix	805 972
Les Opalines Bernis	754 627
Les Opalines Chateauneuf de Gadagne	1 156 938
Les Opalines Chateauneuf de Galaure	947 546
Les Opalines Grane	262 661
Les Opalines Le Pontet	1 070 751
Les Opalines Lorette	855 674
Les Opalines Marseille la Roseraie	1 467 077
Les Opalines Nimes les Soleiades	1 022 664
Les Opalines Oraison	662 461
Les Opalines Rousset	1 030 561
Les Opalines Saillans	215 046
Les Opalines Saint Cannat	1 437 478
Les Opalines Torcy	1 657 660
Les Opalines Viviers	767 145
Les Opalines Génissieux	417 679
<b>Sous-Palier SGMR OUEST</b>	
Les Jardins d'Iroise d'Oe	260 439
Les Jardins d'Iroise Mansle	135 951
Les Jardins d'Iroise de Lamothe	224 115
Les Jardins d'Iroise de Aigre	135 135
Les Jardins d'Iroise St Gratien (Val d'Oise)	143 690
Les Jardins d'Iroise de Cozes	237 251
Les Jardins d'Iroise de Blaye	249 165
Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent	663 633
Les Jardins d'Iroise Rochefort	361 152
Les Jardins d'Iroise Gan	304 850
Les Jardins d'Iroise Mazingarbe	494 192
Les Jardins d'Iroise Laboissière	325 757
Les Jardins d'Iroise Villereau	587 579
Les Jardins d'Iroise Vendin	7 794
Les Jardins d'Iroise Brion	624 294
Iroise Vie Brion	30 235
Les Jardins d'Iroise de Maison Laffitte	1 559 939
Les Jardins d'Iroise Tosny	2 629 561
Beledad San Fost	356 402
2G PROMOTION	167 042
CLLJ	173 480
<b>TOTAL</b>	<b>39 946 748</b>

Ce poste a eu pour principales variations par rapport au 31/12/2017 :

- l'apparition des écarts d'évaluation sur fonds de commerce des entités entrés en 2018 : Les Jardins d'Iroise de Brion, Iroise vie Brion, Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte, Les Jardins d'Iroise de Tosny et Beledad San Fost.

Détail du chiffrage de l'écart d'évaluation :

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Les Jardins d'Iroise de Brion - le 27/06/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	2 440 000
Frais d'acquisition	334 795
Coût d'acquisition des titres	2 774 795
Capitaux propres de la société au 30/09/2018	271 612
Actif net repris	271 612
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>2 503 183</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>2 503 183</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 624 294€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Brion.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Iroise Vie de Brion - le 27/06/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	100 000
Frais d'acquisition	0
Coût d'acquisition des titres	100 000
Capitaux propres de la société au 30/09/2018 (1er exercice)	-21 232
Actif net repris	-21 232
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>121 232</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>121 232</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 30 235€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Iroise Vie de Brion.

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Jardins Iroise de Maisons Laffitte - le 28/09/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	7 088 028
Frais d'acquisition	7 088
Coût d'acquisition des titres	7 095 116
Capitaux propres de la société au 30/09/2018	840 349
Actif net repris	840 349
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>6 254 767</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>6 254 767</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 1 559 939€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Maisons Laffitte.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans le périmètre de la société Les Jardins d'Iroise de Tosny - le 15/03/2018	
Prix d'acquisition des droits sociaux	11 272 117
Frais d'acquisition	36 622
Coût d'acquisition des titres	11 308 739
Capitaux propres de la société au 31/12/2017	765 190
Actif net repris	765 190
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>10 543 549</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>10 543 549</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 2 629 561€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Les Jardins d'Iroise de Tosny.

Ecart de première consolidation constaté lors de l'introduction dans la périmètre de la société BELEDAD SAN FOST	
Prix d'acquisition des droits sociaux	1 705 020
Coût d'acquisition des titres	1 705 020
Capitaux propres de la société au 31/12/2017	275 983
Actif net repris	275 983
<b>Ecart 1ère consolidation</b>	<b>1 429 037</b>
<b>Dont écart d'évaluation sur fonds de commerce</b>	<b>1 429 037</b>

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 356 402€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité Beledad San Fost.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Le détail des écarts d'évaluation affectés aux postes « construction » et « terrain » est le suivant :

	Entreprises	Valeurs brutes	Amortissements			Valeurs nettes
			Antérieurs	Dot. de l'exercice	Cumuls	
<b>Constructions</b>	SCI Age d'Or Paray Monial	61 496				61 496
	SCI Age d'Or Digoïn	18 365				18 365
	SCI Age d'Or Le Pradet	152 953				152 953
	SCI Age d'Or Clermont	463 316				463 316
	SCI Age d'Or Marseille	227 257				227 257
	SCI Age d'Or St Maxime	336 265				336 265
	SCI Age d'Or Pennes M.	371 297				371 297
	SCI Age d'Or La Ciotat	3 485				3 485
	SCI Age d'Or Lam. Mont.	204 595				204 595
	SCI Age d'Or Aigre	266 640				266 640
	SCI Age d'Or Marseille Clair.	393 019				393 019
	SCI Age d'Or Vendat	450 622				450 622
	SCI Age d'Or De Blaye	2 578				2 578
	SCI Les Dames	116 753				116 753
	EURL Jardins d'l. St Laurent	872 900				872 900
	SCI Age d'Or Hauteville	551 277				551 277
	Les Opalines Nîmes les Oliviers	1 863 950				1 863 950
	SCI La roserais	798 379				798 379
	SCI Age d'Or Bernis	1 428 340				1 428 340
	SCI Age d'Or Genissieux	353 612				353 612
	SCI Age d'Or Meursault	245 330				245 330
	SCI Age d'Or Nîmes Soléades	246 149				246 149
	SCI Age d'Or Viviers	745 649				745 649
	SCI Age d'Or Mazingarbe	138 973				138 973
	SCI Age d'Or Laboissière	78 756				78 756
	SCI Age d'Or Brion	114 019				114 019
	SCI Age d'Or Villereau	158 779				158 779
<b>Terrains</b>	SCI Age d'Or Pennes M.	371 297				371 297
	SCI Age d'Or Lam. Mont.	204 595				204 595
	SCI Age d'Or Aigre	266 640				266 640
	SCI Age d'Or Marseille Clair.	393 019				393 019
	SCI Age d'Or Vendat	450 622				450 622
	SCI Age d'Or De Blaye	2 577				2 577
	SCI Age d'Or Hauteville	58 743				58 743
	SCI Domaine Gr. Garenne	70 753				70 753
	SCI Age d'Or Bernis	129 266				129 266
	SCI Age d'Or Genissieux	390 000				390 000
	SCI Age d'Or Meursault	39 405				39 405
	SCI Age d'Or Nîmes Soléades	205 000				205 000
	SCI Age d'Or Viviers	125 000				125 000
	SCI Age d'Or Mazingarbe	15 441				15 441
	SCI Age d'Or Laboissière	8 751				8 751
	SCI Age d'Or Brion	59 856				59 856
SCI Age d'Or Villereau	77 199				77 199	
<b>TOTAL</b>		<b>13 532 916</b>				<b>13 536 352</b>

Aucune dotation aux amortissements n'est constatée sur les écarts d'évaluation afin de maintenir « à la juste valeur » ces actifs (Voir ci-après).

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Les écarts d'évaluation sont impactés depuis la clôture de l'exercice précédent par les opérations suivantes :

Les écarts d'évaluation sont impactés depuis la clôture de l'exercice précédent par les opérations suivantes :

- La cession partielle des titres SCI L'Age d'or Blaye a été complété par la sortie des écarts d'évaluation correspondant, venant ainsi augmenter la moins-value comptable inscrite au niveau des comptes sociaux de la société vendeuse, 2M PROMOTION pour 3 436 euros.
- L'augmentation des écarts d'évaluation inscrits en immobilisations corporelles par rapport à l'exercice précédent est liée aux entrées dans le périmètre de consolidation (sous palier SGMR QUEST) des sociétés SCI L'Age d'Or Brion et SCI L'Age d'Or Villereau.

### Ecart de première consolidation constaté lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation le 27 juin 2018 de la société SCI AO BRION

Prix d'acquisition des titres	585 000
Frais d'acquisition	29 250
<i>Coût d'acquisition des titres</i>	614 250
Situation Nette de la société au 31 décembre 2017	-82 924

<b>Ecart de 1ère consolidation</b>	<b>697 174</b>
<i>Dont écart d'évaluation sur terrain</i>	240 000
<i>Dont écart d'évaluation sur construction</i>	457 174

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 173 875€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité SCI Age d'Or Brion.

### Ecart de première consolidation constaté lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation le 17 novembre 2017 de la société SCI AO VILLEREAU

Prix d'acquisition des titres	1 237 702
Frais d'acquisition	61 885
Cession de parts sociales (SCI = Société pluripersonnelle)	-49 508
<i>Coût d'acquisition des titres</i>	1 250 079

Situation Nette de la société au 31 décembre 2017	303 897
---	---------

<b>Ecart de 1ère consolidation</b>	<b>946 182</b>
<i>Dont écart d'évaluation sur terrain</i>	309 540
<i>Dont écart d'évaluation sur construction</i>	636 642

La reprise au niveau du groupe 2M PROMOTION est de 235 978€ du fait de l'intégration proportionnelle à 24,94% de l'entité SCI Age d'Or Villereau.

27

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

---

**5.2. Tableau des immobilisations**

- Actif immobilisé brut
- Amortissements

Voir tableaux pages suivantes.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

<b>Immobilisations</b>										
Groupé	2M PROMOTION									31/12/2018
Devise	EUR									31/12/2018
Rubriques	Ouverture	Acquisitions	Revaluations	Cession	Virement	Apports, Fusions, Sécessions	Variation de périmètre	Variation taux de change	Autres mouvements	Closure
Ecarts d'acquisition										
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>										
Frais d'établissement										
Frais de recherche et développement		12 114		848	2 376		4 404			465 145
Concessions, brevets et droits similaires	447 099									138 849 524
Fonds commercial	133 548 677						5 300 847			435 414
Autres immobilisations incorporelles	435 414									
Immobilisations incorporelles en cours	2 376				(2 376)					
Avances, acomptes sur immo. incorporelles										
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>134 433 566</b>	<b>12 114</b>		<b>848</b>			<b>5 305 251</b>			<b>139 750 083</b>
Terrains	8 629 502	896 616			34 125		196 603			9 756 846
Constructions	86 231 290	5 377 084	1 432 568	40 802	1 769 137		3 119 453			97 888 730
Installations techniques, matériel, outillage	6 532 941	2 071 072		42 180			227 923			8 789 756
Autres immobilisations corporelles	22 033 056	2 386 503		370 267	21 752		422 154			24 493 198
Immobilisations en cours	3 711 374	2 638 345		32 380	(1 512 046)		(340 554)			4 464 739
Avances et acomptes	266 214	105 396		23 499	(20 885)				(50 622)	327 236
Charges à répartir	197 940									147 318
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>127 602 317</b>	<b>13 475 016</b>	<b>1 432 568</b>	<b>509 128</b>	<b>292 083</b>		<b>3 625 579</b>		<b>(50 622)</b>	<b>145 867 813</b>
Titres de participations	236 722	34 069		128 216						142 575
Actifs nets en cours de cession										
Participations par mises en équivalence										61 339
Autres titres immobilisés	10 101	18 282		322	33 278					618 199
Prêts	1 088 236			241 175	(228 862)					931 422
Autres immobilisations financières	1 048 377	7 230		30 143	(96 499)		2 457			1 068
Créances rattachées à des participations	1 068									
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>2 384 504</b>	<b>59 581</b>		<b>399 856</b>	<b>(292 083)</b>		<b>2 457</b>			<b>1 754 603</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>264 420 387</b>	<b>33 546 711</b>	<b>1 432 568</b>	<b>909 832</b>			<b>8 933 287</b>		<b>(50 622)</b>	<b>287 312 499</b>

29



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

<b>Amortissements</b>								
Groupe : 2M PROMOTION								Période : 31/12/2018
Devise : EUR								
Rubriques	Ouverture	Reprises	Révaluations	Dotations	Virement	Variation Périodique	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition								
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>								
Frais d'établissement								
Frais de recherche et développement								
Concessions, brevets et droits similaires	315 920	104		61 029	(9)	3 979		380 815
Fonds commercial								
Autres immobilisations incorporelles								
Immobilisations incorporelles en cours								
Avances, acomptes sur immo. incorporelles								
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>315 920</b>	<b>104</b>		<b>61 029</b>	<b>(9)</b>	<b>3 979</b>		<b>380 815</b>
Terrains	73 535			7 429		30 362		111 326
Constructions	7 759 809	40 902	(51 150)	559 129		361 504		8 588 390
Installations techniques, matériel, outillage	4 193 232	40 047		713 571		174 090		5 040 846
Autres immobilisations corporelles	12 546 123	326 293	(32 554)	2 218 376		258 889		14 664 541
Immobilisations en cours								
Avances et acomptes								
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>24 572 699</b>	<b>407 242</b>	<b>(83 704)</b>	<b>3 498 505</b>		<b>824 845</b>		<b>28 405 103</b>
Amortissements Dérogatoires								
<b>AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>								
Primes de remboursements des obligations								
<b>PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>								
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 888 619</b>	<b>407 346</b>	<b>(83 704)</b>	<b>3 559 534</b>	<b>(9)</b>	<b>828 824</b>		<b>28 785 918</b>

30

**Immobilisations incorporelles :**

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des autorisations d'exploitation de lits de maisons de retraite (fonds de commerce).

La durée d'utilité de ces autorisations est considérée comme indéfinie, en cohérence avec la position de place retenue par le secteur.

**Valorisation des fonds de commerce :**

Les fonds de commerce ont fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur au 31/12/2016.

Cette réévaluation a été réalisée en appliquant une méthode d'évaluation ainsi définie :

Moyenne entre 2 méthodes de valorisation :

- 135% du chiffre d'affaires annuel réalisé en 2016 (valeur plancher)
- 11x EBITDA 2016 hors honoraires groupe.

Cette méthode concerne uniquement les fonds de commerce Ehpad.

En revanche les valorisations spécifiques en 2016 pour les entités « Les Opalines Noisy le grand » et « Les Opalines Giraumont » qui démarraient leur activité au sein du groupe avaient été ajustées en fonction des données 2017 disponibles ; ceci est maintenu en 2018.

De façon générale, les opérations significatives impactant les données économiques des entités (Ebitda) depuis 2016 concernent des ajustements intra-groupes (Redevances SGMR, Redevances SAEMR, Loyers Age d' Or) qui sont neutralisées dans les comptes consolidés. Ainsi nous considérons que les évaluations à la juste valeur (excluant les opérations intra-groupe) sont inchangées au 31/12/2018.

**Sous-palier SGMR**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR, totalisées, représentent **113 841 000€** au 31/12/2018.

Augmenté des valorisations de fonds de commerce de la société SAEMR (1 600 252€) et de SMAPR/fonds détenu par SGMR (5 323€), la valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR dans le groupe consolidé 2M PROMOTION au 31/12/2018 est estimée à 58 526 076€.  
 $(113\,841\,000 \times 50\%) + 1\,600\,252 + 5\,323 = 58\,526\,076€$

**Sous-palier SGMR NEWCO**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR NEWCO, totalisées, représentent **136 093 000€** au 31/12/2018.

La valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR NEWCO dans le groupe consolidé 2M PROMOTION au 31/12/2018 est estimée à 46 121 918€.  
 $((136\,093\,000) \times 33,89\%) = 46\,121\,918€$

**Sous-palier SGMR OUEST**

Les valorisations individuelles des fonds de commerce Ehpad du sous palier SGMR OUEST, totalisées, représentent **132 763 673€** au 31/12/2018.

31

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

La valeur des fonds de commerce du sous palier SGMR OUEST dans le groupe consolidé MAT IMMO BEAUNE au 31/12/2018 est estimée à 33 111 260€.  
 $(132\,763\,673) \times 24,94\% = 33\,111\,260\text{€}$

Le détail du poste « Fonds de commerce » est le suivant :

ENTREPRISES	Valeurs dans les comptes sociaux des entités	Ecarts d'évaluations initiaux	Réévaluations	Total
<b>Sous-Palier SGMR</b>				
Les Opalines La Ciotat	40 399	669 675	2 446 426	3 156 500
Les Opalines Santenay	100 617	362 978	2 273 906	2 737 500
Les Opalines La Charité	125 158	338 408	2 064 434	2 528 000
Les Opalines Athis	7 623	959 517	2 115 861	3 083 000
Les Opalines Mondelange	75 806	1 344 068	1 500 627	2 920 500
Les Opalines Pennes Mirabeau		614 046	1 746 454	2 360 500
SAEMR		1 267	1 598 985	1 600 252
Les Opalines Charnay		1 043 845	1 736 655	2 780 500
Les Opalines Fraisans	16 770	293 051	2 193 180	2 503 000
Les Opalines Beligneux (Chazey / Mir)	4 574	1 121 800	1 643 627	2 770 000
SMAPR (dans SGMR)		5 323		5 323
Les Opalines Clairfontaine	5 557	1 898 522	320 421	2 224 500
Les Opalines Châteauneuf		978 848	2 030 652	3 009 500
Les Opalines Neuville	45 735	451 840	323 926	821 500
Les Opalines Arles	82 323	1 607 999	607 179	2 297 500
Les Opalines Chamblay	780 366		1 964 634	2 745 000
Les Opalines Foucherans (Dole)	1 142 660		2 057 840	3 200 500
Les Opalines Tournon	553 336		1 747 165	2 300 500
Les Opalines Vendat	629 430		1 889 070	2 518 500
Les Opalines Clermont			2 971 500	2 971 500
Les Opalines Digoïn			1 628 000	1 628 000
Les Opalines Noisy le Grand			2 620 000	2 620 000
Les Opalines Paray le Monial			2 033 500	2 033 500
Les Opalines Saint Chamond			2 190 000	2 190 000
Les Opalines Giraumont		622 319	388 182	1 010 501
Les Feuilles d'Or	-	335 386	174 615	510 001
<i>sous-total palier</i>				<b>58 526 077</b>
<b>Sous-Palier SGMR NEWCO</b>				
Les Opalines Le Pradet		563 326	2 333 253	2 896 578
Les Opalines Marseille		588 340	1 230 875	1 819 215
Les Opalines Hauteville		54 705	2 133 911	2 188 616
Les Opalines Auxerre		993 132	1 496 427	2 489 559
Les Opalines Champigny	171 728	328 669	2 890 975	3 391 372
Les Opalines Sainte Maxime	576 607	566 088	1 178 431	2 321 126
Les Opalines Aix	159 283	805 972	1 046 116	2 011 372
Les Opalines Bernis		754 627	779 912	1 534 539
Les Opalines Chateauneuf de Gadagne		1 156 938	1 135 721	2 292 659
Les Opalines Chateauneuf de Galaure	175 661	947 546	944 083	2 067 290
Les Opalines Grane		262 661	210 443	473 104
Les Opalines Le Pontet		1 070 751	922 998	1 993 749

32



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

ENTREPRISES	Valeurs dans les comptes sociaux des entités	Ecarts d'évaluations initiaux	Réévaluations	Total
Les Opalines Lorette		855 674	439 263	1 294 937
Les Opalines Marseille la Roseraie	111 080	1 467 077	893 780	2 471 937
Les Opalines Nimes les Oliviers	871 760		1 105 044	1 976 804
Les Opalines Nimes les Soleiades	74 558	1 022 664	848 403	1 945 625
Les Opalines Oraison		662 461	948 669	1 611 131
Les Opalines Rousset		1 030 561	1 064 180	2 094 741
Les Opalines Saillans		215 046	230 268	445 315
Les Opalines Saint Cannat	74 029	1 437 478	118 940	1 630 448
Les Opalines Torcy	458 372	1 657 660	1 377 689	3 493 720
Les Opalines Viviers	21 891	767 145	940 371	1 729 407
SAS Jardins Iroise Vendin (Orchidées)		-	-	-
Les Opalines Génissieux		417 679	1 530 996	1 948 675
<i>sous-total palier</i>				<b>46 121 918</b>
<b>Sous-Palier SGMR OUEST</b>				
Les Jardins d'Iroise d'Oe	140 972	260 439	1 519 218	1 920 629
Les Jardins d'Iroise Mansle	49 427	135 951	1 234 456	1 419 834
Les Jardins d'Iroise de Lamothe	183 690	224 115	1 264 173	1 671 978
Les Jardins d'Iroise de Aigre	73 418	135 135	1 037 699	1 246 252
Les Jardins d'Iroise St Gratien (Val d'Oise)	164 604	143 690	1 881 937	2 190 231
Les Jardins d'Iroise de Cozes	195 779	237 251	1 295 811	1 728 841
Les Jardins d'Iroise de Blaye	174 808	249 165	637 473	1 061 446
Les Jardins d'Iroise de Saint Laurent		663 633	1 340 296	2 003 929
Les Jardins d'Iroise Rochefort	34 219	361 152	821 203	1 216 573
Les Jardins d'Iroise Gan	26 187	304 850	1 260 384	1 591 421
Les Jardins d'Iroise Mazingarbe	76 977	494 192	983 591	1 554 760
Les Jardins d'Iroise Laboissière	44 865	325 757	1 171 668	1 542 290
Les Jardins d'Iroise Villereau	59 769	587 579	555 758	1 203 106
Les Jardins d'Iroise Paris 13ième	1 474 415		1 238 059	2 712 474
Les Jardins d'Iroise Auch	124 700		506 033	630 733
Résidence Tourterelles Auscitaines	17 458		93 525	110 983
Les Jardins d'Iroise Pau	239 502		1 767 419	2 006 922
Les Jardins d'Iroise Vendin	729 343	7 794	1 068 519	1 805 656
Acq. Fonds nouveau Bellefontaine	192 017	-	-	192 017
Les Jardins d'Iroise Brion	13 307	624 294		637 601
Iroise Vie Brion		30 235		30 235
Les Jardins d'Iroise de Maison Laffitte	87 448	1 559 939		1 647 387
Les Jardins d'Iroise Tosny		2 629 561		2 629 561
Beledad San Fost		356 402		356 402
<i>sous-total palier</i>				<b>33 111 260</b>
<b>2G PROMOTION</b>		167 042		167 042
Nature et Passion	450 000			450 000
CLJ	300 258	173 480		473 738
Arrondis	-	171		510
<b>TOTAL</b>	<b>11 158 310</b>	<b>39 946 748</b>	<b>87 744 806</b>	<b>138 849 524</b>

La réévaluation des fonds de commerce a été réalisée sans tenir compte d'un impact de fiscalité différée. Le groupe n'ayant aucune intention de vente à court et moyen terme, il a été décidé de ne pas comptabiliser cette fiscalité différée. De plus, chacun des fonds de commerce est spécifiquement inclus dans une société Les Opalines ou Les Jardins d'Iroise ; en cas de cession le groupe réaliserait

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

une cession de titres de participation bénéficiant d'une exonération d'impôt sur les plus-values quasi-totale.

Le groupe a réalisé au cours de l'exercice un test de dépréciation pour s'assurer de la cohérence de la valorisation retenue. Au 31/12/2018, une provision pour dépréciation de fonds de commerce pour 467 042 euros concerne le fonds de 2G PROMOTION à hauteur de 167 042€ et le fonds de NATURE ET PASSION à hauteur de 300 000€.

### Immobilisations corporelles

A l'exception des ensembles immobiliers en exploitation précisés ci-après, les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et éventuellement du cumul des pertes de valeur.

Les ensembles immobiliers, terrains et constructions exploités par les établissements sont réévalués à leur juste valeur en application de la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles.

La valeur réévaluée a été fixée à la valeur la plus élevée entre :

- Le coût d'acquisition ou de construction initial
- 10 fois le loyer annuel.

Lors de la première application des normes IFRS et de l'évaluation des actifs à la juste valeur (modèle de la réévaluation) en 2010, la réévaluation des constructions constatée a été réalisée en retirant les amortissements comptabilisés dans les comptes sociaux et sur les écarts d'évaluation sur les constructions.

Cette méthode est maintenue et éventuellement complétée d'une nouvelle réévaluation lorsque la valorisation fixée à 10 fois le loyer annuel est supérieure.

La réévaluation des constructions a été réalisée en tenant compte de l'impact de la fiscalité différée.

La réévaluation des actifs génère une fiscalité latente dans les comptes consolidés quand la valeur fiscale des biens est supérieure à la valeur comptable consolidée.

La réévaluation globale au niveau des immobilisations corporelles s'élève ainsi à 11 227 886€ brut (et 8 224 967€ net après imputation des impôts différés). Les écritures concernées par la réévaluation sont exposés ci-après :

\* L'annulation des amortissements sur les écarts d'évaluation des entités appliquées depuis 2010 pour 503 177€.

Constructions	Réévaluation brute consolidée
Bellerive	13 210
AO Aigre	35 552
AO Pennes Mirabeau	74 718
AO Marseille	104 631
AO Pradet	71 351
AO Clermont	1 690
AO Lamothe	33 246
AO Paray	25 824
AO Digoïn	7 855
AO St Maxime	127 616
AO Marseille Clairfontaine	7 484
<b>Total</b>	<b>503 177</b>

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

\* L'annulation des amortissements initialement comptabilisés dans les comptes sociaux des entités lors de la 1<sup>ère</sup> réévaluation intervenue en 2010 puis lors des acquisitions ultérieures. L'impact au 31/12/2018 sur les actifs corporels immobiliers s'élève à 7 282 130€ brut.

\* Le complément de réévaluation en sus des valeurs brutes des actifs selon la méthode de valorisation indiquée ci-avant s'élève à 3 442 579€

De plus les dotations aux amortissements comptabilisées par les filiales sont annulées sur les actifs immobiliers mis à disposition des exploitants EPHAD afin de neutraliser la constatation d'une perte de valeur comptable de ces actifs qui n'a pas lieu d'être.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

## 2M PROMOTION - COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

L'ensemble de ces retraitements sur les actifs corporels immobiliers sont ainsi réparties :

	Rééval. Compl.	Rééval par annul. Initial amort.	Annulation amortissement comptes sociaux
AO Blaye (15%)		39 285	43 141
AO Ciotat	813 941	1 276 927	1 434 811
AO St Gratien (25%)	8 120		570 419
AO Lamothe (25%)		20 110	372 396
AO Cozes (25%)		21 439	277 551
AO Aigre (47,24%)		235 970	47 474
AO Digoin		551 196	665 154
AO Paray		279 142	51 780
<b>Palier SGMR (50%)</b>			
SCI Les Dames	83 542		56 072
<b>Palier SGMR NEWCO (33,89%)</b>			
AO Hauteville		377 343	40 514
AO Pradet		439 735	244 854
AO marseille	200 295	443 850	171 154
AO Auxerre		332 659	356 664
AO St Maxime	194 365		
AO Champigny		497 667	668 487
<b>Palier FONCIERE SGMR EST (50%)</b>			
AO Aix	40 805	402 686	
AO pradet		648 768	
AO Charnay		203 891	
AO Vendat (Bellerive)		27 061	
AO Chamblay		86 598	
AO pennes M		60 159	
AO Bernis		32 697	
AO Clermont		696 311	
AO Marseille Clairf	263 983		
AO Arles	1 770		
AO Athis	45 216	39 381	
AO Tournon	199 277		
AO Beligneux	19 705		
AO sans distinction			7 499 788
Ao Grane		4 006	
Ao Saillans		2 741	
Ao St Chamont 2		198 336	
Ao Mondelange	252 042		
Ao Noisy	239 171		
Ao Oraison	24 760		
Ao Pennes M	275 440		
Ao Torcy	45 251	364 175	
<b>Palier SGMR OUEST (24,94%)</b>			
Ao Mazingarbe	132 738		179 486
Ao Laboissière	536 500		102 855
AO Brion			51 885
AO Villereau	65 661		
<b>TOTAL</b>	<b>3 442 579</b>	<b>7 282 130</b>	<b>12 834 485</b>

36



*[Signature]*

### 5.3. Evaluation des stocks

- Les **stocks de matières premières et d'approvisionnement** dans les entités exploitantes des maisons de retraite sont des stocks de denrées alimentaires et des produits d'incontinence pour les personnes âgées des établissements. Ils sont valorisés selon la méthode "du dernier prix d'achat connu".

Les stocks provenant de l'entité Nature et Passion correspondent à des animaux pour 209 346€.

- Les **encours de productions de biens** correspondent aux encours de la société CLLJ, ainsi qu'aux dépenses pour les travaux de construction entrepris par la société 2G Promotion.

- Les **stocks de marchandises** correspondent principalement aux stocks de véhicules de CLLJ et L.M.P. (5 887 K€ au 31/12/2018) mais aussi aux biens immobiliers acquis en qualité de marchand de biens par la SGMR.

Pour rappel, dans le sous-groupe SGMR :

Le 30/04/2008, le groupe a acquis 2 maisons de retraite ainsi que leur immobilier représenté par les parts sociales de 2 SCI.

Ces biens immobiliers étant destinés à être revendu à terme, la SGMR les a acquis en qualité de marchand de biens. Ils sont inscrits à l'actif du bilan à la ligne « stock de marchandises ».

Des tests de dépréciation de ces actifs ont été réalisés. Compte tenu du marché actuel de l'immobilier, des perspectives de revente de ces biens et des capitaux propres de ces SCI, la dépréciation constatée au cours des exercices précédents a été reprise partiellement.

Ainsi les provisions pour dépréciation des stocks à la clôture de l'exercice 2018 concernent :

- des biens immobiliers détenus par le sous-groupe SGMR.

L'impact dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION est de 568 000 euros.

- sur des marchandises détenues par la société CLLJ.

L'impact dans les comptes consolidés du groupe 2M PROMOTION est de 8 000 euros.

### 5.4. Evaluation des créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

### 5.5 Ventilation des créances par échéances

Voir tableau page suivante.

### 5.6. Provision pour dépréciation

Les provisions pour dépréciation des créances sont évaluées en fonction du risque encouru. Voir tableau ci-après (5.9).

### 5.7. Composition du capital social

Le capital social, d'un montant de 7 524 030€, est divisé en 752 403 actions de 10€ chacune, entièrement libérées.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

<u>Créances par échéances</u>			
Groupe :	2M PROMOTION		Période :
Devise :	EUR		31/12/2018

ETAT DES CRÉANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an - 5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Créances rattachées à des participations	1 068	1 068		
Autres titres immobilisés	61 339			61 339
Prêts	618 199	215 449	402 750	
Autres immobilisations financières	931 422			931 422
Avances et acomptes versés sur commandes	53 521	53 521		
Créances clients et comptes rattachés	5 437 678	5 437 678		
Clients douteux	1 661 286	1 661 286		
Actif d'impôt différé	1 060 835		1 060 835	
Autres créances	9 383 769	9 383 769		
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 209 117</b>	<b>16 752 771</b>	<b>1 463 585</b>	<b>992 761</b>

**5.8. Réévaluation (Juste Valeur)**

Les actifs sont valorisés à la clôture 31/12/2018 à la Juste Valeur.

L'écart d'évaluation correspondant à la différence entre la valeur actuelle des actifs réévalués et leur valeur comptable consolidée avant l'utilisation de la méthode de la « juste valeur » est porté dans un poste particulier du passif du bilan, dans les capitaux propres.

Les impôts différés sur les plus-values latentes des actifs immobiliers réévalués sont imputés sur l'écart de réévaluation.

Au 31/12/2018, l'écart de réévaluation dégagé est de **95 969 774€** dont la part groupe s'élève à 95 647 006€. Cet écart provient :

- Des fonds de commerce pour **87 744 806€** (Voir note 5.2. Tableau des immobilisations – Détail des fonds de commerce).

- Des constructions pour **8 224 967€** (Voir note 5.2. Tableau des immobilisations).

## 5.9. Provisions pour risques et charges

Nature	31/12/18
Provision pour litiges sociaux et autres litiges	1 004 567
Provisions sur contrôles fiscaux	856 959
Provision liée à la convention tripartite (ex-IGH)	2 934 444
Provision liée au contrat swap de taux	6 614
Provision indemnité départ en retraite	844 134
Provision pour gros travaux (SGMR OUEST / J.I. Paris)	6 291
Autres provisions pour risques et charges	393 394
<b>Total provisions à long-terme</b>	<b>6 046 404</b>

\* Les provisions pour litiges sociaux et autres litiges sont estimées sur la base des dossiers de réclamation et des estimations du risque par la société.  
D'autre part, un certain nombre de litiges, qui font l'objet d'une provision, pourront donner lieu à la mise en œuvre des Garanties Actifs Passifs consenties par le cédant (Opalines Ex IGH).

\* Les montants des droits qui sont acquis par les salariés pour indemnités de départ en retraite sont comptabilisés en provision pour charges. La provision est calculée en fonction des informations indiquées en note 7.1.

Voir tableau page suivante pour les variations.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

<b>Provisions</b>											
Groupe : 2M PROMOTION											
Devises : EUR											
											Période : 31/12/2018
Rubriques	Départes	Correction à l'ouverture	Dotations	Régress	Révolutions	Virements	Apports, Retraits, Emissions	Variation de l'évaluation	Variation du fait de change	Autres mouvements	Clébs
Provisions pour acquisition de titres											
Provisions pour risques	2 700 168		3 173 541	1 577 856		2 335		46 084			4 344 272
Provisions pour charges	747 386		961 664	132 906				125 988			1 702 132
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 447 554</b>		<b>4 135 205</b>	<b>1 710 762</b>		<b>2 335</b>		<b>172 072</b>			<b>6 046 404</b>
Provisions dépréciation fond commercial	167 042		300 000								467 042
Provisions sur autres immo. Incorporelles	20 000										20 000
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>	<b>187 042</b>		<b>300 000</b>								<b>487 042</b>
Provisions sur terrains											
Provisions sur constructions											
Provisions sur immobilisations corporelles en cours											
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>											
Provisions sur titres de participation											
Provisions sur créances rattachées											
Provisions sur autres titres immobilisés	1 890										1 890
Provisions sur prêts	665										665
Provisions sur autres immobilis. financières	183 645		2 639								186 284
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>	<b>186 200</b>		<b>2 639</b>								<b>186 839</b>
Provisions sur stocks matières premières											
Provisions sur en cours de biens											
Provisions sur autres services											
Provisions sur stocks produits finis											
Provisions sur stocks marchandises	666 718		8 000	98 718							576 000
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>666 718</b>		<b>8 000</b>	<b>98 718</b>							<b>576 000</b>
Prov. sur avances et comptes versés sur cédés											
Provisions sur comptes clients	891 274		370 574	124 049				54 082			1 191 881
Provisions sur autres créances	277 029		1 228	76 381							201 876
Provisions charges constatées avan.											
Prov. sur valeurs mobilières de placement			125 383								125 383
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>1 168 303</b>		<b>497 185</b>	<b>200 430</b>				<b>54 082</b>			<b>1 519 140</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 655 817</b>		<b>4 943 029</b>	<b>2 009 510</b>		<b>2 335</b>		<b>226 154</b>			<b>8 947 425</b>

40

## 5.10. Dettes par échéance

<u>Dettes par échéance</u>			
Groupe	2M PROMOTION	Devise	EUR
		Période	31/12/2018

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an ou plus	plus d'1 an - 5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles	2 033 550		2 033 550	
Autres emprunts obligataires	83 202 225	15 297 125	40 399 647	27 505 453
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13 386 993	13 386 993		
Concours bancaires courants				
Emprunts en crédit bail				
Emprunts et dettes financières divers	4 687 009	4 284 209	402 750	50
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 106 894	2 106 894		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 597 889	8 597 889		
Dettes fiscales et sociales	7 924 163	7 924 163		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	467 714	467 714		
Autres dettes	5 049 315	5 049 315		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>127 455 752</b>	<b>57 114 302</b>	<b>42 835 947</b>	<b>27 505 503</b>

## 5.11. Impôts différés &amp; Preuve d'impôt

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable au taux d'impôt de l'exercice de 28.00% contre 33<sup>1/3</sup> % l'an dernier. La situation fiscale latente des sociétés consolidées est analysée pour rattacher à chaque exercice la charge fiscale qui lui incombe.

Les détails ci-après tiennent compte des proportions d'intégration au périmètre de consolidation du groupe 2M PROMOTION.

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Les impôts différés actifs comptabilisés au 31 décembre 2018 proviennent de :

Imposition différée avant compensation avec les positions actifs passifs de chacune des sociétés.	Bases IDA					
	4445-IDA à 28%	Déficits	Participation 2018	Indemnité Fin Carrière	Frais acquisition sur titres	Retrait Amort. dérog.
2M Promotion	1 297				4 631	
AO Blaye (15%)	2 331	8 325				
LMP (55%)	2 702	9 650				
CLJ	90 847	319 170		5 285		
Modena 2	30 895	110 341				
<b>Palier SGMR (50%)</b>						
4 Expansion SARL	66 783	238 512				
Les Feuilles d'Or	20 962	74 323		542		
Les Opalines Arles	15 031		47 821	5 861		
Les Opalines Athis	14 258		30 987	19 934		
Les Opalines Beligneux	12 511	37 186		7 498		
Les Opalines Chamblay	4 909		9 551	7 980		
Les Opalines Charnay	16 179		41 830	15 951		
Les Opalines Chateauneuf Martigues	12 332		31 849	12 195		
Les Opalines Clairfontaine	8 932		12 193	19 708		
Les Opalines Clermont	5 560		13 195	6 662		
Les Opalines Digoin	13 173		35 588	11 459		
Les Opalines Foucherans	13 754		41 053	8 068		
Les Opalines Fraisans	6 796		14 929	9 342		
Les Opalines Giraumont	6 245		19 997	2 306		
Les Opalines La Charité	8 783		18 397	12 970		
Les Opalines La Ciotat	10 023		27 794	8 004		
Les Opalines Neuville	1 867			6 670		
Les Opalines Noisy	1 158		1 176	2 959		
Les Opalines Paray Le Monial	14 569		42 375	9 658		
Les Opalines Pennes Mirabeau	4 855		8 818	8 523		
Les Opalines Richemont (Mondelange)	11 100		18 212	21 432		
Les Opalines Santenay	17 897		47 494	16 426		
Les Opalines St Chamond	5 107		6 310	11 928		
Les Opalines Tournon	10 873		29 912	8 920		
Les Opalines Vendat	11 164		32 626	7 244		
SGMR	12 810			39 129	6 623	
<b>Palier SGMR NEWCO (33,89%)</b>						
Les Opalines Grane	31 354	111 977				
Les Opalines Oraison	91 679	327 424				
Les Opalines Saillans	43 626	155 807				
Les Opalines St Cannat	105 700	377 502				
Les Opalines sans distinctions	191 811		436 441	228 313		20 284
SGMR New co	73 071	260 410			557	
<b>Palier FONCIERE SGMR EST (50%)</b>						
AO Aix	19 992	71 401				
AO Giraumont	3 236	11 556				
AO Noisy	17 195	61 409				
<b>Palier SGMR OUEST (24,94%)</b>						
Résidence Tourterelle	3 217	11 488				
Jl Libourne	172	613				
Jl Tosny	10 441	37 290				
Jl Brion	1 573	5 617				
Iroise vie Brion	1 842	6 580				
Jl Maisons Laffitte	634	2 263				
Jl sans distinction	92 168			329 171		
Fonciere SGMR Ouest	1 820	6 502				
AO Libourne	7 941	28 361				
AO Aigre 2	728	2 599				
AO Idron	488	1 741				
AO Tosny	59 118	211 137				
AO Auch	311	1 111				
<b>TOTAL</b>	<b>1 213 820</b>	<b>2 490 294</b>	<b>968 543</b>	<b>844 131</b>	<b>11 811</b>	<b>20 284</b>

42

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

Remarque : A la fin de l'exercice sous revue, il convient de souligner que les déficits fiscaux reportables de la société Les Opalines NEUVILLE d'un montant de 950 875 euros et de la société Nature et Passion d'un montant de 1 130 679€ n'ont pas fait l'objet de la constatation d'une créance d'impôt différé actif car ils ne semblent pas respecter les principes d'activation en consolidation.

Les impôts différés passifs comptabilisés au 31 décembre 2018 proviennent de :

Imposition différée avant compensation avec les positions actives-passifs de chacune des sociétés	Bases IDP								
	1559-IDP à 28%	Fonds de commerce Frais achats	Rééval. Compl.	Rééval par annul. Initial amort.	Annulation amortissement comptes sociaux	Amort. Usufruit Temp.	Ecart éval. Immob.	Retrait Crédit baïl	Retrait. Amort. der + Provision
2M Promotion	130 200			39 285	43 141				465 000
AO Blaye (15%)	23 079								
AO Ciotat	987 190		813 941	1 276 927	1 434 811				
AO St Gratien (25%)	161 991		8 120		570 419				
AO Lamothe (25%)	109 902			20 110	372 396				
AO Cozes (25%)	83 717			21 439	277 551				
AO Aigre (47,24%)	79 365			235 970	47 474				
AO Digoïn	340 578			551 196	665 154			340 510	
AO Mansle 2 (25%)	95 343								
AO Paray	92 658			279 142	51 780				
Palier SGMR (50%)			83 542		56 072				
SCI Les Dames	39 092								
Les Opalines Foucherans	18 245	65 161							
Les Opalines Tournon	15 914	56 836							
SGMR	21 700	77 500							
Palier SGMR NEWCO (33,89%)									590 544
Les Opalines sans distinctions	165 352								
AO Hauteville	117 000			377 343	40 514				
AO Pradet	191 685			439 735	244 854				
AO marseille	228 284		200 295	443 850	171 154				
AO Auxerre	193 010			332 659	356 664				
AO St Maxime	297 329		194 365					867 526	
SGMR New co	44 470					158 823			
AO Champigny	326 523			497 667	668 487				
Palier FONCIERE SGMR EST (50%)			40 805						
AO Aix	124 177			402 686					
AO pradet	181 655			648 768					
AO Charnay	57 089			203 891					
AO Vendat (Bellerive)	7 577			27 061					
AO Chamblay	24 247			86 598					
AO pennes M	16 844			60 159					
AO Bernis	455 516			32 697			1 557 606		36 541
AO Clermont	323 709			696 311			459 792		
AO Génissieux	408 104						743 612	713 902	
AO Meursault	79 726						284 735		
AO Nimes Soléiade	246 822						451 149	430 357	
AO Viviers	268 731						870 649		89 106
AO Marseille Clairf	373 182		263 983					1 004 601	64 211
AO Arles	496		1 770						
Fonciere SGMR Est	16 280								58 144
AO Athis	23 687		45 216	39 381					
AO Tournon	55 797		199 277						
AO Beligneux	5 517		19 705						
AO sans distinction	2 099 941				7 499 788				
Ao Grane	1 122			4 006					
Ao Saillans	767			2 741					
Ao St Chamont 2	55 534			198 336					
Ao Mondelange	70 572		252 042						
Ao Noisy	66 968		239 171						
Ao Oraison	6 933		24 760						
Ao Pennes M	77 123		275 440						
Ao Torcy	114 639		45 251	364 175					
Palier SGMR OUEST (24,94%)									
Jl St Laurent	174 144						621 941		
Ao Mazingarbe	130 659		132 738		179 486		154 415		
Ao Laboissière	203 521		536 500		102 855		87 507		
AO Brion	36 436				51 885		78 244		
AO Tosny	47 466						169 522		
AO Villereau	84 459		65 661				235 978		
<b>TOTAL</b>	<b>9 602 067</b>	<b>199 496</b>	<b>3 442 579</b>	<b>7 282 130</b>	<b>12 834 485</b>	<b>158 823</b>	<b>5 715 147</b>	<b>3 356 895</b>	<b>1 303 546</b>

43

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDÉS IFRS 31/12/2018

Après compensation des positions à l'actif et au passif par société, les stocks du bilan sont :

- Imposition différée à l'actif – IDA : 1 060 835 euros ;
- Provision pour impôts différés – IDP : 9 449 612 euros ;

Quant au résultat, il est ainsi affecté :

	Ouverture N	Clôture N	Charge d'impôt N
IDA	1 494 000	1 060 835	433 165
IDP	9 721 095	9 449 612	-271 483
IDA - IDP			161 682

**Écart justifié :**

* IDP sur réévaluation / passif sans charge d'impôt	-165 361
* IDP sur écarts Ev. AO Villereau et AO Brion	-104 741
* IDP diminué par la baisse de pourcentage d'intégration (AO Blaye)	11 346
* IDA diminué par la baisse de pourcentage d'intégration (AO Blaye)	-1 792

\* Divers (NS)

<b>Impôts différés au compte de résultat</b>	<b>-98 865</b>
--	----------------

### 5.12. Produits constatés d'avance (PCA)

Voir les indications au paragraphe - 1 Faits caractéristiques - A Faits marquants de l'exercice, point 2/.

**6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****6.1. Crédit d'Impôt Compétitivité et Emploi (CICE)**

Dans les comptes consolidés établis selon les normes IFRS, le CICE peut être présenté, soit selon IAS 20 en déduction des charges de personnel auxquelles il est lié ou dans une rubrique « autres produits », soit selon IAS 19 en réduction des charges de personnel.

Le groupe 2M PROMOTION a opté pour la comptabilisation du CICE en réduction des charges de personnel.

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, à travers notamment des efforts en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique et de reconstitution de leur fonds de roulement (art. 244 quater C du CGI).



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Engagement de retraite

Le Groupe 2M PROMOTION a comptabilisé dans les comptes consolidés une provision correspondant aux versements probables aux engagements en matière de retraite liés aux salariés présents dans les différentes entreprises du groupe.

Les engagements de Groupe en matière de retraite sont provisionnés sur la base d'une estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice, évalués selon la méthode prospective (estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice et sur la base de la dernière table à jour de l'INSEE).

Cette estimation tient compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie et de rotation des effectifs, d'un taux d'actualisation et d'un taux de progression des salaires.

Le calcul est effectué à l'aide d'un logiciel spécifique dont les principaux paramètres sont :

Age de départ : 67 ans	/	100% de départs volontaires
Turn-over très élevé	/	Probabilité de survie : indice INSEE
Taux de charges : 35%	/	Evolution des rémunérations : 1%

Le montant de l'engagement d'indemnité de fin de carrière comptabilisé au 31 décembre 2016 s'élève à **844 134 K€**.

### 7.2. Engagements hors bilan

#### \* Société mère 2M PROMOTION

<u>I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES</u>	<u>48 959 K€</u>
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Crédit Mut. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	198 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Crédit Mut. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	205 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES JARDINS IR.	75 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	198 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur cpte bancaire Bq de l'Eco. ouvert par LES OP.CHAMPIGNY	100 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 750 000€ sur un financement réalisé par SCI A.O. FRAISANS	750 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 375 200€ sur un financement réalisé par LES J.I. PARIS 13IEM Capital restant dû 30/09/18 : 108 800 (x1/4)	27 K€

46

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 157 400€ sur un financement réalisé par SCI A.O. PENNES MIRABEAU	1 157 K€
* 2M Prom. est cautionnaire pour 1 131 000€ au profit de la SCI A.O. COZES	1 131 K€
* 2M Prom. est cautionnaire de SCI A.O. LA CIOTAT (financ.travaux) – Capital restant du 31/12/18 = 246 067€	246 K€
* 2M Prom. est cautionnaire au profit de la SCI A.O. CHAMBLAY (AGO du 06/04/2009) – Capital restant du 31/12/17 = 1 079 909€	1 080 K€
* 2M Prom. est cautionnaire au profit de la SCI A.O. ATHIS (AGO du 08/06/2009)	2 093 K€
* 2M Prom. est cautionnaire sur un financement réalisé par SCI A.O. PENNES M. (AGO du 31/08/2009)	425 K€
* 2M Prom. est cautionnaire de la SGMR à hauteur de 982 000,20€ dans le cadre de l'emprunt objet de l'avenant 27 à la convention de crédit de 53 M€. (AGO du 28/09/2009)	982 K€
* 2M Prom. est caution de SGMR OUEST auprès du pool bancaire BECM, CA, Cr.lyonnais (AGO du 18/02/2010)	341 K€
- 2M Prom. est caution de SCI A.O. MANSLE 2 (nantissement des parts de la SCI) au profit de FINAMUR (AGO du 26/02/2010)	4 700 K€
* 2M Prom. est caution sur 2 emprunts souscrits auprès de CA Charente P. et CA Charente Aquitaine (garantie limitée à 25% des prêts soit 431 250€ chacuns + int.) souscrits par SCI A.O. LAMOTHE M. (AGO du 09/03/2010)	863 K€
* 2M Prom. est caution solidaire et indivise de SCI A.O. CHARNAY pour la souscription d'un prêt en financement de l'acquisition d'un EHPAD (AGO du 21/06/2010)	2 940 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. NOISY LE GRAND pour la souscription d'un prêt à hauteur de 50% du prêt et des frais, soit au 31/12/2017 : 2 247 581€ + 367 443€ (AGO 2010)	2 615 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. FOUCHERANS pour la souscription d'un prêt souscrit auprès du Crédit Lyonnais à hauteur de 500 000€ (majoré des intérêts et com.) (AGO du 07/03/2011)	500 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SGMR OUEST à hauteur de 25% des prêts accordés par les établissements BECM, Crédit Coopératif et Crédit Agricole Val de France en vu du financement de l'acquisition de l'Ephad Les Jardins de l'Ardoux Capital restant dû 30/09/18 : 826 666 (x1/4) (AGO du 08/12/2011)	207 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI A.O. MARSEILLE CLAIRFONTAINE à hauteur de 325 000€. Nantissement des parts de cette SCI. (AGO du 09/01/2012)	325 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SGMR OUEST à hauteur de 25% du prêt accordé par la BECM en vu du financement de l'acquisition des actions de SAS Résidence Pierre Curie, SAS résidence Les Jardins auscitains, SARL Résidence les Tourterelles auscitains et SARL Marie Blanque (AGO du 28/02/2012) – Capital restant dû 30/09/18 (x25%) =	55 K€



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AO ATHIS à hauteur de 50% du financement de 1,1 M€ mis en place par le CA (AGO du 03/05/2012)	550 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AO ATHIS à hauteur de 50% du financement de 1,1 M€ mis en place par la BECM (AGO du 03/05/2012) – Capital restant dû 627 597€	314 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de 4 EXPANSION à hauteur de 50% d'un emprunt souscrit auprès du CA Ch. Bourgogne Capital restant dû 31/12/18 : 550 836 (x50%) (AGO du 26/10/2012)	275 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de 4 EXPANSION à hauteur de 50% d'un emprunt souscrit auprès de la BECM Capital restant dû 31/12/18 : 588 786 (x50%) (AGO du 26/10/2012)	294 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt OSEO souscrit par la SCI AGE D'OR COZES : - le nantissement des parts de la SCI AO COZES qu'elle détient - la caution solidaire 50% de l'encours du prêt (au 31/12/17 : 1 601 K€) (AGO du 28/05/2013)	801 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt BNP souscrit par la SCI AGE D'OR COZES : - le nantissement des 500 parts de la SCI AO COZES qu'elle détient - la caution solidaire à hauteur de 950 000€ (au 31/12/17 : 1 552 K€) (AGO du 28/05/2013)	950 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de la SCI CLEMENT VI du paiement par la SARL M. DE RETRAITE AQUARELLE de toutes sommes dues au titre du bail (AGO du 25/10/2013)	N.C.
* 2M Prom. est caution solidaire de la SCI LES PEUPLIERS PLATEAU DE CAMPBEAU du paiement par la SA M. DE RETRAITE FRED. MISTRAL de toutes sommes dues au titre du bail (AGO du 25/10/2013)	N.C.
* 2M Prom. A consenti une garantie autonome au bénéfice de 3 banques, la BECM, CA Champagne Bourgogne et Banque Populaire BFC dans le cadre de la convention de prêt SGMR, SGMR NEW CO et SGMR OUEST correspondant : - garantie à 1 <sup>er</sup> demande d'un montant de 29 925 000€ EST Capital restant dû 15 232 000 (x50%) OUEST Capital restant dû 2 793 000 (x25%) - le nantissement de comptes titres Sicav (annulé par avenant du 24/11/2015) - le nantissement du solde des actions SGMR NEW CO qu'elle détient (AGO du 25/11/2013)	8 314 K€  30 K€
* 2M Prom. est caution solidaire et indivisible pour le remboursement ou le paiement de toutes sommes qui peuvent ou pourront être dues à la société FOURNYDIS par la société SGMR NEW CO dans le cadre du paiement des intérêts et frais accessoires et au titre remboursement en principal des obligations simples (6 000 000€) souscrites par FOURNYDIS le 28/11/2013 pour une durée de 8 ans. (Acte du 28/11/2013)	6 000 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI AGE D'OR NOISY LE GRAND hauteur de 50% de l'encours de crédit prof. (au 31/12/17 : 1 254 938) (AGO du 21/12/2013)	627 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt BPIFRANCE Fin. souscrit par la SCI AGE D'OR SANTENAY : - le nantissement de la part de la SCI AO SANTENAY qu'elle détient. (AGO du 20/02/2014)	



*[Signature]*  
C. ...

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* 2M Prom. a donnée en garantie d'un emprunt Société générale souscrit par la SCI AGE D'OR RICHEMONT (AGO du 11/03/2015) :	
- engagement de parfaire la trésorerie de la SCI à hauteur de 47,40%	
Par apports de fonds en compte courant.	
* 2M Prom. s'est engagé à bloquer le compte courant CLLJ de 1 080 000€.	
La société s'engage à ne pas demander à la société CLLJ son remboursement et ce en garantie des garanties bancaires émises par les banques pour Ferrari, Maserati et FC France (Acte du 23/07/2015).	1 080 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie de 2 emprunts BPI France et Banque Courtois souscrit par la SCI AGE D'OR BLAYE :	
- le nantissement des 50 parts de la SCI AO BLAYE qu'elle détient	5 K€
- la caution solidaire à hauteur de 718 000€ pour chacun des 2 emprunts (AGO du 05/09/2016)	1 436 K€
* 2M Prom. a donnée en garantie de contrats de location avec option d'achat Ferrari Financial service et CM-CIC Bail souscrit par la SARL LMP sa caution personnelle et solidaire. Ils concernent les véhicules suivants :	
- Ferrari 458 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 49 434€	49 K€
- Audi SQ7 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 39 447€	39 K€
- Volvo Xc 60 – loyers restant dus au 31/12/2018 : 58 002€	58 K€
* 2M Prom. s'est porté caution de la société CLLJ à hauteur de 1 550 000€ en principal (+intérêts, commissions et pénalités) au profit pour moitié de la BECM et pour moitié du CIC Est. (AGO 24/04/2017)	1 550 K€
* 2M Prom. est caution solidaire de SCI MODENA 2 dans le cadre d'un emprunt de 3,8M€.	
Au 31/12/2018 l'emprunt n'est pas intégralement débloqué :	2 763 K€

**\* Engagements donnés dans le cadre des emprunts souscrits par 2M PROMOTION (à retrouver également dans les dettes garanties) :**

1/ BECM, CREDIT LYONNAIS ET CREDIT AGRICOLE 194 K€

Nantissement des parts sociales de la SCI BELLERIVE  
Engagement de porte fort de l'emprunteur de faire en sorte que la SCI ne cède ou consente des droits réels sur ses actifs (AGO du 09/07/2009)

\* AUTORISATION DE DECOUVERT – BECM 5 M€  
Nantissement d'un compte titres financiers FCP FAMEN-F n°11899 00103 000.200.026.01 ouvert auprès de la BECM Mulhouse à hauteur de 3 250 000€ en garantie d'une autorisation de découvert de 5 M€. Au 31/12/2018 le découvert est de 2 415 507,07€.

2 416 K€

### II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS

#### DETTE GARANTIES

* ACQUISITION 50% TITRES FINAMI - EMPRUNTS 1 000 000€	
1/ BECM MULHOUSE : 500 000€	
Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier à hauteur de 600 000€ jusqu'en 2022	152 K€
2/ CRCA : 500 000€	
Caution pers.et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier à hauteur de 650 000€	117 K€

49



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. AIGRE - EMPRUNTS 685 000€	
1/ BECM STRASBOURG : 342 500€	
Cautions pers. et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 411 000€	
Cautions solidaire et hypothécaire consentie par la SCI A.O. AIGRE dans la limite de 411 000€	96 K€
2/ CRCA CHARENTE : 342 500€	
Cautions pers. et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 445 250€	
Cautions hypothécaire consentie par la SCI A.O. AIGRE sur ses biens immob. à haut. 411 000€	88 K€
* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. LAMOTHE MONTR. - EMPRUNT 512 500€	
1/ CRCA CHARENTE : 172 500€	
Cautions pers. et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 224 500€	
Cautions hypothécaire consentie par la SCI A.O. LAMOTHE sur ses biens immob. à haut. 172 500€	35 K€
2/ BECM STRASBOURG : 172 500€	
Cautions pers. et solidaire de M. et Mme Mennechet Didier limitée à 207 000€	
Cautions hypothécaire consentie par la SCI A.O. LAMOTHE sur ses biens immob. à haut. 207 000€	35 K€
3/ CAISSE D'EPARGNE : 167 500€	
Cautions solidaire et hypothécaire de SCI A.O. LAMOTHE	42 K€
* FINANCEMENT DU RACHAT DES ACTIONS SGMR (RACHAT PATUREAUD) - BECM 2025 000€ IN FINE 2016	
Nantissement de contrats d'assurance Vie inscrits aux noms de M. et Mme Mennechet Didier	2 025 K€
* ACQUISITION DES TITRES SCI A.O. MARSEILLE CLAIRF. - EMPRUNT 801 470€	
1/ BECM : 400 735€	83 K€
2/ CREDIT LYONNAIS : 120 220,50€	26 K€
3/ CREDIT AGRICOLE : 280 514,50€	58 K€
Pour les 3 emprunts (Avenant n°17 de la convention d'ouverture de crédit 53M€) :	
Cautions hypothécaire consentie par la SCI A.O. MARS. CLAIRF. sur ses biens immob. après levée CBI	
Cautions personnelle indivisible de M. et Mme MENNECHET Didier à hauteur de 961 764€.	
Cautions personnelle indivisible de M. et Mme PECULIER Philippe à hauteur de 961 764€	
* ACQUISITION DES TITRES SCI BELLERIVE. - EMPRUNT 928 762€	
1/ BECM : 464 381€	97 K€
2/ CREDIT LYONNAIS : 139 314,30€	30 K€
3/ CREDIT AGRICOLE : 325 066,70€	68 K€
Pour les 3 emprunts (Avenant n°20 de la convention d'ouverture de crédit 53M€) :	
Nantissement des parts sociales de la SCI BELLERIVE	
Engagement de porte fort de l'emprunteur de faire en sorte que la SCI ne cède ou consente des droits réels sur ses actifs	



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

\* RACHAT CREDIT VENDEUR LACASO - EMPRUNT SWISS LIFE 1 000 000€  
Nantissement du contrat Evolution 22834001 souscrit par D. et B. Mennechet (U)  
Et C. Mennechet (NP) 1 000 K€

\* ACQUISITION DES LOCAUX A MONTBELIARD - EMPRUNT BQ POPULAIRE 250 000€  
Caution solidaire de M. Mennechet Didier à hauteur de  
280 709,52€ (couvrant le paiement du principal et des intérêts) 156 K€

\* AUTORISATION DE DECOUVERT - BANQUE POPULAIRE 5 M€  
Caution hypothécaire d'un bien immobilier détenu par M. et Mme  
Didier Mennechet situé à La Charité sur Loire à hauteur de 2,5 M€ ;  
Nantissement des parts du GF de la Grande Garenne détenues par  
M. et Mme Didier Mennechet (Usufruit) et Jérémy Mennechet (Nue-propriété)  
à hauteur de 2,5 M€ ;  
en garantie d'une autorisation de découvert de 5 M€. Au 31/12/2018  
le découvert est de 2 055 351,23€. 2 055 K€

\* AUTORISATION DE DECOUVERT – BECM 5 M€  
Nantissement d'un compte titres financiers FCP FAMEN-F  
n°11899 00103 000.200.026.01 ouvert auprès de la BECM Mulhouse  
à hauteur de 3 250 000€ en garantie d'une autorisation de découvert  
de 5 M€. Au 31/12/2018 le découvert est de 2 415 507,07€. 2 416 K€

### AUTRES ENGAGEMENTS RECUS

\* PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TITRES CONCERNANT LA SOCIETE SGMR NEW CO /  
FOURNYDIS

La société FOURNYDIS, le promettant s'engage auprès de 2M PROMOTION, le bénéficiaire à lui  
vendre, sous les garanties ordinaires et de droit, 75 000 des 150 000 actions de catégories B  
qu'elle détient sur les 470 300 actions composant le capital social de la société SGMR NEW CO.  
Cette promesse est consentie jusqu'au 20/01/2022. Si la cession se réalise le prix est fixé à la  
somme globale et forfaitaire de 12 725 000€, diminué des dividendes préciputaire perçus par la  
société promettante jusqu'à la levée d'option.  
(Acte du 20/03/2013)

\* CAUTION SOLIDAIRE EN GARANTIE DE TOUS ENGAGEMENTS / FOURNYDIS

M. et Mme MENNECHET Didier donnent à la société FOURNYDIS sa caution personnelle, solidaire et  
indivisible pour le remboursement ou le paiement de toutes sommes qui pourront lui être dues par la  
société SGMR et/ou par la société 2M PROMOTION en vertu des engagements pris par ces sociétés  
dans le cadre du pacte d'associé et toute promesse d'achat jusqu'à concurrence d'une somme de  
27 231 500€ en principal, à majorer de tous intérêts, frais et accessoires au titre de toutes sommes  
qui peuvent ou pourront être dues à la société FOURNYDIS, au titre de l'éventuel achat des titres  
détenus par la société FOURNYDIS au sein du capital de la société SGMR NEW CO.  
(Acte du 28/11/2013)

\* **Sous-groupe SGMR**

### I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES

\* Nantissement des actions / parts sociales 6 415 684 €

\* Hypothèque sur bail à construction par Les Opalines Arles au profit  
des banques CACB et BECM 63 588 €

51



*(Signature)*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

* Nantissement du fonds de commerce par Les Opalines Château au Profit de la banque OSEO	197 944 €
Cautiion solidaire de SGMR pour un montant de 1 500 K€ pour une durée de 2 ans à compter du 17/11/2017. Engagement de la SCI FONCIERE SGMR EST de non cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social de la société.	1 500 000 €
* Engagement chez SCI AO Nimes les Soléiades sur le Crédit-Bail Immobilier : Maintien de la cession Dailly des loyers relatifs au bail conclu avec la société Les Opalines Nimes les Soléiades. Nantissement des parts sociales de la SCI. Cautiion solidaire de SGMR pour un montant de 1 500 K€ pour une durée de 3 ans à compter du 17/11/2017. Engagement de la SCI FONCIERE SGMR EST de non cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social de la société.	1 500 000€

### FONCIERE SGMR EST

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE SGMR EST pour le financement de participations :

- AO CLERMONT : nantissement des titres AO CLERMONT au profit du CREDIT AGRICOLE pour 998 K€ ;
- AO BERNIS : nantissement des titres AO BERNIS au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 2 977 K€ ;
- AO VIVIERS : nantissement des titres AO VIVIERS au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 1 944 K€ ;
- AO MEURSAULT : nantissement des titres AO MEURSAULT au profit du CREDIT LYONNAIS pour 882 K€ ;

En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE SGMR EST a apporté les garanties suivantes aux organismes bancaires :

- AO GIRAUMONT : cautiion solidaire au profit de la BECM à hauteur de 480 K€ ;
- AO MARSEILLE CLAIRE. : cautiion solidaire au profit de la BPI à hauteur de 1 090 K€ ;
- AO RICHEMONT : nantissement des titres AO RICHEMONT au profit de la BPI pour 3 149 K€ ;
- AO TORCY : nantissement des titres AO TORCY au profit de la banque BPI pour 2 715 K€ ;

En garantie des emprunts contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été apportées aux organismes bancaires :

#### AO AIX EN PROVENCE :

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 355 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 316 K€ ;

#### AO ARLES :

- privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 6 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BECM pour 6 K€ ;

**AO ATHIS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 779 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 899 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 112 K€ ;

**AO BELIGNEUX :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 2 927 K€ ;

**AO CHAMBLAY :**

- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 257 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 381 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 114 K€ ;

**AO CHARNAY :**

- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 047 K€ ;

**AO FOUCHERANS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 1 842 K€ ;

**AO FRAISANS :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 274 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 391 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 121 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 244 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 240 K€ ;

**AO GIRAUMONT :**

- hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 480 K€ ;

**AO GRANE :**

- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 821 K€ ;

**AO MARSEILLE CLAIREFONTAINE :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit du CREDIT AGRICOLE ;
- privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 474 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la banque BPI pour 1 090 K€ ;

**AO MONDELANGE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 298 K€ ;

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018****AO NEUVILLE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 551 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 595 K€ ;

**AO NOISY LE GRAND :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 4 085 K€ ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la banque OSEO pour 1 153 K€ ;

**AO ORAISON :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 110 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 088 K€ ;

**AO PENNES MIRABEAU :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 175 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 122 K€ ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 53 K€ ;

**AO RICHEMONT :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit de la SOCIETE GENERALE ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 287 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 3 149 K€ ;

**AO SAILLANS :**

- privilège des prêteurs de deniers au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 562 K€ ;

**AO SAINT CHAMOND 2 :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 3 306 K€ ;

**AO TORCY :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 2 405 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit de la banque BPI ;
- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 715 K€ ;

**AO TOURNON SUR RHONE :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 356 K€ ;

**AO VENDAT :**

- privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 86 K€ ;
- cession des loyers à provenir des baux au profit du CREDIT AGRICOLE ;

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

En garantie des contrats de crédits-baux contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été apportées aux organismes bancaires :

**AO GENISSIEUX :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit de BATI LEASE ;
- engagement de non-cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social ou de la forme juridique au profit de BATI LEASE ;

**AO NIMES LES SOLEIADES :**

- cession des loyers à provenir des baux au profit de BATI LEASE ;
- engagement de non-cession des parts et de non-modification de la géographie du capital social ou de la forme juridique au profit de BATI LEASE ;

### II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS / DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

* Garantie INTERFIMO sur emprunts LCL	32 415€
* Caution des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE relative à l'acquisition des actions de la société Opalines Arles	1 139 622€
* Garantie au titre du Fonds de Renforcement Haut de Bilan – 80% de l'emprunt OSEO chez SGMR	216 000€
* Garantie au titre du Fonds de Renforcement Haut de Bilan – 80% de l'emprunt BPI chez SGMR	1 650 000€

#### FONCIERE SGMR EST

En garantie des emprunts souscrits par la société FONCIERE SGMR EST pour le financement de participations, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

- AO GENISSIEUX : caution solidaire de la société SGMR au profit de la BANQUE POPULAIRE pour une durée limitée à 54 mois à hauteur de 1 679 K€ ;
- AO NIMES LES SOLEIADES : caution solidaire de la société SGMR au profit de la BANQUE POPULAIRE pour une durée limitée à 54 mois à hauteur de 1 217 K€ ;

En garantie des emprunts contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

- AO ATHIS : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 745 K€ chacune, soit 3 490 K€ ;
- AO BELIGNEUX : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la banque OSEO à hauteur de 2 750 K€ chacune, soit 5 500 K€ ;
- AO CHAMBLAY : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 959 K€ chacune, soit 3 918 K€ ;



*[Signature]*

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

AO CHARNAY : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM à hauteur de 1 470 K€ chacune, soit 2 940 K€ ;

AO FRAISANS : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 878 K€ chacune, soit 3 756 K€ ;

AO NOISY LE GRAND : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la banque OSEO à hauteur de 4 159 K€ chacune, soit 8 318 K€ ;

AO PENNES MIRABEAU : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit de la BECM, du CREDIT AGRICOLE et du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 1 319 K€ chacune, soit 2 638 K€ ;

AO TOURNON SUR RHONE : caution solidaire des sociétés 2M PROMOTION et MAT IMMO BEAUNE au profit du CREDIT LYONNAIS à hauteur de 500 K€ chacune, soit 1 000 K€ ;

En garantie des contrats de crédits-baux contractés par les sociétés filiales du groupe FONCIERE SGMR EST, les garanties suivantes ont été reçues par le Groupe :

AO GENISSIEUX : caution solidaire de la société SGMR au profit de BATI LEASE pour une durée limitée à 2 ans pour 1 500 K€ ;

AO NIMES LES SOLEIADES : caution solidaire de la société SGMR au profit de BATI LEASE pour une durée limitée à 3 ans pour 1 500 K€ ;

### \* Sous-groupe SGMR NEW CO

#### I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES

Les emprunts suivants souscrits auprès du pool bancaire BECM + CACB + BPBFC :

- Emprunts bancaires = 26 100 K€ à l'origine – solde au 31/12/18 = 11 482 K€
- Prêt intragroupe SGMR (lui-même financé par le pool bancaire) = 10 000 K€ à l'origine et dont le solde au 31/12/18 = 3 750 K€

font l'objet des garanties suivantes :

- Nantissement des comptes titres (actions) ou nantissement des parts sociales de toutes les filiales détenues par la société.
- Nantissement des actions de la société SGMR NEW CO.
- Nantissement de l'usufruit des parts sociales des 6 sociétés AGE D'OR détenues par SGMR NEW CO.

-Délégation imparfaite des Assurances Homme-clé

-Délégation imparfaite des Garanties d'Actif et de Passif consentie par la société IGH lors de la cession de chacune de ses anciennes filiales.

-----  
L'emprunt souscrit auprès de BPI France de 3 000 K€ de nominal bénéficie des garanties suivantes :

- Gage espèces, d'un montant à l'origine de 150 K€. Ce gage est inscrit à l'actif du bilan à la ligne "autres immobilisations financières".
  - Garantie au titre du Fonds Renforcement Haut de Bilan à hauteur de 80%
- 



*[Signature]*

Certaines filiales acquises auprès de IGH exercent leur activité dans des immobiliers appartenant à un ensemble de copropriétaires. Dans ce cas de figure, les baux étaient garantis par la caution de IGH.

Suite à la cession des droits sociaux de ces sociétés, le cessionnaire (SGMR NEW CO) a fourni au cédant (IGH) une garantie autonome à 1ère demande ayant pour objet de contre garantir IGH de toute demande qui pourrait lui être faite par les bailleurs. Les filiales concernées sont LES OPALINES CHATEAUNEUF DE GALAURE, LORETTE, ROUSSET et SAINT CANNAT.

-----  
**Engagements chez OPALINES NIMES LES OLIVIERS :**

Hypothèque de 1er rang sur l'immeuble + nantissement en 1er rang sur le fonds de commerce, en garantie de l'emprunt de 8 000 000 € souscrit auprès du CREDIT FONCIER.  
 Solde de l'emprunt au 31/12/2018 = 5 250 716 euros

**Engagements chez SCI LA ROSERAIE :**

Nantissement du fonds de commerce et hypothèque en garantie des emprunts souscrits par la société auprès de ENTENIAL/CFF.  
 Solde des emprunts au 31/12/2018 = 15 827 euros

**Engagements chez SARL AO CHAMPIGNY :**

Hypothèque portant sur l'immeuble « foyer pour personnes âgées » en cours de construction, en garantie des emprunts partiellement débloqués souscrit auprès du CACB et BECM  
 Solde des emprunts au 31/12/2018 = 1 488 606 euros

**Engagements chez SARL AO AUXERRE :**

Hypothèque portant sur l'immeuble en cours de construction, en garantie des emprunts partiellement débloqués  
 Solde des emprunts au 31/12/2018 = 2 421 381 euros

**II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS**

Concernant les obligations émises par la Société et souscrites par la société FOURNYDIS :

Montant des obligations restants dues à la clôture = 6 000 K€.

Les associés MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION sont cautions solidaires envers FOURNYDIS de toutes sommes qui seraient dues au titre de ces obligations.

Concernant les emprunts suivants souscrits auprès du pool bancaire BECM + CACB + BPBFC, les engagements reçus comprennent :

- Garantie autonome de la société 2M PROMOTION à hauteur de la moitié des sommes empruntées.
- Garantie autonome de la société MAT IMMO BEAUNE à hauteur de la moitié des sommes empruntées

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

### \* Sous-groupe SGMR OUEST

#### I. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS DONNES

##### EHPAD FRANCE :

En garantie des emprunts souscrits par SGMR OUEST pour le financement des titres de participation, les actions / parts sociales correspondant à ces titres de participation sont nantis au profit des organismes bancaires. Les titres de participation nantis sont ceux de JI AIGRE – JI PARIS 13 – JI ST LAURENT – JI AUCH – RESIDENCE LES TOURTERELLES – JI GAN – JI ROCHEFORT – JI MAZINGARBE – JI LABOISSIERE – JI VILLEREAU – JI PAU – JI TOSNY – JI MAISONS LAFFITTE – JI BRION.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 25 128 647 euros

Nantissement de l'autorisation d'exploiter à LIBOURNE d'une valeur de 1 465 310 euros

Le solde de l'emprunt en question s'élève au 30/09/2018 à 1 320 521 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Paris 13

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 108 800 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Aigre

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 201 537 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Gan

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 32 143 euros

Nantissement du fonds de commerce de la société Jardins d'Iroise de Pau

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 527 809 euros

Privilège de prêteur de deniers / Hypothèque portant sur le terrain sur lequel a été édifée l'EHPAD de Saint Laurent.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 319 857 euros

Délégation imparfaite des Assurances Homme-clé (chez SGMR OUEST)

##### EPHAD ESPANA :

Privilège de prêteur de deniers / Hypothèque portant sur l'immobilier de maison de retraite acquis par RESIDENCIA L'AGE D'OR SAN FOST.

Le solde des emprunts en question s'élève au 30/09/2018 à 4 773 922 euros

##### FONCIERE SGMR OUEST :

###### *FONCIERE SGMR OUEST*

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE SGMR OUEST pour le financement de participations :

SCI AO VILLEREAU : nantissement au profit de la banque BPBFC pour 741 378 € ;

SCI AO BRION : nantissement au profit de la banque CA ANJOU pour 1 456 000 € ;



En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE SGMR OUEST a procédé au nantissement des titres suivants :

SCI AO LIBOURNE : nantissement au profit de la banque BPI pour 655 793 € ;

*AGE D'OR DE BRION*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BRION pour le financement de l'ensemble immobilier :

Hypothèque conventionnelle au profit de la banque CA ANJOU pour 2 199 322 € ;  
Hypothèque conventionnelle au profit de la banque CE BRETAGNE pour 1 878 949 € ;

*AGE D'OR DE LABOISSIERE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 845 833 € ;

*AGE D'OR DE LIBOURNE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LIBOURNE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque CA CHARENTE pour 653 699 € ;  
Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque BPI pour 655 793 € ;

*AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque BECM pour 3 210 000 € ;  
Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque LCL pour 3 210 000 € ;  
Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la banque SOCIETE GENERALE pour 3 210 000 € ;

*AGE D'OR DE MAZINGARBE*

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 541 667 € ;  
Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BPI pour 2 648 747 € ;

## 2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018

### AGE D'OR DE TOSNY

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE TOSNY pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque BECM pour 3 172 571 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque SOCIETE GENERALE pour 3 165 885 € ;

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque CREDIT COOPERATIF pour 3 165 727 € ;

### AGE D'OR DE VILLEREAU

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE VILLEREAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle profit de la banque CREDIT COOPERATIF pour 4 003 609 € ;

## II. ENGAGEMENTS FINANCIERS : ENGAGEMENTS RECUS / DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Ces engagements reçus couvrent principalement les engagements de la société mère SGMR OUEST mais aussi dans certains cas les engagements pris par les filiales Jardins d'Iroise.

Cautions solidaires de la société J2A DEVELOPPEMENT :	960 K€
Cautions solidaires de la société ALISIX CONSEILS :	960 K€
Cautions solidaires de la société MAT IMMO BEAUNE :	960 K€
Cautions solidaires de la société 2M PROMOTION :	960 K€
	-----
<b>Total des engagements reçus :</b>	<b>3 840 K€</b>

### AGE D'OR DE LABOISSIERE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier, les sociétés ALISIX CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT sont engagées en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

Caution solidaire au profit de la banque BNP PARIBAS pour 2 845 833 € ;

Acquisition des titres des nouvelles filiales – engagements reçus de la part des cédants :  
Lors de l'acquisition des droits sociaux, il est d'usage que les cédants consentent à l'acquéreur une Garantie d'Actifs Passifs (GAP).

Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de TOSNY :  
GAP contre garantie par caution bancaire et / ou convention de séquestre d'une partie du prix de vente.

Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de MAISONS LAFFITTE :  
GAP dont le plafond global est fixé à 5% du prix de cession soit 354 000 euros.  
Cette GAP est contre garantie par une garantie bancaire de 325 500 euros, montant dégressif sur 3 ans.

**2M PROMOTION – COMPTES CONSOLIDES IFRS 31/12/2018**

---

**Acquisition des droits dans Jardins d'Iroise de BRION :**

**GAP dont le plafond global est fixé à 150 000 euros, montant dégressif sur 3 ans.**

**Cette GAP est contre garantie par une garantie bancaire de 150 000 euros, montant dégressif sur 3 ans.**

**Acquisition des droits dans Iroise Vie de BRION :**

**GAP dont le plafond global est fixé à 5 000 euros.**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. ...'.