

## **NOTE D'INFORMATION**

relative à une

## **OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT D' ACTIONS**

hors champ d'application de la Loi OPA

proposée par EDIFY S.A. et portant sur un maximum de 309.357 actions d'une valeur nominale de 1 EUR chacune émises par



une société anonyme de droit luxembourgeois

dont le siège social est établi au 6, boulevard d'Avranches – L-1160 Luxembourg,

Grand-Duché de Luxembourg,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg : B190500

**au prix de :**

**70 EUR par action**

payable par virement sur un compte bancaire du vendeur

**Durée de l'offre :**

du 8 octobre 2020 à 9h00 jusqu'au 12 novembre 2020 à 15h00

dans le cadre du projet de retrait de ses actions (Code ISIN : LU1129894801) de la négociation sur le marché Euro MTF et de la cote officielle de la Bourse de Luxembourg

le 8 octobre 2020

# Table des matières

1.	Résumé de L'Offre.....	4
2.	Généralités .....	7
2.1.	Personnes assumant la responsabilité du contenu .....	7
2.2.	Présentation de l'Offre et du Retrait.....	8
2.2.1	L'Offre .....	8
2.2.2	Le Retrait .....	8
2.2.3	Contexte et motivation de l'Offre et du Retrait .....	9
2.3.	Calendrier de l'Offre .....	11
2.4.	Limitations.....	12
2.4.1	Cadre légal juridique de l'Offre .....	12
2.4.2	Présentation de l'information financière.....	12
2.4.3	Disponibilité de la Note d'Information et modification.....	12
2.4.4	Exclusions .....	12
2.4.5	Avertissement .....	14
2.5.	Déclarations prospectives .....	14
2.6.	Suspension du cours de l'Action.....	14
2.7.	Effets de la non-acceptation de l'Offre .....	15
3.	Facteurs de risque.....	15
3.1.	Blocage des Actions.....	15
3.2.	Retrait .....	15
3.3.	Liquidité et prix des titres d'EDIFY .....	15
3.4.	Restrictions à la cessibilité des titres d'EDIFY.....	15
4.	Intentions d'EDIFY.....	16
5.	Financement de l'Offre .....	17
6.	Détails de l'Offre.....	17
6.1.	Approbation par l'assemblée générale .....	17
6.2.	Objet de l'Offre.....	17
6.3.	Intentions des Actionnaires Principaux .....	17
6.4.	Prix de l'Offre .....	18
6.5.	Période d'Acceptation de l'Offre.....	18
6.6.	Modalités d'Acceptation de l'Offre.....	18

6.6.1.	Actions au porteur .....	18
6.6.2.	Actions nominatives.....	19
6.7.	Publication des seuils d'acceptation de l'Offre .....	20
6.8.	Règlement du Prix.....	20
6.8.1.	Actions au porteur .....	20
6.8.2.	Actions nominatives.....	20
6.9.	Prolongation de l'Offre.....	20
6.10.	Frais.....	20
6.11.	Traitement des Actions rachetées.....	20
6.12.	Agent financier .....	21
6.12.1.	Pour les Actions au porteur .....	21
6.12.2.	Pour les Actions nominatives .....	21
6.12.3.	Droit applicable – Juridiction compétente.....	21
7.	Activités et informations financières d'EDIFY .....	21
7.1.	Activités .....	21
7.2.	Informations financières.....	22
8.	Éléments d'appréciation du Prix.....	22
8.1.	Généralités .....	22
8.2.	Méthodes et références retenues .....	22
8.2.1.	Cours de bourse observés .....	22
8.2.2.	Référence à l'Actif Net Comptable (ANC).....	24
8.2.3.	Référence à l'Actif Net Réévalué (ANR).....	24
8.2.4.	Référence aux décotes observées sur les holdings d'investissement cotés.....	28
8.2.5.	Synthèse .....	30
8.3.	Avis de l'Expert Indépendant sur les méthodes utilisées par EDIFY.....	30
9.	Certains aspects fiscaux de l'Offre .....	31
9.1.	Général .....	31
9.2.	Traitement fiscal applicable .....	32
9.2.1.	L'impôt sur le revenu .....	32
9.2.2.	Autres taxes.....	33
10.	Informations relatives à EDIFY après l'Offre et le Retrait.....	34
10.1.	Modification des statuts.....	34
10.2.	Informations d'ordre général .....	34
10.2.1.	Dénomination, siège social, immatriculation .....	34

10.2.2.	Constitution et statuts coordonnées .....	34
10.2.3.	Durée .....	34
10.2.4.	Objet Social.....	34
10.2.5.	Année sociale.....	35
10.2.6.	Capital social.....	35
10.2.7.	Forme des Actions .....	35
10.2.8.	Assemblées générales .....	35
10.2.9.	Dividendes.....	36
10.3.	Réviseur d'entreprises d'EDIFY .....	36
10.4.	Informations comptables .....	36
10.5.	Administration et direction.....	37
10.5.1.	Conseil d'administration .....	37
10.5.2.	Délégué à la gestion journalière .....	37
10.5.3.	Conflits d'intérêts .....	37
10.6.	Employés .....	38
10.7.	Actionnariat.....	38
10.8.	Perspectives .....	38
11.	Définitions.....	39
12.	Annexes .....	42
	<b>ANNEXE I : AVIS DE L'EXPERT INDEPENDANT SUR LES METHODES D'EVALUATION UTILISEES PAR EDIFY.....</b>	<b>43</b>
	<b>ANNEXE II : FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS AU PORTEUR.....</b>	<b>53</b>
	<b>ANNEXE III : FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS NOMINATIVES .....</b>	<b>57</b>
	<b>ANNEXE IV : INFORMATIONS FINANCIERES.....</b>	<b>60</b>

## 1. Résumé de L'Offre

*Ce résumé doit être lu comme une introduction à la présente Note d'Information. Toute décision de participation à l'Offre doit être fondée sur une étude exhaustive par le Vendeur de la présente Note d'Information, y compris des documents annexés. Aucune responsabilité civile ne sera attribuée à l'Offrant sur la base de ce résumé, à moins qu'il ne soit trompeur, inexact ou contradictoire lorsqu'il est lu conjointement avec les autres sections de la présente Note d'Information.*

**Titres visés :** L'Offre porte sur un maximum de 309.357 Actions (nominatives ou au porteur) émises par EDIFY.

**Capital social d'EDIFY :** Le capital souscrit d'EDIFY est fixé à 4.860.000 EUR représenté par 4.860.000 Actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 1 EUR.

**Offrant ou EDIFY :** EDIFY S.A.

**Marché et place de cotation des Actions :** Le marché Euro MTF opéré par la Bourse de Luxembourg.

**Code ISIN :** LU1129894801

**Prix :** 70 EUR par Action.

Le Prix proposé extériorise une prime de 43% par rapport au dernier cours de l'Action et des primes comprises entre 44% et 54 % par rapport à la moyenne des cours de bourse de l'Action sur les différentes périodes de temps au cours des 12 derniers mois.

**Acceptation de l'Offre :** L'Actionnaire qui souhaite apporter ses Actions à l'Offre est invité à suivre les démarches décrites dans la section 6.6 « Modalités d'Acceptation de l'Offre ».

**Raisons de l'Offre :** L'admission en décembre 2014 des Actions à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg s'inscrivait dans le cadre du projet la création d'une société autonome, EDIFY, destinée à recevoir les actifs de la branche « PARTICIPATIONS » du groupe SOMFY.

SOMFY a ainsi distribué un montant de 50 EUR à ses actionnaires selon leur choix : soit sous forme d'une (1) action d'EDIFY ou en numéraire, pour chaque action SOMFY ayant droit à la distribution. Les 4.860.000 actions d'EDIFY ont ainsi fait l'objet d'une admission à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg.<sup>1</sup>

Depuis cette date, EDIFY n'a jamais fait appel au marché des actions et a financé ses investissements uniquement sur fonds propres et par des lignes de crédits bancaires et de financements privés.<sup>2</sup>

L'absence de volonté de lever des fonds sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg et le manque de liquidité des Actions ont amené EDIFY à entamer une réflexion sur l'opportunité de sa cotation.

L'Offre est ainsi proposée afin de permettre aux Actionnaires minoritaires de sortir du capital d'EDIFY au moment où les Actions devraient être retirées de la cote officielle tenue par la Bourse de Luxembourg et de la négociation sur le marché Euro MTF (voir section 2.2.3 « Contexte et motivation de l'Offre et du Retrait »).

A l'issue de l'Offre, EDIFY demandera le retrait de la négociation des Actions sur le marché Euro MTF et de la cote officielle de la Bourse de Luxembourg conformément aux conditions de la Partie 1, Chapitre 8, point 804 du règlement d'ordre intérieur de la Bourse de Luxembourg.

**Intentions d'EDIFY :**

EDIFY poursuit ses activités d'acquisition et de cession de sociétés durant la période de l'Offre et du Retrait.

Toute acquisition ou cession significative de société durant cette période sera communiquée au marché par le biais d'un communiqué de presse.

Actuellement, aucune intention de changement majeur n'est envisagée par EDIFY concernant sa stratégie, son personnel et ses dirigeants. La Société n'est pas tenue par ces intentions et peut changer de décision à tout moment dans le futur. Elle ne donne aucune garantie

---

<sup>1</sup> Prospectus du 7 novembre 2014 et son supplément du 17 décembre 2014 établis dans le cadre de l'admission des Actions EDIFY à la cote officielle et à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg.

<sup>2</sup> Communiqué du 16 mai 2018 relatif à une émission obligataire inaugurale de 50 M € sur le marché Euro PP.

quant aux décisions stratégiques que pourrait prendre à l'avenir son conseil d'administration.

EDIFY n'offre aucune garantie quant aux paiements futurs de dividendes. La Société pourrait envisager une politique de dividendes stable, ceux-ci seraient fonction des résultats futurs et des autres paramètres économiques sous réserve de l'application des dispositions légales en matière de distribution de dividendes. Aucun dividende n'a été versé par EDIFY depuis le début de la cotation.

EDIFY ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie aux Actionnaires quant à un éventuel rachat futur par la Société de leurs Actions qui ne seront pas en sa possession après la clôture de l'Offre.

EDIFY a l'intention de soumettre à l'assemblée générale des actionnaires, au premier semestre 2021, une proposition de modification des statuts, visant à encadrer la transmission ou la cession d'Actions par une clause d'agrément. L'Offre permet dès lors à chaque Actionnaire de choisir entre l'option (i) d'un rachat de ses Actions dans le cadre de l'Offre à un prix déterminé ou (ii) de rester Actionnaire d'une société non cotée si la Bourse de Luxembourg accepte la demande de retrait du marché 'Euro MTF. L'Action serait donc encore moins liquide, et toute cession d'Actions ultérieure pourrait être soumise au préalable à une clause d'agrément.

Suite au Retrait, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires de convertir toutes les Actions au porteur en Actions nominatives, permettant ainsi une meilleure communication d'EDIFY avec ses Actionnaires.

Les Vendeurs sont également invités à lire section 2.2.3 « Contexte et motivation de l'Offre et du Retrait » et la section 10 « Informations relatives à EDIFY après l'Offre et le Retrait » pour plus d'informations.

**Agent Centralisateur :**

Banque Internationale à Luxembourg pour les Actions au porteur ou EDIFY pour les Actions nominatives.

**Période de l'Offre :**

L'Offre est ouverte du 8 octobre 2020 à 9h00, jusqu'au 12 novembre 2020, 15h00, heure de Luxembourg.

<b>Règlement du Prix :</b>	Le paiement du Prix, multiplié par le nombre d'Actions cédées par les Vendeurs, aura lieu sur les comptes bancaires des Vendeurs ou sera effectué à travers les Systèmes de Clearing par l'Agent Payeur au plus tard le 26 novembre 2020, sauf prolongation de l'Offre.
<b>Agent Payeur :</b>	Banque Internationale à Luxembourg pour les Actions au porteur ou BIL Fund & Corporate Services pour les Actions nominatives.
<b>Détenteurs d'Actions ne participant pas à l'Offre :</b>	Les Actionnaires qui ne participent pas à l'Offre deviendront détenteurs d'Actions d'une société non cotée si la Bourse de Luxembourg accepte la demande de retrait du marché Euro MTF.
<b>Engagements des Actionnaires Principaux :</b>	Les Actionnaires Principaux à savoir, J.P.J.S. SCA et JPJ2 S.A. détenant respectivement 3.858.802 Actions (79,40 % du capital) et 691.841 Actions (14,23 % du capital) soit 4.550.643 Actions (93,63 % du capital) au total, ont renoncé à leurs droits d'apporter leurs titres à l'Offre.
<b>Certains aspects fiscaux :</b>	Voir la section 9 « Certains aspects fiscaux de l'Offre ».
<b>Frais :</b>	Les Vendeurs supporteront tous les frais imputés par des intermédiaires financiers autres que ceux de l'Agent Centralisateur des Actions au porteur et de l'Agent Payeur des Actions au porteur pris en charge par EDIFY.
<b>Loi applicable à l'Offre :</b>	La Note d'Information et l'Offre sont soumises au droit luxembourgeois. L'Offre est hors champ d'application de la Loi OPA.

## 2. Généralités

### 2.1. Personnes assumant la responsabilité du contenu

EDIFY assume la responsabilité de la Note d'Information, qui, à sa connaissance, et après avoir pris les mesures raisonnables à cet effet, est conforme à la réalité. La Note d'Information comprend toutes les informations nécessaires aux détenteurs d'Actions désirant participer à l'Offre pour fonder leur jugement sur celle-ci ; elle ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée. Toutefois, le Vendeur doit considérer que toute information publiée dans le présent document n'est à jour qu'à la date figurant sur la page de couverture de cette Note d'Information ou, si l'information est référencée de source tierce, à la date du document dont

l'information en question est issue. Les opérations, situations financières, résultats d'opérations d'EDIFY peuvent avoir évolués depuis les dates concernées.

## 2.2. Présentation de l'Offre et du Retrait

### 2.2.1 L'Offre

L'Offre est proposée volontairement par EDIFY afin de permettre aux Actionnaires minoritaires de sortir de son capital au moment où les Actions devraient être retirées de la cote officielle tenue par la Bourse de Luxembourg et de la négociation sur le marché Euro MTF (voir section 2.2.3 « Contexte et motivation de l'Offre et du Retrait »).

Le prix de l'Offre sera de **70 EUR** par Action.

Les modalités de détermination du prix de l'Offre sont détaillées à la section 6.4 « Prix de l'Offre » de la présente Note d'Information.

Le Prix extériorise une prime de 43 % par rapport au dernier cours de l'Action et des primes comprises entre 44 % et 54 % par rapport à la moyenne des cours de bourse de l'Action sur les différentes périodes de temps au cours des 12 derniers mois.

L'Offre s'adresse à l'ensemble des Actionnaires, sachant que seule une fraction des Actions composant le capital est proposée au rachat. En effet, les Actionnaires Principaux ont renoncé à leurs droits d'apporter leurs titres à l'Offre. Compte tenu de ces engagements de non apport, l'ensemble des apports de titres à l'Offre par les autres Actionnaires d'EDIFY pourront être intégralement servis.

EDIFY s'engage à racheter, dans le cadre de l'Offre, un maximum de 309.357 Actions selon les règles et conditions établies dans la présente Note d'Information.

EDIFY ne procédera pas, pendant la durée de l'Offre, à des rachats d'Actions en dehors du cadre de l'Offre.

La Période d'Acceptation de l'Offre commencera le 8 octobre 2020 à 9h00 jusqu'au 12 novembre 2020 à 15h00 inclus.

Dans les 9 jours ouvrables suivant la clôture de la Période d'Acceptation, EDIFY procédera au rachat effectif des Actions sous l'Offre.

L'Offre sera financée par EDIFY sur ses fonds disponibles. Dans le cas où le nombre maximal de titres prévu était apporté à l'Offre, EDIFY effectuerait un décaissement de 21.654.990 EUR. L'Offre n'affectera pas de manière significative ses fonds propres ou le cours normal de ses affaires.

### 2.2.2 Le Retrait

A l'issue de l'Offre, EDIFY demandera le retrait de la négociation des Actions sur le marché Euro MTF et de la cote officielle de la Bourse de Luxembourg conformément aux conditions de la partie 1, chapitre 8, point 804 du règlement d'ordre intérieur de la Bourse de Luxembourg.

Comme le prévoit la réglementation applicable<sup>3</sup>, un émetteur peut solliciter la suspension ou le retrait de ses actions de la négociation sous réserve d'une demande motivée faite auprès de la Bourse de Luxembourg.

La réglementation applicable ne prévoit pas formellement que l'acceptation du retrait par la Bourse de Luxembourg soit conditionnée à une offre de liquidité faite par l'émetteur ou par son actionnaire majoritaire.

La décision de Retrait appartient à la Bourse de Luxembourg sur base d'une demande de retrait adressée par EDIFY à la Bourse de Luxembourg.

EDIFY s'attend à ce que le Retrait intervienne autour du 27 novembre 2020, constituant la Date d'Effectivité du Retrait.

Si toutefois la demande de Retrait était rejetée par la Bourse de Luxembourg et dans la mesure où au moins une certaine portion des Actions va faire l'objet d'un rachat dans le cadre de l'Offre, le marché des Actions en circulation, déjà assez limité, se trouvera limité davantage ce qui peut entraîner un prix inférieur comparé à un titre comparable plus liquide. Une liquidité réduite peut aussi augmenter la volatilité du cours de bourse. L'intérêt de la part des sociétés de bourse et autres intervenants professionnels à maintenir un marché pour les Actions est, entre autres, fonction du nombre de porteurs d'Actions et du volume de titres échangés après la réalisation de l'Offre. Dès lors, il n'existe aucune garantie quant à l'existence d'un tel marché pour les Actions après la réalisation de l'Offre, ou quant à une volatilité du cours des actions comparables à d'autres titres normalement négociés.

### 2.2.3 Contexte et motivation de l'Offre et du Retrait

L'Offre vise notamment à faciliter la sortie des Actionnaires qui ne voudraient ou ne pourraient plus détenir des titres d'une société non cotée au moment où les Actions devraient être retirées de la cote officielle tenue par la Bourse de Luxembourg et de la négociation sur le marché Euro MTF. Un retrait de la cote et de la négociation se justifie notamment par le faible volume du Flottant en termes de Capitalisation boursière et la faible liquidité du titre.

L'admission en décembre 2014 des Actions à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg s'inscrivait dans le cadre du projet de la création d'une société autonome, EDIFY, destinée à recevoir les actifs de la branche « PARTICIPATIONS » du groupe SOMFY.

SOMFY a ainsi distribué un montant de 50 EUR à ses actionnaires selon leur choix : soit sous forme d'une (1) action d'EDIFY ou en numéraire, pour chaque action SOMFY ayant droit à la distribution. Les 4.860.000 actions d'EDIFY ont ainsi fait l'objet d'une admission à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Règlement d'ordre intérieur de la Bourse de Luxembourg, Partie I, Chapitre 8, Transfert, suspension, retrait et radiation de titres de la négociation et de la Cote Officielle, point 804.

<sup>4</sup> Prospectus du 7 novembre 2014 et son supplément du 17 décembre 2014 établis dans le cadre de l'admission des Actions EDIFY à la cote officielle et à la négociation sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg.

Depuis cette date, EDIFY n'a jamais fait appel au marché dans le cadre d'une offre de vente ou de souscription en actions et a financé ses investissements uniquement sur fonds propres et par la mise en place de lignes de crédits bancaires et de financements privés.<sup>5</sup>

L'absence de volonté de lever des fonds sur le marché Euro MTF de la Bourse de Luxembourg et le manque de liquidité des Actions ont amené EDIFY à entamer une réflexion sur l'opportunité de sa cotation.

Le conseil d'administration a souhaité soumettre l'Offre et le principe du Retrait au vote de l'assemblée générale statuant aux majorités requises légalement. L'assemblée générale des actionnaires se prononcera sur l'Offre et le principe du Retrait en date du 6 octobre 2020.

EDIFY a demandé à la Bourse de Luxembourg la suspension du cours de l'Action EDIFY à partir du 10 septembre 2020 jusqu'au Retrait.

Suite au Retrait, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de convertir toutes les Actions au porteur en Actions nominatives, permettant ainsi une meilleure communication d'EDIFY avec ses Actionnaires.

---

<sup>5</sup> Communiqué notamment du 16 mai 2018 relatif à une émission obligataire inaugurale de 50 M € sur le marché Euro PP.

### 2.3. Calendrier de l'Offre

<b>Décision du conseil d'administration</b>	10 septembre 2020
<b>Demande de Retrait adressée à la Bourse de Luxembourg sous condition d'approbation du Retrait par l'assemblée</b>	10 septembre 2020
<b>Publication d'un avis concernant la décision du conseil d'administration en lien avec le projet de l'Offre et le Retrait à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale</b>	10 septembre 2020
<b>Publication de la Note d'Information sous forme de projet</b>	10 septembre 2020
<b>Convocation de l'assemblée générale extraordinaire</b>	15 septembre 2020
<b>Assemblée générale extraordinaire</b>	6 octobre 2020
<b>Communiqué post-AG, publication d'un avis d'ouverture de l'Offre et publication de la note d'information finale</b>	8 octobre 2020
<b>Début de l'Offre et de la Période d'Acceptation</b>	8 octobre 2020
<b>Fin de l'Offre et de la Période d'Acceptation</b>	12 novembre 2020
<b>Annonce finale des résultats et du règlement-livraison</b>	16 novembre 2020
<b>Réponse de la Bourse de Luxembourg (délai estimé)</b>	20 novembre 2020
<b>Règlement de l'Offre - livraison de l'Offre</b>	26 novembre 2020
<b>Retrait (délai estimé – la date exacte dépendra notamment de la décision définitive de la Bourse de Luxembourg)</b>	27 novembre 2020
<b>Début du processus de conversion des Actions au porteur et de modification des statuts d'EDIFY en vue d'y inclure notamment une clause d'agrément</b>	A compter du mois de janvier 2021

Le calendrier ci-dessus est sujet à modification.

## 2.4. Limitations

### 2.4.1 Cadre légal juridique de l'Offre

EDIFY est actuellement admise à la cote officielle tenue par la Bourse de Luxembourg et ses Actions sont admises à la négociation sur le marché Euro MTF.

**La présente Offre est lancée sur une base volontaire, elle est inconditionnelle, facultative et n'est pas soumise à un minimum d'Actions acquises. EDIFY agit en son propre nom et n'agit pas de concert avec un tiers.**

**L'Offre n'est pas soumise à la Loi OPA. Ainsi, les clauses de retrait et de rachat obligatoire énoncées aux articles 15 et 16 de la Loi OPA ne sont pas applicables.**

Ni la CSSF, ni la Bourse de Luxembourg ne sont l'autorité compétente pour viser cette Note d'Information. En conséquence, la Note d'Information est soumise au droit commun luxembourgeois applicable.

### 2.4.2 Présentation de l'information financière

Certains chiffres présentés dans la Note d'Information ont été arrondis et peuvent de ce fait ne pas constituer des totaux ou calculs exacts des résultats qu'ils précèdent.

Toute référence à « EUR », « euro(s) » ou « € » dans la présente Note d'Information (en ce compris ses annexes), fait référence à la monnaie unique des états membres participants de l'Union Européenne.

### 2.4.3 Disponibilité de la Note d'Information et modification

La présente Note d'Information (en ce compris ses annexes) sera mise à la disposition des Actionnaires sur le site Internet de la Bourse de Luxembourg (<http://www.bourse.lu>) ainsi que sur le site Internet d'EDIFY (<https://www.edify-investmentpartner.com>) durant la Période de l'Offre, y compris en cas de prolongation de l'Offre.

Toute modification du Prix et/ou prolongation de l'Offre fera l'objet d'un supplément à la Note d'Information. Le supplément serait dans ce cas publié sur le site Internet de la Bourse de Luxembourg (<http://www.bourse.lu>) ainsi que sur le site Internet d'EDIFY (<https://www.edify-investmentpartner.com>). Les Vendeurs devront alors prendre connaissance de ce supplément et de son contenu avant de prendre leur décision.

Les Actionnaires pourront également obtenir gratuitement sur simple demande une version imprimée de la présente Note d'Information et de tout supplément à cette Note d'Information au siège social d'EDIFY.

### 2.4.4 Exclusions

L'Offre est faite aux Actionnaires situés au Grand-Duché de Luxembourg et hors du Grand-Duché de Luxembourg, à condition que le droit local auquel ils sont soumis leur permette de

participer à l'Offre sans nécessiter de la part d'EDIFY l'accomplissement de formalités supplémentaires.

La diffusion de la présente Note d'Information, l'Offre, l'Acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des Actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions. L'Offre n'est soumise ni au contrôle ni à l'autorisation d'une quelconque autorité réglementaire et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens. Ni la présente Note d'Information, ni aucun autre document relatif à l'Offre ne constituent une offre en vue de vendre ou d'acquérir des titres financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégale, ne pourrait être valablement faite, ou requerrait la publication d'un prospectus ou l'accomplissement de toute autre formalité en application du droit local.

Les Actionnaires situés ailleurs qu'au Grand-Duché de Luxembourg ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis ; l'Offre n'est donc pas faite à des personnes soumises à d'éventuelles restrictions, directement ou indirectement, et ne pourra en aucune manière faire l'objet d'une acceptation depuis un pays dans lequel elle fait l'objet de telles restrictions.

En conséquence, les personnes en possession du présent document sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière. EDIFY décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne de ces restrictions.

En particulier, l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou au Canada, à des personnes se trouvant aux Etats-Unis ou au Canada, que ce soit par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des Etats-Unis ou du Canada ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis ou du Canada. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du présent document, et aucun autre document relatif à celui-ci ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé, par un intermédiaire ou toute autre personne, aux Etats-Unis ou au Canada de quelque manière que ce soit. Aucun Actionnaire ne pourra apporter ses Actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu de copie du présent document ou de tout autre document relatif à l'Offre aux Etats-Unis ou au Canada, le cas échéant et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis ou au Canada, le cas échéant, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis ou du Canada en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis ou du Canada le cas échéant lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour le compte d'un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis ou du Canada. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

### 2.4.5 Avertissement

EDIFY n'émet aucune recommandation de vente relative aux Actions visées par l'Offre et ne fournit aucune garantie, expresse ou tacite, concernant l'exactitude, l'adéquation, le caractère raisonnable ou complet des informations contenues dans tout autre document ou notice qui pourront être émis de temps en temps par une personne autre qu'EDIFY en relation avec l'Offre et n'accepte aucune responsabilité à ce titre.

**En prenant une décision en relation avec l'Offre, il est recommandé aux Actionnaires de se baser sur une analyse individuelle des paramètres de l'Offre, y inclus de ses opportunités et de ses risques ainsi que des conséquences fiscales d'une acceptation de l'Offre.**

**Tout résumé ou description de textes et principes légaux ou relations contractuelles contenus dans la présente Note d'Information est à titre informatif uniquement et ne pourra pas être considéré comme conseil juridique ou fiscal concernant l'interprétation, l'application ou l'exécution de tels textes ou clauses.**

### 2.5. Déclarations prospectives

La présente Note d'Information (en ce compris ses annexes) contient certaines déclarations prospectives. Ces déclarations sont basées sur les attentes et attentes d'EDIFY et sont naturellement sujettes à des imprécisions, incertitudes et changements de circonstances.

Les déclarations prospectives contenues dans la présente Note d'Information peuvent ainsi inclure des déclarations au sujet des effets attendus de l'Offre sur EDIFY, du calendrier, du champ d'application de l'Offre et d'options stratégiques.

Toute déclaration incluant ou précédée notamment par les mots « vise », « envisage », « pense », « s'attend à », « a l'intention de », « pourra », « devra », « anticipe », « estime », « projette » ou tout mot ou locution ayant une substance similaire, est une déclaration prospective.

Un certain nombre de facteurs pourraient causer une variation substantielle des résultats et développements par rapport à ceux exprimés dans les déclarations prospectives. Ces facteurs comprennent notamment, des changements dans les conditions économiques, des changements dans les montants et proportions d'investissement en capital, le succès de stratégies et initiatives commerciales d'EDIFY, des changements dans l'environnement réglementaire, des fluctuations des taux de change et des taux d'intérêts, des procès et litiges éventuels, des interventions gouvernementales et des phénomènes naturels. En raison de ces incertitudes, il est rappelé aux Actionnaires de ne pas baser leur jugement sur de telles déclarations prospectives. Les déclarations prospectives sont faites à la date de la présente Note d'Information. Sauf et dans la limite d'obligations légales éventuelles, EDIFY ne s'engage pas et n'assume aucune obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations prospectives.

### 2.6. Suspension du cours de l'Action

EDIFY a demandé à la Bourse de Luxembourg la suspension du cours de l'Action EDIFY à partir du 10 septembre 2020 jusqu'au Retrait.

## 2.7. Effets de la non-acceptation de l'Offre

Les Actionnaires n'acceptant pas cette Offre ou qui n'accepteront l'Offre que pour une partie de leurs Actions liront avec une attention particulière la section 10 (« Informations relatives à EDIFY après l'Offre et le Retrait »). Cette section décrit certains paramètres auxquels seront soumis les Actionnaires après la finalisation de l'Offre et du Retrait.

## 3. Facteurs de risque

### 3.1. Blocage des Actions

L'acceptation de l'Offre implique le Blocage des Actions au porteur ou un engagement de ne pas transférer les Actions nominatives.

### 3.2. Retrait

La durée effective de la période entre la date de la clôture de l'Offre et la Date d'Effectivité du Retrait peut varier substantiellement et n'est nullement garantie par EDIFY.

### 3.3. Liquidité et prix des titres d'EDIFY

A la suite du Retrait, il n'y aura plus de marché public pour les Actions et aucune garantie ne peut être donnée quant à leur liquidité suite au Retrait. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la possibilité pour les Actionnaires d'EDIFY de pouvoir acquérir ou céder des Actions après le Retrait et en ce qui concerne le prix des Actions auquel de telles opérations pourront intervenir.

### 3.4. Restrictions à la cessibilité des titres d'EDIFY

EDIFY a également l'intention de soumettre à l'assemblée générale des actionnaires, au premier semestre 2021, une proposition de modification de ses statuts, à encadrer la transmission ou la cession d'Actions par la clause d'agrément suivante :

*« Les actions sont librement cessibles (i) entre les actionnaires et (ii) entre un actionnaire et ses successibles en ligne directe, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux.*

*Les actions ne peuvent être cédées à des personnes autres que celles mentionnées dans le paragraphe précédent (les « **Tiers** »), qu'avec l'agrément du conseil d'administration.*

*Si un actionnaire désire céder ses actions à un Tiers, il doit notifier le transfert projeté à la Société, en indiquant l'identité du bénéficiaire du transfert (prénom et nom et domicile ou dénomination sociale et siège social), le nombre des actions dont le transfert est envisagé et le prix offert (la « **Demande** »).*

*La décision d'acceptation ou de refus d'agrément est prise par le conseil d'administration.*

*Cette décision doit être notifiée à l'actionnaire cédant par la Société, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de la notification de la Demande (la « **Décision** »), étant précisé qu'à défaut de réponse dans ce délai, l'agrément sera réputé donné.*

*En cas d'autorisation du transfert, les actions de l'actionnaire cédant pourront être transférées au Tiers selon les conditions et modalités indiquées dans la Demande. Ce transfert devra intervenir dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de la notification de la Décision. A défaut un nouvel agrément sera nécessaire.*

*En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration sera tenu de faire acquérir les actions par un ou plusieurs actionnaires, par un tiers ou par la Société sous réserve de la disposition de l'article 430-15 de la Loi. L'identité du ou des acquéreurs, actionnaires ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert seront notifiés à l'actionnaire cédant (l'« **Offre d'achat** ») au moment de la notification de la Décision. A défaut d'Offre d'achat dans le délai imparti, l'agrément sera réputé donné.*

*L'actionnaire cédant doit notifier à la Société sa décision d'acceptation ou de refus de l'Offre d'achat, dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de l'Offre d'achat (la « **Réponse** »), étant précisé qu'à défaut de réponse dans ce délai, l'Offre d'achat sera réputée refusée.*

*En cas d'acceptation de l'Offre d'achat, le transfert des actions et le paiement y relatif devront intervenir dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de la notification de la Réponse.*

*En cas de refus de l'Offre d'achat, l'actionnaire cédant ne pourra pas céder ces actions.*

*Les notifications de cet article doivent se faire par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception. La date de la notification est la date d'expédition lorsqu'il s'agit d'un envoi par la Société et la date de réception, lorsqu'il s'agit d'un envoi par un actionnaire.*

*Les parties peuvent convenir ensemble de délais différents ».*

## 4. Intentions d'EDIFY

EDIFY poursuit ses activités d'acquisition et de cession de sociétés durant la période de l'Offre et du Retrait. Toute acquisition ou cession significative des sociétés durant cette période sera communiquée au marché par le biais d'un communiqué de presse.

Actuellement, aucune intention de changement majeur n'est envisagée par la Société concernant sa stratégie, son personnel et ses dirigeants. Elle n'est pas tenue par ces intentions et peut changer de décision à tout moment dans le futur. **EDIFY ne donne aucune garantie quant aux décisions stratégiques que pourrait prendre à l'avenir son conseil d'administration.**

**EDIFY n'offre aucune garantie quant aux paiements futurs de dividendes.** La Société pourrait envisager une politique de dividendes stable, ceux-ci seraient fonction des résultats futurs et des autres paramètres économiques (sous réserve de l'application des dispositions légales en matière de distribution de dividendes). Aucun dividende n'a été versé par EDIFY depuis le début de la cotation.

**EDIFY ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie aux Actionnaires quant à un éventuel rachat futur par la Société de leurs Actions qui ne seront pas en sa possession après la clôture de l'Offre.**

EDIFY a l'intention de soumettre à l'assemblée générale des actionnaires, au plus tard au premier semestre 2021, une proposition de modification de ses statuts visant à encadrer la transmission ou la cession d'Actions par une clause d'agrément. L'Offre permet dès lors aux Actionnaires de choisir entre l'option (i) d'un rachat de leurs Actions dans le cadre de l'Offre à un prix déterminé ou (ii) de rester Actionnaire d'une société non cotée si la Bourse de Luxembourg accepte la demande de Retrait du marché Euro MTF. L'Action serait donc encore moins liquide et toute cession d'Actions ultérieure pourrait être soumise au préalable à une clause d'agrément.

Suite au Retrait, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires de convertir toutes les Actions au porteur en Actions nominatives, permettant ainsi une meilleure communication d'EDIFY avec ses Actionnaires.

## 5. Financement de l'Offre

L'Offre sera intégralement financée par les liquidités disponibles d'EDIFY. La Société confirme disposer des fonds nécessaires au paiement de la Contrepartie en espèces, soit un maximum de 21.654.990 EUR.

## 6. Détails de l'Offre

### 6.1. Approbation par l'assemblée générale

L'Offre et ses modalités ont été soumises à l'autorisation de l'assemblée générale. L'assemblée générale se prononcera sur les éléments suivants en date du 6 octobre 2020 :

- Le nombre maximal d'Actions à acquérir sous l'Offre : **309.357** ;
- Période d'Acceptation de l'Offre : **8 octobre** 2020 jusqu'au **12 novembre** 2020 à 15h00 inclus ;
- Prix par Action : **70 EUR.**

### 6.2. Objet de l'Offre

Au 8 octobre 2020, le capital social d'EDIFY est composé de 4.860.000 Actions d'une valeur nominale de 1 EUR chacune et intégralement libérées.

L'Offre porte sur un maximum de 309.357 Actions (qu'elles soient nominatives ou au porteur).

EDIFY ne procédera pas, pendant la durée de l'Offre, à des rachats d'Actions en dehors du cadre de l'Offre.

### 6.3. Intentions des Actionnaires Principaux

Les Actionnaires Principaux à savoir, J.P.J.S. SCA et JPJ2 S.A. détenant respectivement 3.858.802 Actions (79,40 % du capital) et 691.841 Actions (14,23 % du capital) soit 4.550.643 Actions (93,63 % du capital) au total, ont renoncé à leurs droits d'apporter leurs titres à l'Offre.

## 6.4. Prix de l'Offre

EDIFY propose aux Actionnaires d'acheter leur(s) Action(s) au prix unitaire de 70 EUR.

Cette détermination du Prix s'inscrit exclusivement dans le cadre de l'Offre volontaire envisagée portant sur un maximum de 309.357 Actions.

## 6.5. Période d'Acceptation de l'Offre

Les Actionnaires pourront accepter l'Offre à partir du 8 octobre 2020 9h00.

L'Acceptation de l'Offre devra être reçue au plus tard le 12 novembre 2020 à 15h00, heure de Luxembourg (GMT +1 heure) par EDIFY pour les Actions nominatives.

L'Acceptation de l'Offre pour les Actionnaires qui détiennent des Actions au porteur est à effectuer auprès de leur intermédiaire financier auprès duquel leurs Actions au porteur sont inscrites en compte-titres (la « **Banque Dépositaire** »). L'Actionnaire au porteur est invité à se renseigner sur les éventuels délais de traitement imposés par la Banque Dépositaire afin que celle-ci soit en mesure de transmettre les Formulaire d'Acceptation dûment remplis à l'Agent Centralisateur des Actions au porteur avant le 12 novembre 2020 à 15h00, heure de Luxembourg (GMT +1 heure).

En cas de prolongation de l'Offre, l'Acceptation de l'Offre devra être reçue au plus tard le jour de la date de clôture de cette prolongation à 15h00, heure du Luxembourg (GMT +1 heure), par les Agents Centralisateurs : la Banque Internationale à Luxembourg pour les Actions au porteur et EDIFY pour les Actions nominatives.

A partir du jour d'ouverture de la Période de l'Offre, les conditions et modalités de l'Offre ne peuvent plus être modifiées, sauf dans un sens plus favorable pour les Actionnaires.

## 6.6. Modalités d'Acceptation de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, EDIFY publiera un avis d'ouverture de l'Offre. Cet avis d'ouverture sera également traduit en anglais. L'Offre sera ouverte pendant une durée de 5 semaines calendaires.

Chaque Actionnaire pourra accepter l'Offre en relation avec toutes ou partie de ses Actions.

### 6.6.1. Actions au porteur

Les **Actionnaires qui souhaitent apporter leurs Actions au porteur** à l'Offre dans les conditions proposées sont invités à s'adresser pendant la Période d'Acceptation de l'Offre à leur Banque Dépositaire.

Ils devront remplir et signer la Partie I. du Formulaire d'Acceptation (dans la forme figurant en Annexe II) et le remettre à leur Banque Dépositaire en suivant les autres modalités retenues par la Banque Dépositaire chez qui leurs Actions sont inscrites en compte.

Les Formulaires d'Acceptation dûment remplis devront être transmis par les Actionnaires à leur Banque Dépositaire qui devra (i) compléter la Partie II. du Formulaire d'Acceptation, (ii) les transmettre de manière électronique à l'Agent Centralisateur des Actions au porteur à [agency.services@bil.com](mailto:agency.services@bil.com) et [common.depository@bil.com](mailto:common.depository@bil.com) et (iii) transmettre aux Systèmes de Clearing une confirmation d'acceptation sous forme SWIFT, de sorte à être réceptionnés de manière électronique par l'Agent Centralisateur des Actions au porteur au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation de l'Offre.

En cas d'indivision ou démembrement des Actions au porteur, le Formulaire d'Acceptation doit être signé par tous les Actionnaires indivis ou par tous les nus-propriétaires et tous les usufruitiers.

Les Actionnaires sont invités à se renseigner sur les éventuels délais de traitement imposés par leur Banque Dépositaire. Les Actionnaires devront prendre en compte ces éventuels délais pour soumettre leur Formulaire d'Acceptation avant la fin de la Période d'Acceptation de l'Offre.

Les Actions apportées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit.

L'acceptation de l'Offre implique le blocage des Actions au porteur par les Systèmes de Clearing à partir de l'acceptation de l'Offre jusqu'au règlement/livraison de l'Offre.

L'acceptation de l'Offre est irrévocable.

#### 6.6.2. Actions nominatives

Les **Actionnaires qui souhaitent apporter leurs Actions nominatives** à l'Offre dans les conditions proposées sont invités à s'adresser pendant la Période d'Acceptation de l'Offre à EDIFY. Ils devront remettre un Formulaire d'Acceptation (dans la forme figurant en Annexe III), accompagné d'une copie de leur pièce d'identité.

Les Formulaires d'Acceptation dûment remplis devront être transmis de manière électronique par les Actionnaires à EDIFY de sorte à être réceptionnés par EDIFY au plus tard le dernier jour de la Période d'Acceptation de l'Offre.

En cas d'indivision ou démembrement des Actions nominatives, le Formulaire d'Acceptation doit être signé par tous les Actionnaires indivis ou par tous les nus-propriétaires et tous les usufruitiers.

EDIFY procédera à la vérification, sur la base de confirmations données par BIL Fund & Corporate Services, de l'inscription des Actions apportées à l'Offre dans le registre des actions d'EDIFY.

Les Actions apportées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit.

Les Actionnaires qui souhaitent apporter leurs Actions nominatives à l'Offre s'engagent à ne pas transférer ces Actions pendant la Période d'Acceptation de l'Offre, sauf à EDIFY dans le cadre de l'Offre.

L'acceptation de l'Offre est irrévocable.

## 6.7. Publication des seuils d'acceptation de l'Offre

Les résultats de l'Offre seront publiés par des notices sur les sites Internet d'EDIFY et de la Bourse de Luxembourg le 16 novembre 2020 ou en cas de prolongation de l'Offre, trois jours ouvrables au plus tard après la clôture de l'Offre.

## 6.8. Règlement du Prix

### 6.8.1. Actions au porteur

Le paiement des montants en contrepartie des Actions au porteur apportées à l'Offre se fera sur le compte bancaire du Vendeur par l'intermédiaire de sa Banque Dépositaire.

L'Agent Payeur des Actions au porteur fera le paiement des montants en contrepartie des Actions au porteur apportées à l'Offre, à travers les Systèmes de Clearing en principe, au plus tard dix jours ouvrables après la date de clôture de l'Offre à savoir au plus tard le 26 novembre 2020.

### 6.8.2. Actions nominatives

Le paiement au Vendeur des montants en contrepartie des Actions nominatives apportées à l'Offre se fera sur le compte bancaire indiqué lors de l'Acceptation de l'Offre. Le compte bancaire du Vendeur sera crédité, en principe, au plus tard dix jours ouvrables après la date de clôture de l'Offre à savoir au plus tard le 26 novembre 2020.

## 6.9. Prolongation de l'Offre

EDIFY peut décider de prolonger la durée de l'Offre. Toute prolongation de l'Offre fera l'objet d'un avis qui sera publié sur le site Internet d'EDIFY et le site Internet de la Bourse de Luxembourg.

Toute publication relative à l'Offre, y compris les notices, fera l'objet d'un avis qui sera publié sur le site Internet d'EDIFY et le site Internet de la Bourse de Luxembourg.

## 6.10. Frais

Les Vendeurs supporteront tous les frais imputés par des intermédiaires financiers autres que ceux de l'Agent Centralisateur des Actions au porteur et de l'Agent Payeur des Actions au porteur pris en charge par EDIFY. Ainsi, chaque Vendeur s'engage à vérifier auprès de son/ses intermédiaire(s) financier(s) respectif(s) les frais que ce/ces dernier(s) seraient susceptibles de lui facturer et à supporter ces coûts.

## 6.11. Traitement des Actions rachetées

Les Actions rachetées sous l'Offre seront auto-détenues par EDIFY. Elles pourront être cédées dans des transactions de gré à gré ou annulées.

En application de l'article 430-18 de la Loi des Sociétés, les droits de vote attachés aux Actions auto-détenues seront suspendus jusqu'à leur transmission et EDIFY établira au passif de son bilan une réserve indisponible d'un montant correspondant à la valeur totale au pair comptable de toutes les Actions auto-détenues.

## 6.12. Agent financier

### 6.12.1. Pour les Actions au porteur

La Banque Internationale à Luxembourg agit en qualité d'Agent Centralisateur des Actions au porteur et d'Agent Payeur pour les Actions au porteur dans le contexte de l'Offre.

L'Agent Centralisateur et Payeur des Actions au porteur assure tous les services financiers relatifs à l'Offre, à l'Acceptation de l'Offre et au Règlement de l'Offre pour les Actions au porteur. Il a été dûment mandaté à cette fin par EDIFY.

Les détenteurs d'Actions au porteur ayant besoin de renseignement s'adresseront à leur Banque Dépositaire.

### 6.12.2. Pour les Actions nominatives

BIL Fund & Corporate Services agit en qualité d'Agent Payeur pour les Actions nominatives dans le contexte de l'Offre.

L'Agent Payeur des Actions nominatives assure tous les services financiers relatifs au Règlement de l'Offre pour les Actions nominatives. Il a été dûment mandaté à cette fin par EDIFY.

EDIFY agit en qualité d'Agent Centralisateur pour les Actions nominatives. Les détenteurs d'Actions nominatives peuvent s'adresser, pendant les heures de bureau à EDIFY auprès de Madame Ingrid Motch : [imotch@edify-investmentpartner.com](mailto:imotch@edify-investmentpartner.com); tel : 00352/24831620.

### 6.12.3. Droit applicable – Jurisdiction compétente

La Note d'Information, l'Offre y faite et l'Acceptation de l'Offre sont soumises au droit luxembourgeois. Tous litiges et contestations relatifs à la Note d'Information, à l'Offre et à l'Acceptation de l'Offre relèvent de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de la ville de Luxembourg.

## 7. Activités et informations financières d'EDIFY

### 7.1. Activités

EDIFY détient et gère, en s'appuyant sur sa succursale établie en Suisse, diverses participations majoritaires et minoritaires dans des entités de taille intermédiaire (« **ETI** ») et petites et moyennes entreprises (« **PME** ») industrielles, françaises, espagnole et suisse, à savoir Zurflüh-Feller (accessoires et systèmes pour les volets roulants et les fermetures industrielles), Sirem (solutions motorisées pour les couvertures de piscines, les agitateurs de tanks à lait et les équipements d'aqua fitness), Pellenc (matériels et outils électroportatifs pour la viticulture,

l'oléiculture et les espaces verts), les Usines Métallurgiques de Vallorbe (outils abrasifs pour les industries bijoutière, horlogère, forestière, automobile et aéronautique), De Buyer (articles et ustensiles pour la cuisine et la pâtisserie), Thermo-Technologies (revêtement des surfaces de métaux précieux par procédé chimique ou électrolytique et fils de haute technicité), Gaviota-Simbac (composants et moteurs pour les stores et les volets roulants), Ligier Group (quadricycles légers pour les conducteurs sans permis) et Lacroix Emballages (emballages pour les produits laitiers solides).

## 7.2. Informations financières

Les informations financières d'EDIFY et les informations relatives à ses activités sont incorporées en Annexe IV de la présente Note d'Information :

- le rapport annuel 2019 ; et
- le communiqué de presse du 28 avril 2020 relatif aux résultats du premier trimestre de l'exercice 2020,
- le communiqué de presse du 24 septembre 2020 relatif aux résultats du premier semestre de l'exercice 2020.

## 8. Eléments d'appréciation du Prix

### 8.1. Généralités

L'Offre est une offre volontaire d'EDIFY. Par conséquent, le Prix est déterminé librement par l'Offrant sur la base d'une appréciation de marché. EDIFY a appliqué les principes usuels en matière de détermination du Prix. Le Prix n'est en aucun cas inférieur au prix le plus élevé payé pour les mêmes titres par l'Offrant pendant une période de 12 mois précédant la diffusion du communiqué de presse du 10 septembre 2020, dans lequel l'Offrant a fait part de son intention de procéder à l'Offre.

Ce Prix a été déterminé par l'Offrant sur la base de plusieurs méthodes ou références d'évaluation : les cours de bourse observés, l'Actif Net Comptable (« **ANC** »), l'Actif Net Réévalué (« **ANR** ») et les décotes observées sur les holdings d'investissement cotés. Ces méthodes ont été appliquées par l'Offrant sur la base de ses propres hypothèses et calculs.

### 8.2. Méthodes et références retenues

#### 8.2.1. Cours de bourse observés

Le graphique ci-dessous représente l'évolution du cours de bourse et des volumes de l'Action depuis sa cotation sur le marché Euro MTF.



Après une tendance haussière entre 2015 et mi 2018 (un plus haut à 63,5 EUR a été constaté le 7 mai 2018), le cours de bourse est revenu à son niveau de janvier 2015 et ce, malgré la politique d'investissement active et la croissance de l'ANR (voir section 8.2.3 « Référence à l'Actif Net Réévalué (ANR) »).

La faiblesse du Flottant égal à 6,3% du capital et le peu de liquidité de l'Action induite ne permettent pas au cours de bourse de refléter les performances d'EDIFY.

Le graphique ci-dessous représente l'évolution récente du cours de bourse et des volumes de l'Action au cours des 12 mois précédant la diffusion du communiqué de presse d'EDIFY du 10 septembre 2020.



Sur la période des 12 derniers mois, le graphique montre que l'évolution du cours de l'Action s'inscrit dans des volumes très peu significatifs. Le volume total échangé représente moins de 0,1 % du capital d'EDIFY.

Le cours de l'Action est quasiment stable sur cette période, passant de 49,8 EUR à 49 EUR par titre. L'analyse des cours moyens pondérés (« *Volume Weighted Average Price* ») (« **VWAP** ») de l'Action sur différentes périodes de temps (12, 9, 6 et 3 mois) ainsi que le cours spot au 9 septembre 2020 et les primes induites par le Prix sont présentés ci-dessous.

Cours de clôture (09/09/2020)	€/ action	Prime/ décote (%)
Cours au 09/09/2020	49,00	42,86%
VWAP 3 mois	45,98	52,23%
VWAP 6 mois	45,58	53,58%
VWAP 9 mois	47,71	46,72%
VWAP 12 mois	48,75	43,59%

Le Prix extériorise des primes comprises entre 44 % et 54 % par rapport à la moyenne des cours de bourse de l'Action sur les différentes périodes de temps au cours des 12 derniers mois et une prime de 43 % par rapport au cours de bourse de clôture du 9 septembre 2020, à savoir la veille de la réunion du conseil d'administration de la Société.

En conclusion, les observations du cours et des volumes échangés montrent que le marché n'a jamais été actif depuis la cotation du titre EDIFY sur le marché Euro MTF en 2014.

A travers l'Offre, les Actionnaires ont une opportunité de sortie de leur investissement dans EDIFY.

### 8.2.2. Référence à l'Actif Net Comptable (ANC)

L'Actif Net Comptable (« **ANC** ») rend compte des apports en nature et en numéraire des Actionnaires ainsi que de l'accumulation historique des résultats d'EDIFY et des sociétés qu'elle détient en portefeuille.

L'Actif Net Comptable d'EDIFY peut être appréhendé par les capitaux propres consolidés part du groupe à la clôture de chaque exercice.

EDIFY suit les normes luxembourgeoises qui permettent d'amortir les écarts d'acquisition (*cfr. §1. Ecarts d'acquisition, note 4 – Immobilisations corporelles et incorporelles, Rapport Financier 2019 d'EDIFY.*)

A titre d'information, l'ANC d'EDIFY et l'ANC par Action sur les trois derniers exercices est présenté ci-dessous :

En k€ au 31/12	2019	2018	2017
ANR	297 525	285 358	267 613
Nombre d'actions composant le capital (en k')	4 860	4 860	4 860
ANR par action (€)	61,22	58,72	55,06

Le Prix représente une prime de 14 % par rapport à l'ANC par action 2019 d'EDIFY.

### 8.2.3. Référence à l'Actif Net Réévalué (ANR)

La méthode de l'Actif Net Réévalué (« **ANR** »), qui consiste à déterminer la juste valeur des actifs et des passifs d'une société, est pertinente dans le cas d'holdings d'investissement détenant des filiales et des participations dont la valeur historique inscrite au bilan a une valeur différente de la valeur de marché.

En tant qu'holding d'investissement cotée, EDIFY publie annuellement la valeur de son Actif Net Réévalué ainsi que sa méthodologie de détermination.

L'ANR est la somme :

- des actifs financiers détenus par EDIFY réévalués à leur juste valeur suivant les méthodes définies ci-dessous ; et
- des disponibilités de la holding EDIFY desquelles viennent se soustraire ses engagements financiers.

Les actifs financiers définis comme des créances obligataires sont évalués pour leur valeur nominale incluant les intérêts capitalisés.

Concernant les sociétés non consolidées, la valeur comptable est retenue sauf si une valorisation fiable et récente est disponible. Concernant les titres de participation consolidés par intégration globale, intégration proportionnelle ou par mise en équivalence, les méthodes d'évaluation choisies sont les suivantes :

**Titres de sociétés non cotées**

Pour chaque participation, la valeur d'entreprise est évaluée par les méthodes habituelles, à savoir :

**La méthode des multiples de comparables boursiers**

Un échantillon de sociétés comparables, composé de sociétés cotées du même secteur d'activité que les sociétés à évaluer et pour lesquelles les analystes publient régulièrement leurs recherches et leurs estimations, est déterminé pour chaque société à valoriser. Il est stable dans le temps et n'est ajusté que dans le cas où un comparable n'est plus pertinent. Les multiples des sociétés de l'échantillon sont calculés à partir (i) de la Capitalisation boursière moyenne sur les 20 dernières séances précédant l'évaluation, (ii) de la dette nette issue des derniers états financiers publiés et (iii) des estimations d'EBITDA et d'EBITA (Résultat Opérationnel Courant hors dotations aux amortissements des actifs incorporels alloués lors des acquisitions) estimée à la date d'évaluation par les analystes, pour l'année en cours et les deux années suivantes issues des consensus d'analystes les plus récents à la date d'analyse. Une décote peut être appliquée sur certains multiples pour tenir compte de la taille plus réduite de la société évaluée par rapport aux sociétés de l'échantillon. La moyenne des multiples d'EBITDA et d'EBITA des sociétés de l'échantillon présentant des perspectives de croissance similaires à celles de la société à évaluer est appliquée à l'EBITDA et à l'EBITA récurrents de la société évaluée pour l'année en cours et les deux années suivantes. La valeur d'entreprise retenue est calculée en faisant la moyenne des valorisations obtenues par application de ces multiples aux agrégats des participations.

**La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF)**

Cette méthode consiste à déterminer la valeur actuelle des flux de trésorerie qu'une société dégagera dans le futur. Les projections de flux de trésorerie, établies en relation avec le management de l'entreprise concernée, intègrent une analyse critique du plan d'affaires de ces sociétés. Le taux d'actualisation utilisé correspond au coût moyen pondéré du capital et représente le niveau de rémunération attendue des capitaux engagés (fonds propres et dettes nécessaires au financement de l'activité) compte tenu des comparables (secteur, taille, exposition pays), similaire à l'échantillon retenu pour les multiples. Ce taux peut être ajusté en fonction des risques opérationnels et financiers de la société lorsque les sociétés comparables sont considérées comme insuffisamment représentatives du niveau de risque de la société valorisée. Les projections de flux de trésorerie correspondent par ailleurs à celles qui sont utilisées pour les tests de dépréciation.

**La méthode des multiples de transactions**

Les multiples de transactions peuvent être utilisés lorsqu'une transaction concerne une société dont le profil et l'activité sont similaires à ceux de la participation valorisée.

**Choix de la méthode**

Lorsque la société évaluée est mature sur son marché, la valeur d'entreprise est calculée en faisant la moyenne de la valeur obtenue par la méthode des comparables boursiers et de celle obtenue par la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, en s'assurant de la cohérence des valeurs obtenues par les deux méthodes.

La valeur d'entreprise est calculée à partir de la méthode DCF pour les participations dont l'activité est centrée sur des activités de niche spécifique ne permettant pas d'établir une liste pertinente de sociétés comparables cotées ou lorsque les participations se trouvent en retournement.

Cette analyse multicritère permet de tenir compte de la connaissance intrinsèque, par EDIFY, de ses participations et de l'approche d'investissement à moyen terme d'EDIFY.

La valeur d'entreprise ainsi calculée est minorée ou majorée des actifs et passifs hors exploitation, évalués à leur valeur nette comptable ou à leur valeur de marché si celle-ci peut être déterminée de manière fiable, et de l'endettement financier net, ce qui donne la valeur réévaluée de la participation à 100%. Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale majorée des intérêts courus. La valeur de la participation dans l'ANR est obtenue en appliquant le pourcentage de détention d'EDIFY à la date de l'évaluation. Une décote de minorité peut être appliquée dans le cas de certaines participations ne donnant pas le contrôle et/ou dans le cas de contrôle réduit.

Lorsqu'une cession est envisagée, le choix de la méthode de valorisation par les multiples de transactions peut être retenu lorsqu'une information de qualité avec un détail suffisant sur la transaction est disponible. Le cas échéant, le multiple retenu pour valoriser la participation est une moyenne de la valeur d'entreprise calculée à partir du multiple issu des comparables boursiers, des DCF et du multiple de transaction.

### **Les titres de sociétés cotées**

Ils sont valorisés en retenant la moyenne des cours de clôture des 20 dernières séances boursières précédant l'évaluation.

### **Les nouveaux investissements**

Les nouveaux investissements, filiales et participations cotées ou non cotées, sont valorisés à leur prix de revient pendant les 12 premiers mois qui suivent leur acquisition, sauf si les conditions de marché ou tous autres événements intrinsèques à la société évaluée, sont de nature à modifier significativement sa valeur à la date de la première évaluation. Après leur acquisition, les filiales établissent des comptes consolidés annuels, certifiés par les auditeurs externes, et actualisent leurs plans d'activité et leurs prévisions de résultat pour l'exercice suivant la date de leur acquisition.

La méthodologie présentée ci-dessus est conforme aux «*International Private Equity and Venture Capital Valuation guidelines*» («**IPEV**») approuvés par les principales associations professionnelles de capital investissement du monde.

L'ANR d'EDIFY, après détermination par la direction d'EDIFY, fait l'objet d'une revue par Ernst & Young et est validé par le conseil d'administration de la Société.

A titre d'information, l'ANR d'EDIFY et l'ANR par Action sur les trois derniers exercices<sup>6</sup> sont présentés ci-dessous :

---

<sup>6</sup> EDIFY établit l'ANR sur une base annuelle uniquement.

En k€ au 31/12	2019	2018	2017
ANC ou capitaux propres consolidés (part du Groupe)	438 700	466 900	440 100
Nombre d'actions composant le capital (en k')	4 860	4 860	4 860
Actif net comptable consolidé par action (€)	90,27	96,07	90,56

Le Prix représente une décote de 22 % par rapport à l'ANR 2019 d'EDIFY.

Le Prix est toutefois supérieur au prix obtenu en appliquant la décote moyenne observée sur les holdings d'investissement cotés (voir section 8.2.4 « Référence aux décotes observées sur les holdings d'investissement cotés »).

#### 8.2.4. Référence aux décotes observées sur les holdings d'investissement cotés

Les holdings d'investissements cotés, dont la fonction première est la détention et la gestion de titres de participations, ont le plus souvent une valeur boursière inférieure à la somme des valeurs de leurs filiales et participations telles qu'appréhendées par leur ANR calculés et publiés par ces derniers.

Plusieurs paramètres cumulatifs peuvent expliquer l'origine de la décote de holding d'investissement coté :

- La fiscalité latente liée aux plus-values latentes des actifs sous-jacents,
- Les coûts de fonctionnement humains et techniques afin d'assurer la gestion des participations qui viennent amoindrir les revenus en provenance des filiales,
- La position de minoritaire en cas d'absence de contrôle par le holding,
- Le degré d'illiquidité du portefeuille, notamment au travers de l'analyse du caractère liquide ou non des actifs sous-jacents (titres cotés, non cotés, sociétés en cours de cession...). Ainsi, le holding détenant principalement des sociétés cotées liquides devrait conduire à réduire l'ampleur de la décote,
- Le degré d'illiquidité du titre coté (un flottant et une liquidité plus grands) permettent de favoriser les arbitrages sur le titre et peuvent induire une décote plus faible,
- La transparence des informations concernant les différentes activités portées par le holding,
- La qualité de l'équipe d'une société d'investissement dès lors que celle-ci est en mesure d'influer sur la stratégie des actifs sous-jacents et donc sur leur valorisation,
- L'existence de réserves de trésorerie (les holdings en disposant ne se valorisent pas forcément mieux que celles qui sont endettées),

Une décote entre l'ANR par action et le cours de bourse est vérifiable pour les holdings d'investissement cotés.

Une analyse entre la valeur boursière et l'ANR d'un échantillon de holdings d'investissement cotés au Luxembourg (place de cotation d'EDIFY) et en France (principale zone géographique d'investissement d'EDIFY) figure ci-dessous.

Il convient de noter que les sociétés comprises dans l'échantillon disposent en moyenne d'un flottant et d'une liquidité de leur titre bien supérieurs à ceux d'EDIFY.

Marché de cotation	Capitalisation boursière à date (en M€)	Portefeuille	Flottant	VWAP 2 mois post date de calcul de l'ANR	Dernier ANR par action publié	ANR calculé au	Décote <sup>6</sup>	
Reinet Investments	Luxembourg	3 004	■ (516% de coté - 48,4% de non-coté)	52,06%	18,37 €	3187 €	31-déc-19	42,35%
Luxempart	Luxembourg	944	■ Direct / Co-investissement ■ 10 participations ■ Coté / non coté	32,76%	5174 €	76,53 €	31-déc-19	32,40%
Wendel	France	3 766	■ Minoritaire / Majoritaire ■ Coté / non coté ■ 8 participations ■ Compte propre	40,96%	84,13 €	138,60 €	30-juin-20	39,30%
Eurazeo	France	3 517	■ Minoritaire / majoritaire ■ Coté / non coté ■ Compte propre / compte tiers ■ 45 participations	31,28%	45,17 €	70,70 €	30-juin-20	36,12%
FFP	France	1684	■ Direct / Fonds / Co-investissement ■ Majoritaire / Minoritaire (au moins 5%) ■ Coté / non coté	11,58%	99,57 €	179,50 €	31-déc-19	44,53%
Burelle	France	905	■ Direct / Fonds ■ Non coté ■ Compte propre / compte de tiers	13,12%	516,30 €	1058,00 €	30-juin-20	51,20%
Altamir	France	602	■ Participations très minoritaires ■ 49 participations ■ 90% de coté - 10% de non-coté	18,20%	15,09 €	24,21 €	31-mars-20	37,69%
IDI	France	285	■ Minoritaire / majoritaire ■ Non coté ■ 12 participations ■ Compte propre / Compte de tiers	16,76%	42,59 €	6178 €	30-juin-19	31,06%
Compagnie Lebon	France	95	■ Minoritaire / majoritaire ■ Secteur Hotellerie, Immobilier et Capital Investissement ■ Non coté	27,20%	122,85 €	205,90 €	31-déc-19	40,34%
							Décote Moyenne	39,44%

La décote moyenne de l'échantillon analysé ressort à 39 %.<sup>7</sup>

L'application de la décote moyenne de l'échantillon à l'ANR par Action 2019 d'EDIFY fait ressortir une valeur par Action de 54,67 EUR.

Le Prix représente une prime de 28 % par rapport à l'application de la décote moyenne de l'échantillon à l'ANR par Action 2019 d'EDIFY.

<sup>7</sup> La décote a été calculée sur la base du VWAP des 2 mois suivant la date de calcul de l'ANR de chaque société de l'échantillon.

## 8.2.5. Synthèse

Primes/décotes en fonction du Prix :

Variables	Par action	Primes/Décotes
Spot au 09/09/2020	49,00 €	42,86%
VWAP 3 mois	45,98 €	52,23%
VWAP 6 mois	45,58 €	53,58%
VWAP 9 mois	47,71 €	46,72%
VWAP 12 mois	48,75 €	43,59%
ANC au 31/12/19	61,22 €	14,34%
ANR au 31/12/19	90,27 €	-22,45%
Application à l'ANR 2019 de la moyenne des décotes de holdings d'investissement cotées	54,67 €	28,05%

### Résumé des méthodes et références non retenues

#### **Actualisation des flux de dividendes futurs (Discounted Dividend Model ou DDM)**

Cette méthode, qui consiste à actualiser les dividendes futurs versés par EDIFY, n'a pas été retenue comme une méthode de valorisation pertinente. EDIFY n'a pas versé de dividendes au cours des cinq derniers exercices et n'a pas communiqué d'information sur sa politique future de distribution des dividendes.

#### **Approche par les objectifs de cours des analystes**

Cette méthode consiste à comparer le prix avec le consensus des objectifs de cours des analystes financiers qui couvrent la valeur. Cette approche n'a pas pu être mise en œuvre car EDIFY n'est plus couverte par les bureaux de recherche.

### 8.3. Avis de l'Expert Indépendant sur les méthodes utilisées par EDIFY

Le conseil d'administration d'EDIFY a mandaté Deloitte, (« l'**Expert Indépendant** ») afin de vérifier si les méthodes d'évaluations financières utilisées par EDIFY pour fixer son Prix ont été correctement appliquées et sont des méthodes couramment utilisées en analyse financière pour déterminer un prix équitable.

Les conclusions de ces travaux repris intégralement en Annexe I, sont les suivantes :

« [...] Sur base de nos travaux, et sous réserve des commentaires indiqués dans le corps du Rapport, les méthodes utilisées par EDIFY (telles que décrites dans la note d'information de l'OPRA) pour déterminer la valeur par action d'EDIFY au 31.12.2019, constituent des méthodes couramment utilisées, en ligne avec les recommandations des IPEV et des pratiques de marché et ont été appliquées de manière consistante au 31 décembre 2017, 2018 et 2019. »

## 9. Certains aspects fiscaux de l'Offre

### 9.1. Général

L'information contenue dans la présente section est de nature générale et se base sur la compréhension d'EDIFY quant à certains aspects de la loi et de la pratique actuellement en vigueur au Luxembourg. Elle constitue un résumé de certaines conséquences fiscales luxembourgeoises relatives à l'Offre étant entendu que EDIFY n'annulera pas les Actions acquises dans le cadre de l'Offre. Ce résumé ne prétend pas être une analyse complète de toutes les situations fiscales possibles concernant l'Offre. Il a uniquement pour vocation de fournir des informations préliminaires. Il n'est pas destiné à être, et ne doit pas être interprété comme étant constitutif d'un avis juridique ou fiscal. Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseillers juridiques et fiscaux afin de déterminer les conséquences fiscales de l'Offre au regard de leur situation personnelle, de l'impact d'une éventuelle législation locale et/ou étrangère à laquelle ils pourraient être soumis, ainsi qu'à leur propre situation fiscale. Ce résumé ne permet pas de tirer des conclusions concernant des questions qui n'y sont pas expressément abordées. La description suivante du traitement fiscal luxembourgeois est basée sur les lois et règlements en vigueur au Luxembourg, tels qu'ils sont interprétés par les autorités fiscales luxembourgeoises à la date de la présente Note d'Information et demeure sujette à toute modification de la loi (ou de son interprétation) introduite ultérieurement, avec ou sans effet rétroactif.

Veuillez noter que la notion de résidence utilisée dans la présente section fiscale s'applique uniquement à l'impôt sur le revenu luxembourgeois. Toute référence dans la présente section à un impôt, droit, prélèvement ou autre charge ou retenue de même nature, fait référence à la législation fiscale luxembourgeoise. Veuillez noter également que la référence à l'impôt sur le revenu luxembourgeois englobe généralement l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt commercial communal, la contribution au fonds pour l'emploi, ainsi que l'impôt sur le revenu. Les Actionnaires désirant participer à l'Offre pourraient en outre être soumis à l'impôt sur la fortune, ainsi qu'à d'autres droits, prélèvements ou taxes.

L'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt commercial communal et la contribution au fonds pour l'emploi s'appliquent à la plupart des contribuables personnes morales qui sont considérées comme des résidents du Luxembourg pour les besoins fiscaux. Les contribuables personnes physiques sont généralement soumis à l'impôt sur le revenu et à la contribution au fonds pour l'emploi. Dans certaines circonstances, lorsqu'un contribuable personne physique agit dans le cadre de la gestion d'une entreprise professionnelle ou commerciale, l'impôt commercial communal pourrait également s'appliquer.

Un Actionnaire participant à l'Offre ne devient pas résident, et ne sera pas réputé être résident, au Luxembourg du seul fait de sa participation à l'Offre.

**Les Vendeurs d'Actions désirant participer à l'Offre sont invités à consulter leur conseiller fiscal personnel quant aux implications fiscales de l'Offre dans leur chef.**

## 9.2. Traitement fiscal applicable

### 9.2.1. L'impôt sur le revenu

#### **Actionnaire résident du Luxembourg**

La plus-value réalisée par un Actionnaire personne physique résidente agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé lors de la cession des Actions ne sera pas soumise à l'impôt sur le revenu au Luxembourg, à condition (i) qu'au moment de la cession, l'Actionnaire ait détenu les Actions depuis plus de 6 mois et (ii) que sa participation dans le capital d'EDIFY ne représente pas une participation importante. Une participation est à considérer comme importante (i) lorsque l'Actionnaire, seul ou ensemble avec son époux/partenaire et/ou ses enfants mineurs a participé, de façon directe ou indirecte, à un moment quelconque au cours des 5 années précédant le jour du rachat, pour plus de 10% au capital social d'EDIFY, ou (ii) lorsque l'Actionnaire a acquis la participation à titre gratuit au cours d'une période de 5 ans précédant le jour du rachat et que le détenteur antérieur, ou en cas de transmissions successives à titre gratuit l'un des détenteurs antérieurs, avait participé, à un moment quelconque au cours de la période quinquennale précédant le rachat, seul ou avec son époux/partenaire et/ou ses enfants mineurs, de façon directe ou indirecte, pour plus de 10% au capital social d'EDIFY (« **Participation Importante** »). La plus-value est égale à la différence entre le prix de rachat des Actions et le prix d'acquisition des Actions rachetées.

La plus-value réalisée par un Actionnaire personne physique résidente agissant dans le cadre de la gestion de son entreprise commerciale lors du rachat des Actions sera soumise à l'impôt sur le revenu aux taux ordinairement applicables. La plus-value est égale à la différence entre le prix de rachat des Actions et le montant le plus faible entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des Actions rachetées.

La plus-value réalisée par un Actionnaire société de capitaux résidente lors du rachat des Actions sera en principe soumise à l'impôt sur le revenu. Cependant, sous les conditions suivantes le montant de la plus-value devrait être exonéré d'impôt sur le revenu : au moment du rachat des Actions d'EDIFY, (i) l'Actionnaire société de capitaux résidente a détenu une participation dans le capital d'EDIFY pendant une période ininterrompue d'au moins 12 mois et (ii) pendant toute cette période, le taux de participation n'est pas descendu en dessous du seuil de 10% ou le prix d'acquisition en dessous de 6.000.000 EUR. La plus-value est égale à la différence entre le prix de rachat des Actions et le montant le plus faible entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des Actions rachetées.

Un Actionnaire résident bénéficiant d'un régime fiscal dérogatoire tel que celui auquel sont soumis (i) les organismes de placement collectif soumis à la loi modifiée du 17 décembre 2010, (ii) les fonds d'investissement spécialisés régis par la loi modifiée du 13 février 2007, (iii) les sociétés d'investissement à capital risque régies par la loi modifiée du 15 juin 2004, (iv) les fonds d'investissement alternatifs réservés régis par la loi du 23 juillet 2016 ou (v) les sociétés de gestion de patrimoine familial régies par la loi du 11 mai 2007 est exonéré d'impôt sur le revenu au Luxembourg de sorte que toute plus-value réalisée par tel Actionnaire lors du rachat des Actions sera exonérée d'impôt sur le revenu dans son chef.

### **Actionnaire non-résident du Luxembourg**

La plus-value réalisée par un Actionnaire non-résident du Luxembourg qui n'a, au Luxembourg, ni établissement stable ni représentant permanent auquel les Actions sont attribuables, lors de leur rachat ne sera en principe soumise à aucun impôt sur le revenu au Luxembourg. Par exception, la plus-value réalisée par un tel Actionnaire sera soumise à l'impôt sur le revenu au Luxembourg (i) quand (a) au moment du rachat l'Actionnaire a détenu les Actions depuis moins de 6 mois et (b) sa participation dans le capital d'EDIFY représente une Participation Importante ou (ii) quand (a) sa participation dans le capital d'EDIFY représente une Participation Importante et (b) l'Actionnaire a été contribuable résident pendant plus de 15 ans et est devenu non-résident moins de 5 ans avant la cession de la participation.

Un Actionnaire personne physique non-résidente du Luxembourg qui agit dans le cadre de la gestion de son entreprise et qui a, au Luxembourg, un établissement stable ou un représentant permanent à qui les Actions sont attribuables, et qui réalise une plus-value lors du rachat des Actions doit inclure dans son revenu imposable au Luxembourg le montant de la plus-value. Le montant de la plus-value correspond à la différence entre le prix de rachat et le montant le plus faible entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des Actions rachetées.

Un Actionnaire personne morale non-résidente du Luxembourg qui a, au Luxembourg, un établissement stable ou un représentant permanent à qui les Actions sont attribuables et qui réalise une plus-value lors de leur rachat doit inclure le montant de la plus-value dans son revenu imposable au Luxembourg. Cependant sous les conditions suivantes le montant de la plus-value devrait être exonéré d'impôt sur le revenu : (i) les Actions sont attribuable à un établissement stable éligible (« **Etablissement Stable Eligible** ») et (ii) au moment du rachat des Actions, l'Etablissement Stable Eligible a détenu pendant une période ininterrompue d'au moins 12 mois des Actions représentant soit (a) une participation directe dans le capital d'EDIFY d'au moins 10% soit (b) une participation directe dans le capital d'EDIFY ayant un prix d'acquisition d'au moins 6.000.000 EUR. Le terme "Etablissement Stable Eligible" désigne (i) l'établissement stable luxembourgeois d'une société visée par l'article 2 de la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents, (ii) l'établissement stable luxembourgeois d'une société de capitaux qui est un résident d'un Etat avec lequel le Luxembourg a conclu une convention tendant à éviter les doubles impositions et (iii) l'établissement stable luxembourgeois d'une société de capitaux ou d'une société coopérative qui est un résident d'un Etat partie à l'Accord sur l'Espace économique européen (EEE) autre qu'un Etat membre de l'Union européenne. Le montant de la plus-value correspond à la différence entre le prix de rachat et le montant le plus faible entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des Actions rachetées.

#### 9.2.2. Autres taxes

Le régime fiscal luxembourgeois ne prévoit pas de taxes sur les opérations de bourse. Par ailleurs, il n'est pas dû de droit d'enregistrement, droit de timbre ou autre droit similaire lors de la cession des Actions dans le cadre de l'Offre.

## 10. Informations relatives à EDIFY après l'Offre et le Retrait

### 10.1. Modification des statuts

EDIFY a l'intention de soumettre à l'assemblée générale des actionnaires, au plus tard début 2021, une proposition de modification de ses statuts visant à encadrer la transmission ou la cession d'Actions par une clause d'agrément.

**Dès lors, l'Offre permet aux Actionnaires de choisir entre l'option d'une cession aujourd'hui à un prix déterminé ou de rester Actionnaire dans une société qui risque de devenir non cotée, donc encore moins liquide, et où toute cession d'Actions ultérieure pourrait être soumise au préalable à une clause d'agrément.**

### 10.2. Informations d'ordre général

La description synoptique qui suit est un résumé de certains aspects concernant les caractéristiques et le fonctionnement d'EDIFY après la mise en œuvre de l'Offre et le Retrait.

#### 10.2.1. Dénomination, siège social, immatriculation

Dénomination : EDIFY S.A.

Siège social : 6, boulevard d'Avranches, L-1160 Luxembourg

Immatriculation : R.C.S. Luxembourg B 190500

#### 10.2.2. Constitution et statuts coordonnés

EDIFY a été constituée par acte notarié du 16 septembre 2014 sous forme d'une société anonyme de droit luxembourgeois. Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises. Les statuts coordonnés d'EDIFY sont déposés au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance et en obtenir copie intégrale.

#### 10.2.3. Durée

EDIFY est constituée pour une durée illimitée.

#### 10.2.4. Objet Social

En vertu de l'article 4 des statuts, *EDIFY peut réaliser toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, dans toute entité quelle que soit sa forme, ainsi que l'administration, la gestion, le contrôle, le développement et la cession de ses participations, au Grand-Duché de Luxembourg et à l'étranger.*

*EDIFY peut notamment employer ses fonds à la création, à la gestion, à la mise en valeur et à la liquidation d'un portefeuille se composant de tous titres et droits de propriété intellectuelle de toute sorte et de toute origine, participer à la création, au développement et au contrôle de toute entité, acquérir par voie d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat et de toute autre manière, tous titres et droits de propriété intellectuelle, les réaliser par voie de vente, de*

*cession, d'échange ou autrement et mettre en valeur ces titres et droits de propriété intellectuelle. EDIFY peut accorder tout concours (par voie de prêts, avances, garanties, sûretés ou autres) aux sociétés ou entités dans lesquelles elle détient une participation ou faisant partie du groupe de sociétés auquel appartient EDIFY (y compris ses actionnaires ou entités affiliées) ou à toute autre société. EDIFY peut en outre nantir, céder, grever de charges ou créer, de toute autre manière, des sûretés portant sur tout ou partie de ses actifs.*

*EDIFY peut emprunter ou collecter des fonds sous quelque forme que ce soit, par voie d'offre publique ou sans offre publique. Elle peut procéder à l'émission de toutes sortes d'instruments de dette (notamment, mais pas exclusivement, des obligations), convertibles ou non, et toute valeur mobilière donnant accès au capital qui peuvent être cotés ou non cotés.*

*EDIFY peut également réaliser toute opération financière, commerciale, industrielle, mobilière ou immobilière, prendre toutes mesures pour sauvegarder ses droits et réaliser toutes opérations, qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui favorisent son développement, pour autant que les opérations réalisées ne constituent pas une activité réglementée du secteur financier.*

#### 10.2.5. Année sociale

L'année sociale commence le premier janvier de chaque année et se termine le trente-et-un décembre de la même année.

#### 10.2.6. Capital social

Le capital social d'EDIFY s'élève à 4.860.000 EUR, représenté par 4.860.000 Actions entièrement libérées avec une valeur nominale de 1 EUR chacune.

EDIFY détient 4.077 Actions propres avant l'Offre.

EDIFY a émis 498.083 parts bénéficiaires. Le conseil d'administration d'EDIFY est autorisé conformément à ses statuts à l'émission en faveur de personnes qu'il déterminera d'un maximum de 201.917 parts bénéficiaires supplémentaires.

#### 10.2.7. Forme des Actions

Suite au Retrait, le conseil d'administration d'EDIFY a l'intention de soumettre une proposition à l'assemblée générale des actionnaires afin de convertir toutes les Actions au porteur en Actions nominatives.

Toutes les Actions sous forme nominative ne seront représentées, et le droit de propriété de l'Actionnaire sur l'Action sous forme nominative ne s'établira, que par une inscription sur le registre des Actionnaires.

#### 10.2.8. Assemblées générales

EDIFY tient chaque année une assemblée générale annuelle au siège social d'EDIFY ou à tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Pour être admis aux assemblées générales, les Actionnaires doivent déclarer leur intention de participer au plus tard trois (3) jours calendaires avant la date de l'assemblée générale selon les modalités prévues dans les statuts.

Aux assemblées générales ordinaires, les décisions sont prises à la majorité des Actionnaires présents ou représentés.

Les assemblées générales extraordinaires ne délibèrent valablement que si la moitié au moins du capital social est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie une nouvelle assemblée pourra être convoquée dans les formes et délais prévus par la loi et les statuts. Cette deuxième assemblée délibère valablement quelle que soit la portion du capital représenté. Dans les deux assemblées, les résolutions seront valablement prises par deux tiers au moins des voix des Actionnaires présents ou représentés.

### 10.2.9. Dividendes

Le solde créditeur du compte de profits et des pertes, après déduction des frais, coûts, amortissements, charges et provisions représente le bénéfice net d'EDIFY.

Chaque année, 5% du bénéfice net sont affectés à la réserve légale. Ces prélèvements cessent d'être obligatoires lorsque la réserve légale atteint 10% du capital social.

Les Actionnaires décideront de l'affectation du solde du bénéfice net après affectation à la réserve légale. Ils peuvent décider de verser la totalité ou une partie du solde à un compte de réserve ou de provision, en le reportant à nouveau ou en le distribuant avec les bénéfices reportés, les réserves distribuables ou les primes d'émission aux Actionnaires au prorata de leur participation dans EDIFY.

Le conseil d'administration peut décider de payer des acomptes sur dividendes avant la fin de l'exercice social conformément aux dispositions de la Loi des Sociétés.

Aucun dividende n'a été versé par EDIFY depuis le début de la cotation.

### 10.3. Réviseur d'entreprises d'EDIFY

Le contrôle des comptes annuels d'EDIFY a été confié à Ernst & Young S.A., réviseur d'entreprises et membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises Luxembourgeois, une société de droit luxembourgeois, dont le siège social est établi au 35E, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg.

### 10.4. Informations comptables

Les informations financières sélectionnées présentées ci-dessous en Annexe III et concernant EDIFY ont été préparées en accord avec les principes comptables luxembourgeois (Lux GAAP) pour les exercices clos au 31 décembre 2019 et 2018.

## 10.5. Administration et direction

### 10.5.1. Conseil d'administration

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus larges pour pouvoir passer tous actes d'administration et de disposition dans l'intérêt d'EDIFY. Tous pouvoirs que la loi ou les présents statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale sont de la compétence du conseil d'administration. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Le conseil d'administration est composé comme suit :

#### *Membres*

**Paul Georges Despature** Président du conseil d'administration, précédemment Président du Directoire de Somfy et Président du Conseil de Surveillance de Damartex.

**Wilfrid Le Naour** Vice-Président du conseil d'administration, précédemment Directeur Général de Somfy.

**Victor Despature** Membre du Conseil de Surveillance de Somfy, et Président du Groupe MCSA.

**Frédéric Genet** Ancien Administrateur Délégué de Société Générale Bank & Trust Luxembourg.

**Agnès Laruelle** Membre du Comité Exécutif de MDO Management Company à Luxembourg.

**Luis Marini-Portugal** Ancien directeur des investissements d'EURAZEO et membre du Directoire d'EURAZEO.

### 10.5.2. Délégué à la gestion journalière

Paul Georges Despature a été désigné comme délégué à la gestion journalière d'EDIFY.

### 10.5.3. Conflits d'intérêts

Si un administrateur d'EDIFY a, ou pourrait avoir, un intérêt de nature patrimoniale direct ou indirect dans une opération qui requière l'approbation du conseil d'administration, cet

administrateur devra en aviser le conseil d'administration et il ne pourra ni prendre part aux délibérations ni émettre un vote sur une telle opération.

Une telle opération et un tel intérêt d'administrateur seront divulgués dans un rapport spécial à la première assemblée générale des actionnaires d'EDIFY avant que toute autre résolution ne soit adoptée.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque l'opération en question tombe dans le cadre des opérations courantes d'EDIFY et est conclue dans les conditions habituelles de marché.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux personnes auxquelles le conseil d'administration a délégué la gestion journalière d'EDIFY, sauf si le Conseil d'administration a délégué la gestion journalière d'EDIFY à une personne unique, auquel cas la résolution sera alors déferée au conseil d'administration.

## 10.6. Employés

EDIFY compte 12 employés.

## 10.7. Actionariat

Les Actionnaires Principaux, à savoir, J.P.J.S. SCA et JPJ2 S.A. détiennent respectivement 3.858.802 Actions (79,40 % du capital) et 691.841 Actions (14,23 % du capital) soit 4.550.643 Actions d'EDIFY (93,63 % du capital) au total.

## 10.8. Perspectives

Après un début d'année satisfaisant, les entreprises du portefeuille d'EDIFY subissent les impacts de la crise sanitaire. Celle-ci a contraint les sociétés à fermer la plupart de leurs sites industriels pendant plusieurs semaines dans un souci de de protection des salariés et de respect des recommandations administratives. Les sociétés se sont ensuite organisées pour reprendre progressivement leurs activités afin de retrouver rapidement leurs capacités de production et de distribution d'avant crise dans le respect des mesures de protection et aussi longtemps que celles-ci demeureront en place.

Par ailleurs, grâce à sa situation financière saine, EDIFY conserve une forte capacité d'investissement lui permettant de rester actif dans la recherche de build up et de nouvelles acquisitions. Elle réaffirme sa stratégie d'accompagnement de ses sociétés dans leur transformation et leur développement.

L'évolution de la pandémie étant très imprévisible, il est actuellement difficile d'évaluer pleinement ses impacts sur les performances à venir des sociétés qui semblent relativement résilientes à cette crise.

A la date des présentes, les résultats sociaux et consolidés au 30 juin 2020 d'EDIFY ne sont pas encore disponibles.

EDIFY communiquera au marché le 24 septembre 2020 les principaux indicateurs de son activité au cours des 6 premiers mois de l'exercice 2020.

Il est rappelé qu'EDIFY établit l'ANR sur une base annuelle uniquement.

## 11. Définitions

<b>Acceptation de l'Offre :</b>	L'accomplissement des formalités décrites sous la section 6.6 « Modalités d'acceptation de l'Offre » de la Note d'Information ou de toute autre formalité d'acceptation de l'Offre jugée satisfaisante par l'Agent Centralisateur.
<b>Action :</b>	Toute action d'EDIFY détenue par un Actionnaire.
<b>Actionnaire (s) :</b>	Toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) détentrice(s) d'une ou plusieurs Actions.
<b>Actionnaires Principaux :</b>	Les sociétés J.P.J.S. SCA et JPJ2 S.A. qui détiennent respectivement 3.858.802 Actions (79,40 % du capital) et 691.841 Actions (14,23 % du capital) soit 4.550.643 Actions (93,63 % du capital) au total.
<b>Agent Centralisateur</b>	Banque Internationale à Luxembourg pour les Actions au porteur ou EDIFY pour les Actions nominatives.
<b>Agent Payeur :</b>	Banque Internationale à Luxembourg pour les Actions au porteur ou BIL Fund & Corporate Services pour les Actions nominatives.
<b>ANC :</b>	Actif Net Comptable.
<b>ANR :</b>	Actif Net Réévalué.
<b>Banque Internationale à Luxembourg :</b>	Banque Internationale à Luxembourg, une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est établi au 69, route d'Esch, L-2953 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B6307.
<b>Banque Dépositaire :</b>	L'intermédiaire financier d'un Actionnaire auprès duquel ses Actions au porteur sont inscrites en compte-titres.
<b>BIL Fund &amp; Corporate Services :</b>	BIL Fund & Corporate Services, une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est établi au 42, rue de la vallée, L-2664 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B29597.

<b>Bourse de Luxembourg :</b>	Société de la Bourse de Luxembourg, une société anonyme de droit luxembourgeois inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous la section B numéro 6222 et dont le siège social est établi au 35A, Boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.
<b>Capitalisation boursière :</b>	Valeur d'une action cotée en bourse multipliée par le nombre d'actions émises.
<b>Contrepartie :</b>	Le nombre total d'Action(s) achetée(s) par EDIFY dans le cadre de l'Offre multiplié par le Prix.
<b>CSSF :</b>	Commission de Surveillance du Secteur Financier.
<b>Date d'Effectivité du Retrait :</b>	La date à laquelle le Retrait pourrait intervenir.
<b>EBIT :</b>	Solde entre les produits d'exploitation et les charges d'exploitation (coût des ventes, frais administratifs et commerciaux, amortissements...). Ce résultat est mesuré avant résultats financiers, résultats exceptionnels et impôts sur les bénéfices.
<b>EBITDA :</b>	EBIT augmenté des dépréciations et amortissements.
<b>EDIFY ou la Société :</b>	EDIFY S.A., une société anonyme régie par les lois du Grand-Duché de Luxembourg ayant son siège social au 6, boulevard d'Avranches, L-1160 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B190500.
<b>Engagements de non apport :</b>	Les engagements de non apport de titres à l'Offre pris par les sociétés J.P.J.S. SCA et JPJ2 S.A., Actionnaires Principaux d'EDIFY.
<b>Ernst &amp; Young :</b>	ERNST & YOUNG, une société anonyme régie par les lois du Grand-Duché de Luxembourg ayant son siège social au 35E, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B47771.
<b>Euro MTF :</b>	Système de négociation multilatéral opéré par la Bourse de Luxembourg.
<b>Expert Indépendant :</b>	Deloitte Tax & Consulting, une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est établi au 20, boulevard de Kockelscheuer, L-1821 Luxembourg, Grand-Duché

de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B165178.

<b>Flottant :</b>	L'ensemble des Actions en circulation qui ne sont pas détenues par les Actionnaires Principaux, soit un total de 309.357 Actions.
<b>IPEV :</b>	International Private Equity and Venture Capital Valuation guidelines.
<b>Loi des Sociétés :</b>	La loi luxembourgeoise du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée.
<b>Loi OPA :</b>	La loi luxembourgeoise du 19 mai 2006 (modifiée par la loi luxembourgeoise du 18 décembre 2015) portant transposition de la directive 2004/25/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les offres publiques d'acquisition.
<b>Note d'Information :</b>	Le présent document avec l'ensemble des informations et éléments contenus dans ou incorporés par référence au présent document et ses annexes.
<b>Offrant :</b>	EDIFY.
<b>Offre :</b>	L'offre publique de rachat d'Actions dont les termes et conditions sont décrits dans la présente Note d'Information
<b>Période d'Acceptation de l'Offre ou Période de l'Offre :</b>	A partir du 8 octobre 2020 à 9h00, heure de Luxembourg, jusqu'au 12 novembre 2020 à 15h00, heure de Luxembourg.
<b>Prix :</b>	<b>70</b> EUR par Action.
<b>Règlement de l'Offre :</b>	Le paiement du Prix pour chaque Action apportée dans le cadre de l'Offre.
<b>Retrait :</b>	Le retrait des Actions de la négociation du marché Euro MTF et de la cote officielle de la Bourse de Luxembourg tel que décrit dans la présente Note d'Information.
<b>Systèmes de Clearing :</b>	Euroclear Bank S.A./N.V., Clearstream Banking, société anonyme ou tout autre organisme de liquidation dans lequel les Actions sont détenues ou liquidées.

**Vendeur :** Tout Actionnaire souhaitant vendre ses Actions dans le cadre de l'Offre et se soumettant aux conditions et modalités de l'Offre par l'Acceptation de l'Offre.

**VWAP :** Volume Weighted Average Price

## 12. Annexes

Les annexes forment partie intégrante de la présente Note d'Information.

**Annexe I : Avis de l'Expert Indépendant sur les méthodes d'évaluation utilisées par EDIFY**

**Annexe II : Formulaire d'Acceptation pour les Actions au porteur**

**Annexe III : Formulaire d'Acceptation pour les Actions nominatives**

**Annexe IV : Informations financières**

## **ANNEXE I : AVIS DE L'EXPERT INDEPENDANT SUR LES METHODES D'EVALUATION UTILISEES PAR EDIFY**

Au Conseil d'Administration de:

Edify S.A.  
6 Boulevard d'Avranches  
L-1160 Luxembourg

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'Administration d'Edify S.A. (ci-après la « Société », « Edify », le « Management ») souhaite procéder à une Offre Publique de Rachat d'Actions volontaire (ci-après « OPRA ») sur un maximum de 309.357 actions actuellement admises sur le marché Euro MTF opéré par la Bourse de Luxembourg.

Edify est une société anonyme de droit luxembourgeois, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B190500 et dont le siège social est établi au 6, boulevard d'Avranches – L-1160 Luxembourg.

L'OPRA a pour objectif de permettre aux actionnaires minoritaires de sortir du capital d'Edify avant le retrait de la négociation des actions de l'Euro MTF envisagé par Edify.

Dans ce contexte, Edify a demandé à Deloitte Tax & Consulting S.à r.l. (« Deloitte », « nous ») de revoir la méthodologie de valorisation ayant été utilisée pour la valorisation des actions d'Edify au 31.12.2017, 31.12.2018 et 31.12.2019. Cette méthodologie décrite par ailleurs dans la note publique d'information relative à l'OPRA (§8) constitue un des éléments considéré par le Conseil d'Administration d'Edify pour la détermination du prix de l'OPRA.

Les définitions des termes utilisés et les descriptions détaillées des méthodes de valorisation auxquelles nous faisons référence dans ce rapport (le « Rapport ») sont décrites dans la note d'information publique de l'OPRA émise par le Conseil d'Administration.

## **1. DESCRIPTION DE L'OPRA**

Selon la notice d'information de l'OPRA datée du 10 septembre 2020, nous comprenons qu'Edify souhaite proposer à ses actionnaires de racheter leurs actions à un prix de EUR 70,00 par action (ci-après, le « Prix » ou « Prix de l'Offre ») et ce, dans la limite maximum de 309.357 actions.

## **2. PERIMETRE DE NOTRE INTERVENTION**

Nous avons été mandatés par Edify pour réaliser les travaux suivants:

- Revoir l'adéquation entre la méthode de valorisation des actions d'Edify en date du 31 décembre 2019 et les lignes directrices issues des « International Private Equity and Venture capital guidelines » (« IPEV ») ou des pratiques de valorisation communément acceptées ; et,
- Revoir la consistante application de cette méthode entre les exercices suivants: 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

Les conclusions de nos travaux sont résumées dans ce Rapport.

Veuillez noter enfin que ces travaux ainsi que le Rapport sont soumis aux limitations de notre lettre d'engagement datée du 5 février 2020, telle que résumées en section « 5. Limitations ».

## **3. MÉTHODE DE DETERMINATION DE LA VALEUR DES ACTIONS D'EDIFY AU 31.12.2019**

La valeur des actions d'Edify au 31.12.2019 a été déterminée par Edify sur base de la méthode de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») ajustée d'une décote de holding. La valeur ainsi calculée a ensuite été divisée par le nombre total de 4.860.000 actions afin d'obtenir la valeur par action au 31.12.2019.

D'autres méthodes, telles que présentées ci-après, ont été considérées mais rejetées par le Management.

## **4. ANALYSE DE LA METHODE DE VALORISATION RETENUE**

### ***4.1. Choix de la méthode de l'ANR en comparaison des méthodes rejetées***

Edify est une société holding ayant pour objectif la création de rendements financiers via la détention de participations majoritaires dans des sociétés industrielles (« Participations Majoritaires ») et de prise de participations dans des sociétés dans lesquelles Edify n'exerce pas de contrôle, des sociétés holdings de co-investissement et une holding passive ne détenant pas d'investissement (ensemble les « Sociétés Non-Consolidées »).

Nous considérons qu'Edify présente donc une activité de holding d'investissement et que, selon les IPEV §4.1 et les pratiques de marché, le choix d'une valorisation par la méthode de l'ANR est justifié en l'absence i) d'un cours de bourse représentatif de la juste valeur en raison du manque de liquidité du titre et ii) d'autres observations de prix provenant de transactions récentes sur le capital d'Edify, ce qui nous a été confirmé par le Management.

Nous considérons enfin adéquat le rejet des autres méthodes de valorisation pour les raisons suivantes:

- **Le cours de bourse des actions d'Edify:** la liquidité limitée des actions d'Edify sur l'Euro MTF est un critère pertinent de rejet de la méthode. Les IPEV §4.1 reconnaissent par ailleurs qu'une holding d'investissement doit être valorisée selon son cours boursier uniquement si celui-ci est activement échangé sur les marchés financiers, ce qui n'est pas le cas pour Edify. Sur base d'un niveau moyen observé de 25 actions échangées par jour sur les 100 derniers jours avant le 12 mars 2020, nous calculons que le montant représente moins de 0,01% des 309.357 actions actuellement admises sur le marché Euro MTF opéré par la Bourse de Luxembourg.
- **L'Actif Net Comptable ("ANC") par action d'Edify:** l'ANC d'Edify établi sur base du référentiel comptable Luxembourgeois (« LUX GAAP ») ne reflète pas la juste valeur des actifs et passifs de la société et ne peut donc constituer une méthode acceptable.
- **L'actualisation des dividendes futurs:** l'absence de dividendes distribués par Edify au cours des dernières années et le manque de prévisibilité des dividendes futurs au vu de la nature des investissements d'Edify compromettent l'utilisation de cette approche.
- **Les objectifs de cours prévus par les analystes financiers:** l'absence de couverture du titre par les bureaux de recherche ne permet pas la considération d'une telle méthode.
- **Sur base des travaux réalisés, la méthode de l'ANR est adéquate dans le cadre de la valorisation des actions d'Edify.**
- **Nos travaux ont également permis d'établir que la méthode de valorisation de l'ANR a été appliquée de manière consistante par Edify aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019.**

#### **4.2. Choix de l'application d'une décote de holding et du nombre d'actions**

##### *4.2.1. Choix de l'application d'une décote de holding*

La présence d'une décote entre l'ANR et le cours de bourse d'une holding d'investissement, même si celle-ci présente une liquidité de cours suffisante, est très souvent observée et est un fait notoirement connu des marchés financiers.

Il est à noter par ailleurs qu'une décote est également observable entre l'ANR et le cours de bourse d'Edify; décote exacerbée par le manque de liquidité de l'action.

Edify a estimé le niveau de décote applicable sur base des décotes moyennes observées pour un échantillon de holdings d'investissement cotés pour lesquelles une analyse entre la valeur boursière et le dernier ANR publié a été réalisée.

- **Sur base des travaux réalisés, l'application d'une décote de holding est adéquate dans le cadre de la détermination de la valeur des actions d'Edify.**
- **Nous notons cependant la non-application de la décote de holding dans le cadre du calcul de l'ANR pour les exercices se terminant aux 31 décembre 2017 et 2018.**

#### 4.2.2. Calcul du nombre d'actions d'Edify

Le nombre d'actions utilisé pour le calcul de la valeur par action au 31.12.2019 correspond au nombre total d'actions constituant le capital d'Edify (4.860.000 actions).

La valorisation des 1.772 actions propres détenues par Edify au 31 décembre 2019 est adressée dans la section 4.3. du Rapport.

Nous comprenons de nos discussions avec le Management qu'il n'existe pas d'instruments susceptibles d'avoir un impact sur le nombre d'actions d'Edify.

- **Sur base des travaux réalisés, la méthode retenue pour la détermination du nombre d'actions utilisé pour le calcul de la valeur par action est adéquate au 31.12.2019.**

#### 4.3. Choix des méthodes de valorisation d'actifs et de passifs retenues dans le cadre de l'ANR

La valorisation à la juste valeur des actifs et des passifs entrant dans le calcul de l'ANR est basée sur un certain nombre de méthodes choisies par le Management selon la nature et les circonstances de l'instrument valorisé.

##### *Participations Majoritaires*

Lorsqu'il n'existe pas d'indication de juste valeur par ailleurs (e.g. transaction récente, etc.), Edify utilise les méthodes suivantes pour la valorisation à la juste valeur de ses Participations Majoritaires: i) méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ii) méthode des multiples de valorisation issus de comparables boursiers, et iii) méthode des multiples issus de transactions observables sur des sociétés comparables. Ces méthodes sont utilisées de concert (comme le préconisent les IPEV §3.2) sauf si les circonstances ne le permettent pas (exemple : absence de comparables boursiers, sociétés en retournement...). Ces méthodes sont par ailleurs communément acceptées et en ligne avec les IPEV §3.3.

- **Sur base des travaux réalisés, les méthodes de valorisation des Participations Majoritaires sont adéquates dans le cadre de la détermination de la valeur des actions d'Edify.**
- **La méthode de valorisation telle que définie dans la notice de l'OPRA a été appliquée de manière consistante aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019.**

##### *Sociétés Non-Consolidées*

Les Sociétés Non-Consolidées sont valorisées sur base de diverses méthodes tenant compte des caractéristiques et circonstances de chaque investissement en date de valorisation:

- les holdings de co-investissement sont valorisées sur base de la méthode de l'ANR résultant de la réévaluation à la juste valeur de leurs investissements dans les Participations Majoritaires (veuillez-vous référer à la section sur la valorisation des Participations Majoritaires). Ces holdings sont donc réévaluées selon une méthode acceptable en ligne avec les IPEV (cf. § sur l'ANR).

- Les participations minoritaires sont généralement évaluées par Edify à leur coût d'acquisition en raison du manque d'information disponible nécessaire à l'élaboration d'une valorisation. Cette méthode n'est pas consistante avec la notion de juste valeur. Au 31 décembre 2019, les participations minoritaires ont néanmoins été valorisées sur base d'indications de prix récentes et corroborées par une source tierce. Cette approche est par conséquent acceptable selon les recommandations des IPEV.
- Les investissements dans des fonds ont été valorisés sur base du denier ANR disponible communiqué par ces fonds.
- la participation dans une holding passive ne détenant pas d'investissement a été valorisée sur base de l'actif net comptable en date de valorisation. Cette approche est raisonnable au vu des caractéristiques de cette participation.
- Nous notons par ailleurs que les actions propres détenues par Edify sont valorisées sur base du cours de bourse observable. Ce dernier diverge de la valeur par action retenue dans via la méthode ANR. Cette observation a néanmoins un impact non significatif sur les résultats des travaux de valorisation (soit un impact inférieur à 0,02% du prix par action déterminé selon la méthode de l'ANR au 31 décembre 2019).
- **Sur base des travaux réalisés, les méthodes de valorisation pour les Sociétés Non-Consolidées sont adéquates dans le cadre de la détermination de la valeur par actions d'Edify au 31 décembre 2019. Nous notons néanmoins que les participations minoritaires étaient valorisées aux 31 décembre 2017 et 2018 sur base de leur actif net comptable par principe de prudence selon le Management. Rajoutons toutefois que la valorisation de ces investissements aux 31 décembre 2017 et 2018 n'a pas d'impact sur la détermination de la valeur par actions d'Edify au 31 décembre 2019.**
- **Les méthodes de valorisation ont été appliquées de manière consistante aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019, à l'exception des participations minoritaires pour les exercices 2017 et 2018, comme indiqué ci-dessus.**

#### *Nouveaux investissements*

Il est à noter enfin que « Les nouveaux investissements, filiales et participations cotées ou non cotées, sont valorisés à leur prix de revient pendant les 12 premiers mois qui suivent leur acquisition, sauf si les conditions de marché ou tout autre évènement intrinsèque à la société évaluée, sont de nature à modifier significativement sa valeur à la date de la première évaluation ».

Selon les IPEV, le coût d'un investissement récent ne peut être utilisé comme méthode de valorisation unique (IPEV §3.10). L'utilisation de cette valeur devrait être corroborée par d'autres méthodologies afin de confirmer si le prix payé représente la juste valeur et si la valeur devrait être mise à jour pour les conditions de marché et de performance de l'entreprise existantes en date de valorisation.

Nous notons toutefois qu'Edify n'a pas utilisé de prix de revient de nouveaux investissements au 31 décembre 2019 sans corroboration en provenance d'une autre source ou méthode.

- **Bien que la méthode de valorisation des nouveaux investissements ne soit pas en ligne avec les IPEV, Edify a corroboré la valeur retenue au 31 décembre 2019 avec une source externe en adéquation avec les IPEV. Cette corroboration ne révèle pas d'écart significatif (soit un impact inférieur à 0,07% de la valeur par action déterminé selon la méthode de l'ANR).**

#### *Autres actifs et passifs*

Les autres actifs et passifs détenus par Edify, que constituent les créances et dettes financières, les disponibilités, les créances et dettes opérationnelles et les engagements financiers sont valorisés à la valeur comptable (incluant les intérêts capitalisés si applicable), comme indiqué dans les états financiers d'Edify.

Nous considérons cette méthode adéquate pour les raisons suivantes:

- Créances financières: l'évaluation des créances financières à la valeur nominale (y inclus intérêts) peut être considérée comme une pratique de marché dans la mesure où le scénario de sortie le plus probable, d'après un acteur de marché, consisterait en une transaction sur l'entité sous-jacente en date de valorisation impliquant un remboursement de la dette à sa valeur nominale incluant les intérêts accrus. Nous comprenons de nos discussions avec le Management que ce scénario est applicable pour les créances considérées. Par ailleurs, le Management a confirmé que la conversion de ces créances en actions (si convertibles) n'est pas possible en date de valorisation (même dans le contexte de la réalisation hypothétique des investissements sous-jacents en date de valorisation).
  - Engagements financiers et dettes financières: la valeur comptable représente la valeur de réalisation des engagement et dettes financières dans le cadre d'une vente hypothétique des actifs d'Edify à la date de valorisation. Cette perspective est une perspective communément acceptée et utilisée par les acteurs de marché et est donc adéquate.
  - Disponibilités, créances et dettes opérationnelles: la valeur comptable des disponibilités, créances et dettes opérationnelles est représentative de leur juste valeur à condition que cette valeur comptable soit recouvrable et/ou réalisable à court terme, ce qui nous a été confirmé par le Management.
  - Le Management détient des parts bénéficiaires dans Edify lui donnant droit à un pourcentage défini de la valeur de certains actifs détenus. La valeur retenue par Edify pour ces parts bénéficiaires correspond à la valeur qui serait due au Management sous l'hypothèse d'une liquidation d'Edify en date de valorisation. Il s'agit donc d'un passif d'Edify envers le Management. Cette méthodologie nous paraît adéquate.
- **Sur base des travaux réalisés, le choix de la méthode de valorisation des autres actifs et passifs est adéquat dans le cadre de la détermination de la valeur par action d'Edify au 31 décembre 2019.**

- **La méthode de valorisation a été appliquée de manière consistante aux 31 décembre 2017, 2018 et 2019.**

*Autres éléments*

*Eléments post 31.12.2019*

**A l'exception du calcul de la décote de holding, nos travaux sont limités à la revue des méthodes de valorisation utilisées au 31 décembre 2019, et donc sur les informations disponibles à cette date, et non en date de l'OPRA, notamment:**

- Notre revue de l'adéquation de la méthode de valorisation et de sa consistante application n'inclut aucune considération des évolutions de marché depuis le 31 décembre 2019 et du potentiel impact du Coronavirus (COVID-19) sur les ventes, la production, la chaîne d'approvisionnement ou sur tout autre aspect opérationnel et financier, qui peuvent avoir un impact sur la performance et la valeur des investissements d'Edify ou sur Edify directement.

## **5. LIMITATIONS**

Nos travaux ont été effectués durant le mois de mars 2020 et n'ont pas été mis à jour après cette date.

Nos travaux sur la revue des méthodes utilisées pour la valorisation des actions d'Edify sont limités aux valorisations en date du 31.12.2017, 31.12.2018 and 31.12.2019 et ne prennent donc pas en compte les évènements postérieurs au 31.12.2019.

L'OPRA étant hors champ d'application de la loi OPA, notre mission et son périmètre sont strictement contractuels et ont été effectués sur demande d'Edify.

Notre Périmètre de Travail ne comprend aucun travail d'évaluation financière. Notre mandat est limité à la revue des méthodologies d'évaluation utilisées. Notre Rapport ne conclut ni sur l'exactitude des paramètres de marché (taux d'actualisation, multiples...), ni sur les données historiques et projetées au niveau d'Edify, des sous-jacents et des holdings de détention, ni sur les résultats et conclusions des travaux de valorisation menés par Edify. Nous n'avons pas vérifié l'exactitude des calculs ni des retraitements et ajustements de données effectués et n'avons réalisé aucun calcul d'impact concernant les éventuelles anomalies de méthodologies détectées. Ces éventuels impacts nous ont été fournis par le Management.

Le Conseil d'Administration d'Edify est responsable des méthodes de valorisation retenues ainsi que des hypothèses retenues dans le cadre de la mise en œuvre de ces méthodes.

Nos procédures et analyses ne comportent aucuns travaux de vérification, de due diligence approfondie ou d'audit conformément aux Standards Internationaux d'Audit (International Standards on Auditing). Dès lors, nous n'exprimons aucune opinion d'audit quant aux données financières ou autres informations auxquelles il est fait référence dans ce Rapport.

Nos travaux sont restreints par les informations mises à notre disposition, qui sont limitées et dans certains cas non-auditées. De plus, nous n'avons pas corroboré l'information reçue et, dans cette mesure,

l'information peut ne pas être entièrement fiable. Dans de telles circonstances, nos travaux et notre Rapport ne peuvent être considérés comme exhaustifs car nous pourrions ne pas être au courant de tous les faits ou information que vous pourriez considérer pertinents. Notre travail n'est pas un substitut adéquat à une étude approfondie sur laquelle vous pourriez vous appuyer dans le cadre du processus de prise de décision. Une telle étude approfondie auraient pu conduire à revoir nos conclusions.

Nos travaux font référence à des prévisions et des hypothèses qui demeurent de la seule responsabilité du Management. Nous tenons à préciser également qu'il y a habituellement des différences entre les prévisions de plans d'affaires et résultats réels, puisque les événements et circonstances ne se produisent pas toujours selon les attentes, et que ces différences peuvent être significatives.

Ce Rapport est établi sur la base du principe que le Management a attiré notre attention sur tous les aspects qui peuvent, à sa connaissance, avoir un impact sur notre Rapport jusqu'à la date de son émission.

Alors que notre Périmètre de Travail comprend l'examen des méthodologies de valorisation retenues au niveau d'Edify et de ses investissements, veuillez noter que les revues des méthodologies de valorisation des éléments suivants sont considérées comme exclues de notre Périmètre de Travail: retraites et avantages du personnel, plan d'incitation du management, impôts différés actifs, passifs, actifs incorporels non utilisés dans le cadre des opérations, mécanismes de remontée et partage de valeur (waterfall), provisions, et intérêts minoritaires.

Notre revue de l'adéquation de la méthode de valorisation et de sa consistante application n'inclut aucune considération du potentiel impact du Coronavirus (COVID-19) sur les ventes, la production, la chaîne d'approvisionnement ou sur tout autre aspect opérationnel et financier, qui peut avoir un impact sur la performance des investissements d'Edify ou sur Edify directement. Le Conseil d'Administration doit considérer l'impact du Coronavirus et ses effets, sur l'économie mondiale et les marchés financiers, sur la valorisation des investissements d'Edify ou sur Edify directement. Nos conclusions et opinions sont basées sur des conditions de marché n'intégrant pas les effets du Coronavirus sur l'économie mondiale. De telles conditions peuvent changer significativement sur une période de temps très courte. La volatilité actuelle sur les marchés financiers et les nouvelles perspectives économiques ont créé une forte incertitude quant à la valorisation d'actifs financiers. Sur base de ces facteurs, nous considérons que les conclusions et opinions auxquelles nous sommes arrivées sont susceptibles de changer plus rapidement que dans des conditions dites « normales » de marché.

## **6. CONCLUSION**

Sur base de nos travaux, et sous réserve des commentaires indiqués dans le corps du Rapport, les méthodes utilisées par EDIFY (telles que décrites dans la note d'information de l'OPRA) pour déterminer la valeur par action d'EDIFY au 31.12.2019, constituent des méthodes couramment utilisées, en ligne avec les recommandations des IPEV et des pratiques de marché et ont été appliquées de manière consistante au 31 décembre 2017, 2018 et 2019.

Deloitte Tax & Consulting

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the text 'Deloitte Tax & Consulting'.

Luxembourg, le 10 septembre 2020.

## **ANNEXE II : FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS AU PORTEUR**

# FORMULAIRE D'ACCEPTATION - ACTIONS AU PORTEUR

## OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT D'ACTIONS D'EDIFY S.A.<sup>1</sup>

### Partie I. – Section à remplir par l'Actionnaire

**Important** : Pour accepter l'Offre, un Actionnaire détenant des actions au porteur doit impérativement respecter les instructions suivantes :<sup>2</sup>

Remplissez et signez la Partie I. du **Formulaire d'Acceptation - Actions au Porteur** et renvoyez-le à l'intermédiaire financier/la banque auprès duquel/de laquelle les Actions au porteur sont inscrites en compte-titres (la « **Banque Dépositaire** ») **sans délai**.

Votre Banque Dépositaire doit ensuite compléter la Partie II. de ce Formulaire d'Acceptation et l'envoyer à la Banque Internationale à Luxembourg (« **BIL** ») et transmettre une confirmation d'acceptation sous forme SWIFT selon les procédures d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking, pour réception par la BIL avant le 12 novembre 2020 à 15h00.

Nous vous invitons à vous renseigner sur des éventuels délais de traitement imposés par votre Banque Dépositaire, afin de respecter la date de réception du Formulaire d'Acceptation par BIL.

Le(s) soussigné(é)(s)<sup>3</sup>,

---

*Nom et prénom de l'Actionnaire ou dénomination en cas de personne morale<sup>4</sup>*

---

*Date de naissance de l'Actionnaire ou numéro d'immatriculation et nom du registre en cas de personne morale*

---

*Rue, numéro*

---

*Lieu/ville, code postal, pays*

---

*Courriel et ou numéro de téléphone (en cas de besoins de renseignements)*

déclare(nt) (conjointement), (s.v.p. **cochez les trois cases** suivantes) :

<input type="checkbox"/>	accepter l'Offre et le paiement en relation avec l'Offre.
--------------------------	---

<sup>1</sup> Les termes et conditions de l'offre publique de rachat (l' « **Offre** ») sont détaillées dans la Note d'Information.

<sup>2</sup> Pour toute question, veuillez contacter Madame Ingrid Motch, Secrétaire Général d'EDIFY au numéro téléphonique suivant : +352 24 83 16 20 ou par courriel à l'adresse suivante : IMotch@edify-investmentpartner.com.

<sup>3</sup> Pour de plus amples informations sur vos droits et sur la manière dont EDIFY traite vos données, veuillez consulter la politique de confidentialité d'EDIFY en cliquant sur le lien suivant : <https://www.edify-investmentpartner.com/fr/politique-de-protection-des-donnees-personnelle>. Les données personnelles qui seront complétées dans ce Formulaire d'Acceptation seront traitées en conformité avec la politique de protection des données personnelles d'EDIFY. EDIFY, en tant que responsable de traitement, est tenue de traiter les données personnelles contenues dans ce Formulaire d'Acceptation. Dans la mesure nécessaire à l'Offre et au rachat de vos actions, des tiers, agissant en qualité de sous-traitants, peuvent être engagés pour traiter les données personnelles contenues dans le présent Formulaire d'Acceptation pour le compte d'EDIFY. En particulier, les tiers suivants peuvent avoir accès à vos informations : les Systèmes de Clearing, la Banque Dépositaire et BIL. Les données personnelles contenues dans ce document sont conservées aussi longtemps que nécessaire aux fins de l'Offre et du rachat de vos actions.

<sup>4</sup> Le formulaire doit être complété avec les données de la personne qui représente les copropriétaires indivis auprès d'EDIFY, si les Actions sont en indivision et avec les données du nu-proprétaire, si les Actions sont démembrées.

<input type="checkbox"/>	apporter _____ actions au porteur d'EDIFY S.A. <i>(s.v.p., remplissez avec le nombre d'actions apportées)</i>
<input type="checkbox"/>	avoir connaissance et accepter complètement et irrévocablement les représentations et garanties énumérées ci-dessous : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. qu'il a reçu, lu et accepté les termes et conditions de l'Offre, ainsi que les restrictions à l'Offre, tels que décrits dans la Note d'Information ;</li> <li>2. que tout pouvoir ou accord donné par un Actionnaire concernant les déclarations, garanties ou engagements ainsi que toutes les obligations assumées par l'Actionnaire lieront ses successeurs, cessionnaires, héritiers, curateurs de succession, curateurs de faillite et représentants légaux de cet Actionnaire, et ne seront pas affectés par, et survivront à, sa mort ou incapacité ;</li> <li>3. qu'il autorise expressément sa Banque Dépositaire à divulguer à EDIFY, la BIL et à tout autre intermédiaire financier impliqué dans l'opération son identité et le nombre d'Actions qu'il apporte à l'Offre afin de pouvoir participer à l'Offre ;</li> <li>4. que, sauf l'information contenue dans la section 9 de la Note d'Information, aucune autre information fiscale en relation avec l'Offre ne lui a été fournie par EDIFY, sa Banque Dépositaire ou la BIL et il déclare qu'il est le seul responsable de quelque impôt ou paiement similaire dus par l'Actionnaire en vertu des lois applicables. Il consent également qu'il n'a pas et n'aura pas de droit de recours contre EDIFY, sa Banque Dépositaire ou la BIL ou toute autre personne en relation avec les impôts et paiements précités ;</li> <li>5. que l'Actionnaire n'est pas une personne à laquelle il est prohibé de faire une soumission pour l'Offre sous les lois applicables ;</li> <li>6. que l'Actionnaire a les pleins pouvoirs et l'autorité d'apporter les Actions qu'il souhaite apporter à l'Offre suivant la Note d'Information et, si ces Actions sont achetées par EDIFY dans le cadre de l'Offre, ces Actions seront transférées par l'Actionnaire ou par sa Banque Dépositaire agissant pour son compte, à EDIFY avec plein titre de propriété et libre de tous gages, charges, privilèges, hypothèques et nantissements, non sujettes à tout recours et ensemble avec tous les droits accessoires y attachés, et il exécutera et délivrera, à la demande, tous les documents additionnels et/ou toutes autres choses présumées nécessaires ou désirables par EDIFY pour compléter le transfert de ces Actions ou pour prouver les pleins pouvoirs et autorité y afférentes ;</li> <li>7. que l'Actionnaire donne pouvoir irrévocable à sa Banque Dépositaire, la BIL et à EDIFY, chacun individuellement et selon que de besoin, d'entreprendre et de réaliser tout ce qui est nécessaire ou utile en relation avec le transfert des Actions qu'il apporte à l'Offre et l'exécution de l'Offre ; et</li> <li>8. qu'il supporte les frais non assumés par EDIFY en vertu de la section 6.10 de la Note d'Information.</li> <li>9. Chaque Actionnaire détenant des Actions au porteur acceptant l'Offre et chaque signataire garantit et représente en outre que : <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) suivant les termes et conditions de l'Offre, les Actions qu'il apporte à l'Offre seront bloquées par le Système de Clearing et, sous réserve de la mise en œuvre effective du rachat des Actions au porteur bloquées par le Système de Clearing, il renonce à tous les droits, titres et intérêts concernant toutes les Actions au porteur achetées par EDIFY, il renonce également aux droits et s'abstient de poursuivre quelque revendication qu'il puisse avoir contre EDIFY ou toute autre personne respectivement en relation avec les Actions ou l'Offre ;</li> <li>(ii) l'Actionnaire détenant des Actions au porteur détient et détiendra, jusqu'au règlement et à la date de règlement, les Actions au porteur sur son compte-titres qui seront bloquées par le Système de Clearing ; et</li> <li>(iii) par le blocage des Actions au porteur en question par le Système de Clearing, il est présumé avoir consenti que les détails concernant l'identité de l'Actionnaire seront communiqués au Système de Clearing, à la BIL et à la Société.</li> </ol> </li> </ol>

**Toute forme d'acceptation sur laquelle une case n'est pas clairement et visiblement cochée, constitue de plein droit une acceptation d'Offre non valable.**

**Signature de l'Actionnaire :**

**Si indivision, démembrement ou gage<sup>6</sup> :**

Par \_\_\_\_\_  
 Nom :  
 Titre (le cas échéant)<sup>5</sup> :  
 Date :

Par \_\_\_\_\_  
 Nom :  
 Titre (le cas échéant)<sup>5</sup> :  
 Date :

<sup>5</sup> À remplir uniquement si l'Actionnaire est une personne morale ou en cas de signature par le mandataire d'une personne physique ou en cas de signature par le représentant légal du mineur.

<sup>6</sup> À remplir uniquement si les Actions sont en indivision (le formulaire doit être signé par tous les indivisaires) ou démembrées (le formulaire doit être signé par tous les nus-propriétaires et tous les usufruitiers) ou gagées (le formulaire doit être signé par tous les débiteurs gagistes et tous les créanciers gagistes). En signant, les indivisaires et les usufruitiers consentent à leur représentation par la personne mentionnée dans le formulaire et en signant, le créancier gagiste renonce inconditionnellement et irrévocablement au gage sur les Actions apportées à l'Offre.

**Partie II. – Section à remplir par la Banque Dépositaire.**

**Important** : La Banque Dépositaire doit compléter la Partie II. de ce Formulaire d'Acceptation et doit ensuite (i) transmettre ce Formulaire d'Acceptation par courriel aux adresses suivantes : [agency.services@bil.com](mailto:agency.services@bil.com) et [common.depositary@bil.com](mailto:common.depositary@bil.com), et (ii) transmettre une confirmation d'acceptation sous forme SWIFT selon les procédures d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking de sorte à être réceptionnés de manière électronique par BIL **avant le 12 novembre 2020** à 15h00.

Les actions au porteur d'EDIFY S.A. sont détenues auprès de :

*Nom de la Banque Dépositaire :*

\_\_\_\_\_

*Code BIC de la Banque Dépositaire :*

\_\_\_\_\_

*Numéro de compte en Euroclear Bank S.A./N.V. ou  
Clearstream Banking de la Banque Dépositaire :*

\_\_\_\_\_

*Date de soumission du formulaire :*

\_\_\_\_\_

## **ANNEXE III : FORMULAIRE D'ACCEPTATION POUR LES ACTIONS NOMINATIVES**

# FORMULAIRE D'ACCEPTATION - ACTIONS NOMINATIVES

## OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT D' ACTIONS D'EDIFY S.A.<sup>1</sup>

**Important** : Pour accepter l'Offre, un Actionnaire détenant des actions nominatives doit impérativement respecter les instructions suivantes :<sup>2</sup>

Remplissez et signez le **Formulaire d'Acceptation - Actions Nominatives** et envoyez-le à l'attention de Madame. Ingrid Motch, EDIFY S.A. **avant le 12 novembre 2020** à 15h00 par courriel à l'adresse suivante : [IMotch@edify-investmentpartner.com](mailto:IMotch@edify-investmentpartner.com), accompagné d'une copie de votre **pièce d'identité**.

Le(s) soussigné(é)(s)<sup>3</sup>,

---

*Nom et prénom de l'Actionnaire ou dénomination en cas de personne morale<sup>4</sup>*

---

*Date de naissance de l'Actionnaire ou numéro d'immatriculation et nom du registre en cas de personne morale*

---

*Rue, numéro*

---

*Lieu/ville, code postal, pays*

---

*Courriel et ou numéro de téléphone (en cas de besoins de renseignements)*

déclare(nt) (conjointement), (s.v.p. **cochez les trois cases** suivantes) :

<input type="checkbox"/>	<p>accepter l'Offre et le paiement en relation avec l'Offre sur le compte bancaire :</p> <p><i>Nom de la banque :</i> _____</p> <p><i>Code BIC :</i> _____</p> <p><i>IBAN :</i> _____</p> <p><i>Nom/dénomination du titulaire du compte :</i> _____</p>
<input type="checkbox"/>	<p>apporter _____ actions nominatives d'EDIFY S.A. (s.v.p., remplissez avec le nombre d'actions apportées)</p>

<sup>1</sup> Les termes et conditions de l'offre publique de rachat (l'« **Offre** ») sont détaillées dans la Note d'Information.

<sup>2</sup> Pour toute question, veuillez contacter EDIFY au numéro téléphonique suivant : +352 24 83 16 20 ou par courriel à l'adresse suivante : [IMotch@edify-investmentpartner.com](mailto:IMotch@edify-investmentpartner.com).

<sup>3</sup> Pour de plus amples informations sur vos droits et sur la manière dont EDIFY traite vos données, veuillez consulter la politique de confidentialité d'EDIFY en cliquant sur le lien suivant : <https://www.edify-investmentpartner.com/fr/politique-de-protection-des-donnees-personnelle>. Les données personnelles qui seront complétées dans ce Formulaire d'Acceptation seront traitées en conformité avec la politique de protection des données personnelles d'EDIFY. EDIFY, en tant que responsable de traitement, est tenue de traiter les données personnelles contenues dans ce Formulaire d'Acceptation. Dans la mesure nécessaire à l'Offre et au rachat de vos actions, des tiers, agissant en qualité de sous-traitants, peuvent être engagés pour traiter les données personnelles contenues dans le présent Formulaire d'Acceptation pour le compte d'EDIFY. En particulier, le tiers suivant peut avoir accès à vos informations : BIL Fund & Corporate Services. Les données personnelles contenues dans ce document sont conservées aussi longtemps que nécessaire aux fins de l'Offre et du rachat de vos actions.

<sup>4</sup> Le formulaire doit être complété avec les données de la personne qui représente les copropriétaires indivis auprès d'EDIFY, si les Actions sont en indivision et avec les données du nu-propriétaire, si les Actions sont démembrées.

□	<p>avoir connaissance et accepter complètement et irrévocablement les représentations et garanties énumérées ci-dessous :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>qu'il a reçu, lu et accepté les termes et conditions de l'Offre, ainsi que les restrictions à l'Offre, tels que décrits dans la Note d'Information ;</i></li> <li>2. <i>que tout pouvoir ou accord donné par un Actionnaire concernant les déclarations, garanties ou engagements ainsi que toutes les obligations assumées par l'Actionnaire lieront ses successeurs, cessionnaires, héritiers, curateurs de succession, curateurs de faillite et représentants légaux de cet Actionnaire, et ne seront pas affectés par, et survivront à, sa mort ou incapacité ;</i></li> <li>3. <i>que, sauf l'information contenue dans la section 9 de la Note d'Information, aucune autre information fiscale en relation avec l'Offre ne lui a été fournie par EDIFY ou BIL Fund &amp; Corporate Services et il déclare qu'il est le seul responsable de quelque impôt ou paiement similaire dus par l'Actionnaire en vertu des lois applicables. Il consent également qu'il n'a pas et n'aura pas de droit de recours contre EDIFY, BIL Fund &amp; Corporate Services ou toute autre personne en relation avec les impôts et paiements précités ;</i></li> <li>4. <i>que l'Actionnaire n'est pas une personne à laquelle il est prohibé de faire une soumission pour l'Offre sous les lois applicables ;</i></li> <li>5. <i>que l'Actionnaire a les pleins pouvoirs et l'autorité d'apporter les Actions qu'il souhaite apporter à l'Offre suivant la Note d'Information et, si ces Actions sont achetées par EDIFY dans le cadre de l'Offre, ces Actions seront transférées par l'Actionnaire à EDIFY avec plein titre de propriété et libre de tous gages, charges, privilèges, hypothèques et nantissements, non sujettes à tout recours et ensemble avec tous les droits accessoires y attachés, et il exécutera et délivrera, à la demande, tous les documents additionnels et/ou toutes autres choses présumées nécessaires ou désirables par EDIFY pour compléter le transfert de ces Actions ou pour prouver les pleins pouvoirs et autorité y afférentes ;</i></li> <li>6. <i>que l'Actionnaire donne pouvoir irrévocable à BIL Fund &amp; Corporate Services et à EDIFY, chacun individuellement et selon que de besoin, d'entreprendre et de réaliser tout ce qui est nécessaire ou utile en relation avec le transfert des Actions qu'il apporte à l'Offre et l'exécution de l'Offre ; et</i></li> <li>7. <i>qu'il supporte les frais non assumés par EDIFY en vertu de la section 6.10 de la Note d'Information.</i></li> <li>8. <i>qu'il s'engage à ne pas transférer les Actions qu'il apporte à l'Offre suivant la Note d'Information pendant la Période d'Acceptation de l'Offre, sauf à EDIFY dans le cadre de l'Offre.</i></li> </ol>
---	--

**Toute forme d'acceptation sur laquelle une case n'est pas clairement et visiblement cochée, constitue de plein droit une acceptation d'Offre non valable.**

**Signature de l'Actionnaire :**

**Si indivision, démembrement ou gage :<sup>6</sup>**

Par \_\_\_\_\_  
 Nom :  
 Titre (le cas échéant)<sup>5</sup> :  
 Date :

Par \_\_\_\_\_  
 Nom :  
 Titre (le cas échéant)<sup>5</sup> :  
 Date :

<sup>5</sup> À remplir uniquement si l'Actionnaire est une personne morale ou en cas de signature par le mandataire d'une personne physique ou en cas de signature par le représentant légal du mineur. En cas de signature par un mandataire, la procuration originale dûment signée doit être annexée au présent formulaire, ensemble avec la carte d'identité du mandataire. Lorsque l'Actionnaire est une personne morale, le(s) document(s) dont ressorte(nt) le pouvoir et l'identité du signataire doi(ven)t être annexé(s) au présent formulaire.

<sup>6</sup> À remplir uniquement si les Actions sont en indivision (le formulaire doit être signé par tous les indivisaires) ou démembrées (le formulaire doit être signé par tous les nus-propriétaires et tous les usufruitiers) ou gagées (le formulaire doit être signé par tous les débiteurs gagistes et tous les créanciers gagistes). En signant, les indivisaires et les usufruitiers consentent à leur représentation par la personne mentionnée dans le formulaire et en signant, le créancier gagiste renonce inconditionnellement et irrévocablement au gage sur les Actions apportées à l'Offre.

**ANNEXE IV : INFORMATIONS FINANCIERES**

Communiqué  
24 septembre 2020

## PREMIER SEMESTRE DE L'EXERCICE 2020

### Baisse contenue de l'activité et des résultats dans un contexte de crise exceptionnelle

Données consolidées en millions d'euros	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2020	Variations 2020/19
Chiffre d'affaires	269,2	239,2	-11,2 %
EBITDA	18,8	11,0	-7,8
Résultat opérationnel courant	7,1	(1,6)	-8,7
Résultat net	(0,1)	(11,5)	-11,4
Capacité d'autofinancement	11,8	6,6	-5,2
Endettement financier net*	98,9	111,6	+12,7

\* Endettement incluant les compléments de prix et les différés de paiement.

*Rappel : le périmètre de consolidation comprend la société mère Edify et les sociétés de Buyer, Pellenc, Sirem, Thermo Technologies, les Usines Métallurgiques de Vallorbe, Zurflüh-Feller, intégrées globalement, Gaviota-Simbac, intégrée proportionnellement et Ligier, mise en équivalence.*

#### ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé d'Edify est ressorti à 239,2 millions d'euros sur les six premiers mois de l'exercice, en baisse de 11,2 % (10,5 % à portefeuille comparable) par rapport au premier semestre 2019.

Ce fléchissement résulte des effets de la crise sanitaire. Celle-ci a contraint les sociétés à fermer la plupart de leurs sites industriels pendant plusieurs semaines. Les entreprises se sont ensuite organisées pour reprendre progressivement leurs activités afin de retrouver rapidement leurs capacités de production et de distribution d'avant crise.

L'impact de la crise a été particulièrement marqué aux mois de mars et d'avril, puis s'est nettement atténué : la plupart des sociétés ont enregistré un fort redressement dès les

premiers jours du déconfinement, et certaines d'entre elles (de Buyer, Gaviota et Zurflüh-Feller) ont réalisé un mois de juin supérieur à celui de l'année dernière.

En revanche, la société Thermo Technologies a été davantage impactée par la crise en raison de sa forte exposition aux secteurs de l'aéronautique et l'automobile.

## **RESULTATS**

L'excédent brut d'exploitation (EBITDA) consolidé est ressorti à 11 millions d'euros sur le semestre, en retrait de 7,8 millions d'euros.

Cette dégradation, conséquence directe de la baisse d'activité, a pu être contenue grâce aux mesures d'adaptation prises dès les premiers signes de la crise, au sein de chacune des entreprises, et aux aides reçues dans le cadre du chômage partiel.

Le résultat net s'est établi à -11,5 millions d'euros, en repli de 11,4 millions d'euros. Il a été amputé d'un solde de charges et produits opérationnels non courants à hauteur de 4,3 millions d'euros, dont 1,2 million d'euros est dû à l'abandon du projet de rapprochement de Thermo Technologies et Fisk Alloy.

## **SITUATION FINANCIERE**

L'endettement financier net consolidé a été porté de 98,9 à 111,6 millions d'euros sur 12 mois glissants.

Cette hausse s'explique par l'augmentation des besoins en fonds de roulement et la réalisation des programmes d'investissements décidés avant la crise.

Par ailleurs, la trésorerie a été renforcée par différentes aides bancaires et publiques mises à la disposition des entreprises.

## **PERSPECTIVES**

Le rattrapage d'activité constaté à la fin du premier semestre s'est confirmé durant les mois de juillet et d'août.

Cette résilience des sociétés du portefeuille, couplée aux actions entreprises, conduit à anticiper un redressement des résultats sur la seconde partie de l'exercice, bien que le contexte économique et sanitaire actuel incite à la prudence pour les prochains mois.

Par ailleurs, la solidité de son assise financière permet à Edify de réaffirmer sa volonté d'acquérir de nouvelles participations mais aussi de poursuivre sa stratégie d'accompagnement des sociétés en portefeuille dans leur transformation et leur développement.

## OPERATION FINANCIERE

Edify a annoncé, le 10 septembre, un projet d'offre publique de rachat de ses actions, suivi d'une demande de retrait de la bourse de Luxembourg motivé par la faiblesse du volume de titres échangés.

Son offre porte sur 309 357 actions, représentant 6,4 % du capital de la Société, au prix unitaire de 70 euros. Elle est prévue entre le 8 octobre et le 12 novembre prochains, sous réserve du vote de l'assemblée générale qui est convoquée le 6 octobre.

## PROFIL

*Edify est une holding industrielle cotée sur le marché Euro-MTF de la bourse de Luxembourg.*

*Son portefeuille est constitué de participations majoritaires et minoritaires dans des ETI et PME européennes, à savoir **Zurflüh-Feller** (accessoires et systèmes pour les volets roulants et les fermetures industrielles), **Sirem** (solutions motorisées pour les couvertures de piscines, les agitateurs de tanks à lait et les équipements d'aqua fitness), **Pellenc** (matériels et outils électroportatifs pour la viticulture, l'oléiculture et les espaces verts), les **Usines Métallurgiques de Vallorbe** (outils abrasifs pour les industries bijoutière, horlogère, forestière, automobile et aéronautique), **de Buyer** (articles et ustensiles pour la cuisine et la pâtisserie), **Thermo Technologies** (revêtement des surfaces de métaux précieux par procédé chimique ou électrolytique et fils de haute technicité), **Gaviota-Simbac** (composants et moteurs pour les stores et les volets roulants), **Ligier Group** (quadricycles légers pour les conducteurs sans permis) et **Lacroix Emballages** (emballages pour les produits laitiers solides).*

## CALENDRIER

*Chiffre d'affaires du troisième trimestre : 30 novembre 2020*

## CONTACTS

*Edify : Valérie Marqués, Directeur Financier (+352 24 83 16 20)*

*Shan : François-Xavier Dupont (+33 1 44 50 58 74)*

[www.edify-investmentpartner.com](http://www.edify-investmentpartner.com)

Communiqué  
28 avril 2020

## PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2020

### DECROISSANCE DE L'ACTIVITE DU FAIT DE LA CRISE SANITAIRE

Chiffre d'affaires en millions d'euros*	2019	2020	Variation
Premier trimestre	128,4	119,1	-7,2 %

\* Données consolidées non auditées

**RAPPEL :** Le périmètre de consolidation comprend la société mère Edify et les sociétés de Buyer, Pellenc, Sirem, Thermo-Technologies, les Usines Métallurgiques de Vallorbe, Zurflüh-Feller, intégrées globalement, Gaviota-Simbac, intégrée proportionnellement et Ligier, mise en équivalence.

### ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé d'Edify est ressorti en retrait de 7,2 %, à 119,1 millions d'euros, sur le premier trimestre. Son fléchissement résulte des effets de la crise sanitaire née de la propagation du virus Covid-19 à travers le monde, tout particulièrement au mois de mars.

Toutes les participations ont été affectées, à des degrés divers, par cette pandémie. Malgré cela, trois d'entre elles, Thermo-Technologies, Gaviota-Simbac et Sirem, ont connu sur le trimestre une activité supérieure ou équivalente à 2019.

Depuis le début de la pandémie, les sociétés ont pris les mesures nécessaires pour protéger la santé de leurs employés et ont mis en place des plans d'action afin de réduire leurs investissements et leurs coûts fixes.

La trésorerie des sociétés en portefeuille est aujourd'hui satisfaisante. Par ailleurs, Edify dispose d'une trésorerie de 109 millions d'euros et peut encore mobiliser 77 millions d'euros.

## PERSPECTIVES

Les sociétés du portefeuille se sont organisées pour reprendre progressivement leurs activités de production et de distribution, dans le respect des mesures de protection et aussi longtemps que celles-ci demeureront en place.

L'évolution de la pandémie étant très imprévisible, il est actuellement difficile d'évaluer pleinement ses impacts sur les performances à venir des sociétés. Ces incertitudes les conduisent à mobiliser des sources additionnelles de financement (reports des échéances fiscales et sociales, recours aux prêts garantis par l'Etat...) afin d'assurer à moyen terme la continuité de leurs activités.

### Autres informations

Le 25 février 2020, Edify avait annoncé que le groupe Thermo-Technologies avait conclu un protocole d'accord en vue de l'acquisition de la totalité du capital de la société américaine Fisk Alloy Inc. Compte tenu de la situation actuelle, les parties ont décidé d'un commun accord de ne pas donner suite au projet dans les conditions initiales. Des discussions se poursuivent néanmoins afin de définir un éventuel schéma de rapprochement alternatif.

## **PROFIL**

*Edify est une holding industrielle cotée sur le marché Euro-MTF de la bourse de Luxembourg.*

*Son portefeuille est constitué de participations majoritaires et minoritaires dans des ETI et PME industrielles, françaises, espagnole et suisse, à savoir **Zurflüh-Feller** (accessoires et systèmes pour les volets roulants et les fermetures industrielles), **Sirem** (solutions motorisées pour les couvertures de piscines, les agitateurs de tanks à lait et les équipements d'aqua fitness), **Pellenc** (matériels et outils électroportatifs pour la viticulture, l'oléiculture et les espaces verts), les **Usines Métallurgiques de Vallorbe** (outils abrasifs pour les industries bijoutière, horlogère, forestière, automobile et aéronautique), **de Buyer** (articles et ustensiles pour la cuisine et la pâtisserie), **Thermo-Technologies** (fils de haute technicité et revêtement des surfaces de métaux précieux par procédé chimique ou électrolytique), **Gaviota-Simbac** (composants et moteurs pour les stores et les volets roulants), **Ligier***

*Group (quadricycles légers pour les conducteurs sans permis) et Lacroix Emballages (emballages pour les produits laitiers solides).*

**CALENDRIER**

*Assemblée générale annuelle : 17 juin 2020*

**CONTACTS**

*Edify : Valérie Marqués, Directeur Financier (+352 24 83 16 20)*

*Shan : François-Xavier Dupont (+33 1 44 50 58 74)*

*[www.edify-investmentpartner.com](http://www.edify-investmentpartner.com)*

# Rapport Financier

---

2019

# 2019 : une année de consolidation

---



**PAUL GEORGES DESPATURE,**  
Président du Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2019, Edify a poursuivi sa croissance et réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 584 M€, en hausse de 6 %. L'excédent brut d'exploitation ressort à un niveau équivalent à celui de l'exercice précédent, alors même que nos entreprises ont accru leurs efforts de développement et de mise au point de nouveaux produits, notamment chez Pellenc.

Notre équipe d'investissement a été très active, traitant un « deal flow » important tant au niveau d'Edify qu'à celui de nos participations. En particulier, elle a aidé Thermo-Technologies à mener à bien les négociations visant à l'acquisition de la société américaine Fisk Alloy, spécialiste des fils en alliage cuivreux intervenant dans la fabrication des connecteurs et conducteurs spéciaux. Nous avons

annoncé le 25 février la conclusion d'un accord en vue de l'acquisition de la totalité du capital de Fisk Alloy Inc. C'était trois semaines avant le début du confinement et la dégradation brutale du secteur aéronautique, grand consommateur de fils conducteurs de haute performance en Europe et aux États-Unis. Devant cette situation nouvelle, dont nul ne pouvait prédire la durée ni les conséquences, les parties ont décidé d'un commun accord de ne pas donner suite à leur projet.

À l'heure où ces lignes sont écrites – fin mai 2020 – le « déconfinement » a prudemment commencé. Sauf résurgence de l'épidémie, la situation sanitaire devrait s'améliorer progressivement. En revanche, nous estimons que les conséquences de cette crise seront importantes et produiront longtemps leurs effets. Par exemple, il est surprenant de voir comment les entreprises privées ont adopté rapidement le télétravail. De même, l'e-commerce a accéléré fortement son développement. Nos habitudes en seront durablement modifiées.

Et toute crise porte en elle des opportunités. Qu'il s'agisse de l'accélération de tendances sous-jacentes ou de l'émergence de besoins nouveaux. À nous Edify et à nos entreprises d'identifier ces opportunités et de les mettre en œuvre avec agilité et ambition.

Après deux mois et demi de cette ère nouvelle, je remercie l'équipe d'Edify, ainsi que nos chefs d'entreprise et leurs équipes d'avoir géré la crise dans le strict respect des exigences sanitaires, mis en œuvre toutes les mesures propres à sécuriser les trésoreries et les financements, assuré aussi rapidement que possible le redémarrage de nos activités et de préparer d'ores et déjà les orientations nouvelles que cette situation exceptionnelle imposera ou rendra possibles.

Nous traversons une époque inédite. À nous d'en tirer toutes les possibilités.

---

## **EDIFY – INVESTMENT PARTNER**

Edify est une société holding industrielle qui investit dans des ETI pour les développer et les accompagner dans la durée.

# Sommaire

---

**04**

**RELATION ACTIONNAIRES**

**05**

**ORGANISATION**

**06**

**PANORAMA DES COMPTES**

**08**

**RAPPORT DE GESTION DES ADMINISTRATEURS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 JUIN 2020**

09 – Fait marquant de l'exercice

09 – Actif Net Réévalué du portefeuille d'Edify

11 – Présentation des comptes

11 – Événements post-clôture

12 – Informations sur les activités en matière  
de recherche et de développement

12 – Informations sur les risques

13 – Informations sur les acquisitions d'actions propres

13 – Existence de succursale

13 – Développement futur probable

13 – Affectation du résultat

**14**

**DOCUMENTS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

15 – Compte de résultat consolidé

16 – Bilan consolidé actif

17 – Bilan consolidé passif

18 – Tableau des flux de trésorerie

19 – Général

19 – Fait marquant de l'exercice

19 – Événements post-clôture

19 – Annexes aux documents comptables consolidés

**41**

**RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ**

42 – Rapport sur l'audit des états financiers consolidés



# Relation actionnaires

---

## CAPITAL

Le capital de la société Edify S.A. (ci-après « Edify ») au 31 décembre 2019 s'élève à 4 860 000 €, divisé en 4 860 000 actions de 1€ nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Dans le cadre des autorisations qui lui sont accordées, la société détient 1 772 actions Edify au 31 décembre 2019. Ces actions propres sont détenues par la société afin d'assurer l'animation de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité.

Au 31 décembre 2019, la société a émis 498 083 parts bénéficiaires, représentant un total de 5 253 634,56 €.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès au capital.

## COTATION

Edify est une société anonyme cotée sur le marché organisé Euro MTF de la Bourse de Luxembourg depuis le 19 décembre 2014 pour une valeur d'introduction de 50€.

Le cours moyen de l'action de l'année 2019 est de 51,74 € et le cours de clôture s'élève à 52€.

## CONTRAT

Edify a conclu, le 11 décembre 2014, un contrat d'apporteur de liquidité avec Kepler Capital Markets.

## CALENDRIER FINANCIER 2020

<b>26 mars</b>	Publication des résultats de l'année 2019
<b>28 avril</b>	Publication du chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2020
<b>17 juin</b>	Assemblée Générale
<b>24 septembre</b>	Publication des résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2020
<b>30 novembre</b>	Publication du chiffre d'affaires du 3 <sup>e</sup> trimestre 2020

# Organisation

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

**PAUL GEORGES DESPATURE**

Vice-Président

**WILFRID LE NAOUR**

Membres du Conseil d'Administration

**VICTOR DESPATURE**

**RUDOLF D. GRAF**

**FRÉDÉRIC GENET**

**AGNÈS LARUELLE**

## COMITÉ D'AUDIT

Président

**VICTOR DESPATURE**

Membre

**AGNÈS LARUELLE**

## COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Président

**PAUL GEORGES DESPATURE**

Membres

**FRÉDÉRIC GENET**

**WILFRID LE NAOUR**

## COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Président

**WILFRID LE NAOUR**

Membres

**JEAN GUILLAUME DESPATURE**

**ANTHONY STAHL**

## RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

**ERNST & YOUNG S.A.**



De gauche à droite:

**WILFRID LE NAOUR**,  
Vice-Président du Conseil d'Administration d'Edify et précédemment Directeur Général de Somfy.

**FRÉDÉRIC GENET**,  
Ancien Administrateur Délégué de Société Générale Bank & Trust Luxembourg.

**AGNÈS LARUELLE**,  
Membre du Comité Exécutif de MDO Management Company à Luxembourg.

**PAUL GEORGES DESPATURE**,  
Président du Conseil d'Administration d'Edify. Précédemment Président du Directoire de Somfy et Président du Conseil de Surveillance de Damartex.

**VICTOR DESPATURE**,  
Membre du Conseil de Surveillance de Somfy et Président du Groupe MCSA.

**RUDOLF D. GRAF**,  
Ancien Président du Conseil d'Administration de AFG Arbonia.

## CONTACTS

Edify

**VALÉRIE MARQUES**

Directeur Financier

Téléphone : +41 22 710 05 01

E-mail : vmarques@edify-investmentpartner.com

Edify

**INGRID MOTCH**

Secrétaire Général

Téléphone : +352 24 83 16 20

E-mail : imotch@edify-investmentpartner.com



# Panorama des comptes

---

# Panorama des comptes

Données en millions d'euros	Exercice 2019	Exercice 2018
Actif Net Réévalué au 31 décembre	438,7	466,9
Chiffre d'affaires consolidé	583,6	549,6
EBITDA consolidé	60,0	61,9
Résultat Opérationnel Courant consolidé	35,8	38,3
Résultat opérationnel consolidé	24,1	31,2
Résultat net consolidé	12,1	17,9
Capacité d'autofinancement consolidée	44,2	49,9
Endettement Financier Net consolidé au 31 décembre*	89,6	86,5
Trésorerie Edify S.A. au 31 décembre	37,7	39,7
Endettement Financier Net Edify S.A. au 31 décembre	13,5	8,2
Trésorerie mobilisable Edify S.A. au 31 décembre	180,0	180,0

\* Endettement Financier Net incluant les compléments de prix et différés de paiement.



# Rapport de gestion des administrateurs

---

<b>FAIT MARQUANT DE L'EXERCICE</b>	<b>09</b>
<b>ACTIF NET RÉÉVALUÉ DU PORTEFEUILLE D'EDIFY</b>	<b>09</b>
Méthodologie	
Valorisation du portefeuille d'Edify	
<b>PRÉSENTATION DES COMPTES</b>	<b>11</b>
Période comptable	
Données sociales	
Données consolidées	
<b>ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE</b>	<b>11</b>
<b>INFORMATIONS SUR LES ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>12</b>
<b>INFORMATIONS SUR LES RISQUES</b>	<b>12</b>
Risques relatifs à l'activité d'Edify :	
l'investissement en capital dans les sociétés non cotées	
Risques propres aux principales participations contrôlées	
<b>INFORMATIONS SUR LES ACQUISITIONS D' ACTIONS PROPRES</b>	<b>13</b>
<b>EXISTENCE DE SUCCURSALE</b>	<b>13</b>
<b>DÉVELOPPEMENT FUTUR PROBABLE</b>	<b>13</b>
<b>AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>13</b>

# Rapport de gestion des administrateurs

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 JUIN 2020

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Conseil d'Administration vous a réunis afin de vous rendre compte de la gestion de votre société et des sociétés de son portefeuille et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2019.

**Edify** est une holding industrielle cotée sur le marché Euro-MTF de la bourse de Luxembourg.

Son portefeuille est constitué de participations majoritaires et minoritaires dans des ETI et PME industrielles, françaises, espagnole et suisse, à savoir **Zurflüh-Feller** (accessoires et systèmes pour les volets roulants et les fermetures industrielles), **Sirem** (solutions motorisées pour les couvertures de piscines, les agitateurs de tanks à lait et les équipements d'aqua fitness), **Pellenc** (matériels et outils électroportatifs pour la viticulture, l'oléiculture et les espaces verts), les **Usines Métallurgiques de Vallorbe** (outils abrasifs pour les industries bijoutière, horlogère, forestière, automobile et aéronautique), **de Buyer** (articles et ustensiles pour la cuisine et la pâtisserie), **Thermo-Technologies** (fils de haute technicité et revêtement des surfaces de métaux précieux par procédé chimique ou électrolytique), **Gaviota-Simbac** (composants et moteurs pour les stores et les volets roulants), **Ligier Group** (quadricycles légers pour les conducteurs sans permis) et **Lacroix Emballages** (emballages pour les produits laitiers solides).

### Fait marquant de l'exercice

#### CESSION D'UNE PARTICIPATION MINORITAIRE

Le processus de cession de Cotherm Evolution SAS (détenue à 10 % par Edify) lancé en 2018 s'est finalisé le 12 janvier 2019. L'acteur industriel Atlantic s'est en effet porté acquéreur pour la totalité des titres.

### Actif Net Réévalué du portefeuille d'Edify

#### MÉTHODOLOGIE

L'Actif Net Réévalué d'Edify est la somme :

- des disponibilités de la holding Edify desquelles viennent se soustraire ses engagements financiers,
- des actifs financiers détenus par Edify réévalués à leur juste valeur suivant les méthodes définies ci-dessous :

#### 1. CRÉANCES OBLIGATAIRES

Les actifs financiers définis comme des créances obligataires sont évalués pour leur valeur nominale incluant les intérêts capitalisés.

#### 2. TITRES DE PARTICIPATION NON CONSOLIDÉS

Concernant les sociétés non consolidées, la valeur comptable est retenue sauf si une valorisation fiable et récente est disponible.



### 3. TITRES DE PARTICIPATION CONSOLIDÉS

Concernant les titres de participation consolidés par intégration globale, intégration proportionnelle ou par mise en équivalence, les méthodes d'évaluation choisies sont les suivantes :

#### Titres de sociétés non cotées

Pour chaque participation, la valeur d'entreprise est évaluée par les méthodes habituelles, à savoir :

#### • La méthode des multiples de comparables boursiers

Un échantillon de sociétés comparables, composé de sociétés cotées du même secteur d'activité que les sociétés à évaluer et pour lesquelles les analystes publient régulièrement leurs recherches et leurs estimations, est déterminé pour chaque société à valoriser. Il est stable dans le temps et n'est ajusté que dans le cas où un comparable n'est plus pertinent. Les multiples des sociétés de l'échantillon sont calculés à partir (i) de la capitalisation boursière moyenne sur les 20 dernières séances précédant l'évaluation, (ii) de la dette nette issue des derniers états financiers publiés et (iii) des estimations d'EBITDA et d'EBITA (Résultat Opérationnel Courant hors dotations aux amortissements des actifs incorporels alloués lors des acquisitions) estimées à la date d'évaluation par les analystes, pour l'année en cours et les deux années suivantes issues des consensus d'analystes les plus récents à la date d'analyse. Une décote peut être appliquée sur certains multiples pour tenir compte de la taille plus réduite de la société évaluée par rapport aux sociétés de l'échantillon. La moyenne des multiples d'EBITDA et d'EBITA des sociétés de l'échantillon présentant des perspectives de croissance similaires à celles de la société à évaluer est appliquée à l'EBITDA et à l'EBITA récurrents de la société évaluée pour l'année en cours et les deux années suivantes. La valeur d'entreprise retenue est calculée en faisant la moyenne des valorisations obtenues par application de ces multiples aux agrégats des participations.

#### • La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF)

Cette méthode consiste à déterminer la valeur actuelle des flux de trésorerie qu'une société dégagera dans le futur. Les projections de flux de trésorerie, établies en relation avec le management de l'entreprise concernée, intègrent une analyse critique du plan d'affaires de ces sociétés. Le taux d'actualisation utilisé correspond au coût moyen pondéré du capital et représente le niveau de rémunération attendue des capitaux engagés (fonds propres et dettes nécessaires au financement de l'activité) compte tenu des caractéristiques de la société et des comparables (secteur, taille, exposition pays), similaire à l'échantillon retenu pour les multiples et ajusté au cas par cas lorsque ces sociétés comparables sont considérées comme non représentatives. Les projections de flux de trésorerie correspondent par ailleurs à celles qui sont utilisées pour les tests de dépréciation.

#### • La méthode des multiples de transactions

Les multiples de transactions peuvent être utilisés lorsqu'une transaction concerne une société dont le profil et l'activité sont similaires à ceux de la participation valorisée.

#### Choix de la méthode

Lorsque la société évaluée est mature sur son marché, la valeur d'entreprise est calculée en faisant la moyenne de la valeur obtenue par la méthode des comparables boursiers et de celle obtenue par la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, en s'assurant de la cohérence des valeurs obtenues par les deux méthodes.

La valeur d'entreprise est calculée à partir de la méthode DCF pour les participations dont l'activité est centrée sur des activités de niche spécifique ne permettant pas d'établir une liste pertinente de sociétés comparables cotées ou lorsque les participations se trouvent en retournement.

Cette analyse multicritère permet de tenir compte de la connaissance intrinsèque, par Edify, de ses participations et de l'approche d'investissement à moyen terme d'Edify.

La valeur d'entreprise ainsi calculée est minorée ou majorée des actifs et passifs hors exploitation, évalués à leur valeur nette comptable ou à leur valeur de marché si celle-ci peut être déterminée de manière fiable, et de l'endettement financier net, ce qui donne la valeur réévaluée de la participation à 100 %. Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale majorée des intérêts courus. La valeur de la participation dans l'Actif Net Réévalué est obtenue en appliquant le pourcentage de détention d'Edify à la date de l'évaluation. Une décote de minorité peut être appliquée dans le cas de certaines participations ne donnant pas le contrôle et/ou dans le cas de contrôle réduit.

Lorsque une cession est envisagée, le choix de la méthode de valorisation par les multiples de transactions peut être retenu lorsqu'une information de qualité avec un détail suffisant sur la transaction est disponible. Le cas échéant, le multiple retenu pour valoriser la participation est une moyenne de la valeur d'entreprise calculée à partir du multiple issu des comparables boursiers, des DCF et du multiple de transaction.

#### Titres de sociétés cotées

Ils sont valorisés en retenant la moyenne des cours de clôture des 20 dernières séances boursières précédant l'évaluation.

#### Les nouveaux investissements

Les nouveaux investissements, filiales et participations cotées ou non cotées, sont valorisés à leur prix de revient pendant les 12 premiers mois qui suivent leur acquisition, sauf si les conditions de marché ou tout autres événements intrinsèques à la société évaluée, sont de nature à modifier significativement sa valeur à la date de la première évaluation. Après leur acquisition, les filiales établissent des comptes consolidés annuels, certifiés par les auditeurs externes, et actualisent leurs plans d'activité et leurs prévisions de résultat pour l'exercice suivant la date de leur acquisition.

La méthodologie présentée ci-dessus est conforme aux « International Private Equity and Venture Capital Valuation guidelines » (« IPEV ») approuvés par les principales associations professionnelles de capital investissement du monde.

## VALORISATION DU PORTEFEUILLE D'EDIFY

L'Actif Net Réévalué<sup>1</sup> (« ANR ») d'Edify s'est élevé à 438,7 M€ à fin décembre 2019 et à 90,27 € par action, avant la prise en compte de la décote de holding, en diminution de 6,0 % par rapport à 2018 compte tenu des perspectives de marché plus tendues.

## Présentation des comptes

### PÉRIODE COMPTABLE

L'exercice social est de 12 mois calendaires.

### DONNÉES SOCIALES

Au 31 décembre 2019, la perte d'exploitation d'Edify s'élève à 6,9 M€ comprenant essentiellement les frais de fonctionnement. Le résultat financier s'élève à 2,0 M€ et est composé majoritairement de plus-values de cessions de participations minoritaires, de dividendes et d'intérêts. La perte nette est de 5 082 K€.

### DONNÉES CONSOLIDÉES

#### CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé d'Edify est ressorti en hausse de 6,2 % en termes réels, à 583,6 M€, sur l'exercice écoulé. Sa progression résulte pour l'essentiel de l'augmentation de l'activité de Pellenc, qui a bénéficié à la fois du succès des produits nouvellement lancés et de la reprise des investissements dans les caves vinicoles. De Buyer quant à elle, a gagné de nouveaux clients, notamment à l'export (Allemagne, États-Unis). La tendance a été plus contrastée au sein des autres participations. L'activité est demeurée stable chez Gaviota-Simbac, Thermo-Technologies, Sirem et Zurflüh-Feller malgré des conditions de marché parfois difficiles. En revanche, les Usines Métallurgiques de Vallorbe ont pâti d'une inversion de cycle dans le secteur forestier et de difficultés dans la bijouterie.

#### RÉSULTAT

L'excédent brut d'exploitation (EBITDA) consolidé est passé de 61,90 M€ à 60 M€ et le résultat opérationnel courant consolidé de 38,3 M€ à 35,80 M€, pour représenter respectivement 10,3 % et 6,1 % du chiffre d'affaires. Leur tassement est lié à l'accroissement des coûts de développement au sein de plusieurs participations, notamment chez de Buyer, Gaviota-Simbac, Pellenc et Thermo-Technolo-

gies, ceux-ci s'inscrivant dans une logique d'investissement à long terme. Il masque, par ailleurs, une bonne maîtrise des coûts de production au sein de la plupart des participations. Le bénéfice net de l'ensemble consolidé est passé, pour sa part, de 17,9 M€ à 12,1 M€. Il est pour l'essentiel impacté par une dépréciation d'actifs aux Usines Métallurgiques de Vallorbe (4,4 M€) dont la rentabilité s'est détériorée.

#### SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement financier net consolidé a été porté de 85,8 M€ à 89,6 M€ d'un exercice sur l'autre. Il se compare à une situation nette de 321 M€ à fin décembre 2019 et fait ainsi ressortir un gearing de 27,9 %.

Sa légère augmentation est à resituer dans un contexte d'intensification des investissements et d'augmentation des besoins en fonds de roulement, en particulier chez Pellenc, en raison de la forte croissance de l'activité.

La trésorerie mobilisable par la société mère Edify pour de futures acquisitions atteignait, quant à elle, 180 M€ en fin d'année.

## Événements post-clôture

#### ÉPIDÉMIE DU COVID-19

Dès mi-mars 2020, les entreprises du portefeuille ont été impactées par la crise sanitaire liée au coronavirus. Suite aux différentes mesures gouvernementales, la plupart des usines ont été fermées partiellement ou en totalité pendant près de deux mois. Depuis le début de cette pandémie, les sociétés ont pris les mesures nécessaires pour protéger la santé de leurs employés et pour sécuriser les trésoreries et les financements des sociétés.

Depuis début mai, les sociétés du portefeuille se sont organisées pour reprendre progressivement leurs activités de production et de distribution, dans le respect des mesures de protection et aussi longtemps que celles-ci demeureront nécessaires. L'évolution de la pandémie étant très imprévisible, il est actuellement difficile d'évaluer ses conséquences sur les performances à venir des sociétés.

Les états financiers consolidés d'Edify au 31 décembre 2019 ont été préparés et arrêtés sur la base du principe de continuité d'exploitation. À la date d'arrêt des comptes des états financiers par le Conseil d'Administration, la direction d'Edify ne peut estimer les impacts sur les états financiers 2020.

#### PROJET D'ACQUISITION PAR THERMO-TECHNOLOGIES

Le 25 février 2020, Edify avait annoncé que le groupe Thermo-Technologies avait conclu un protocole d'accord en vue de l'acquisition de la totalité du capital de la société américaine Fisk Alloy Inc. Compte tenu de la situation actuelle, les parties ont décidé d'un commun accord de ne pas donner suite à leur projet.

1. L'actif net réévalué communiqué ne tient pas compte de la décote de holding.



## Informations sur les activités en matière de recherche et de développement

La « Recherche et Développement » est un élément majeur de la croissance et du développement par l'innovation. Les sociétés du portefeuille d'Edify ont, pour la plupart, une politique d'innovation active. Notamment le groupe Pellenc, dont l'innovation est un facteur clé de succès et de croissance, compte plus de 167 ingénieurs et techniciens en R&D et dispose d'un portefeuille de plus de 155 familles de brevets dont 96 sont actives. Le groupe Thermo-Technologies compte 23 brevets déposés, dont 14 actifs et une équipe en R&D de 8 personnes.

## Informations sur les risques

Les risques épidémiologiques (exemple : Covid-19) et leurs conséquences ne sont pas développés dans cette partie (cf. événements post-clôture page 11) mais ne sont pas de nature à changer l'information sur les risques du Groupe telle que décrite dans les paragraphes suivants.

### RISQUES RELATIFS À L'ACTIVITÉ D'EDIFY : L'INVESTISSEMENT EN CAPITAL DANS LES SOCIÉTÉS NON COTÉES

Dans le cadre de ses activités, Edify a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-dessous :

- Le risque lié à la valorisation des actifs non cotés qui peut s'avérer in fine différente de la valeur de réalisation éventuelle : les risques financiers du portefeuille des sociétés non cotées sont corrélés à l'évolution des marchés financiers et places de cotations des pays dans lesquels les participations d'Edify sont actives mais sont également influencés par les multiples d'EBITDA constatés lors de transactions d'achats et de ventes. Le contexte de forte volatilité des marchés financiers pourrait avoir une influence significative sur la valeur des actifs en portefeuille d'Edify. Ces risques sont atténués par la diversification sectorielle des investissements et la caractéristique des investissements d'Edify, à horizon long terme, limite les cessions contraintes.
- Le risque lié à l'instruction des projets d'investissement : L'activité de prise de participations dans une entreprise expose Edify à un certain nombre de facteurs de risques pouvant se traduire à terme par une perte de valeur sur l'investissement. Parmi ces aléas on peut distinguer, entre autres :
  - La surévaluation de la valeur de l'entreprise cible à l'acquisition, du fait par exemple :

- de la non-détection d'un passif substantiel, ou d'une mauvaise appréciation de la valeur de certains éléments d'actif,
- de la remise en question du modèle économique de l'entreprise cible (i.e. rupture technologique, évolution réglementaire défavorable, etc.) et de tout autre aléa susceptible de remettre en cause la cohérence et la fiabilité du plan d'affaires du management.
- Le manque de fiabilité des informations et des données comptables et financières relatives à la société cible : ces informations communiquées pendant l'instruction du projet d'investissement peuvent être erronées, et ceci de manière délibérée ou non.
- Les litiges et contentieux susceptibles de survenir avec les vendeurs ou les tiers : ceux-ci pouvant être liés par exemple à la non-solvabilité du vendeur et de ses garants éventuels (rendant difficile la mise en œuvre de la ou des garanties), ou encore au changement de contrôle (menaçant par exemple les termes contractuels avec des fournisseurs ou clients clés) ou encore à des litiges potentiels suite à la signature d'un protocole d'accord engageant, dont on souhaite finalement sortir. Afin de diminuer les risques liés aux projets d'acquisition, Edify a recours à des cabinets indépendants pour la réalisation de due diligences notamment stratégiques, financières, juridiques, fiscales ou environnementales.
- Le risque de liquidité : les participations non cotées sont par nature moins liquides que les actifs cotés.
- Le risque lié au marché de la dette : Edify finance partiellement certaines de ses opérations d'acquisition par de la dette (i.e. effet de levier). Dans le cadre de ce type d'opération, Edify acquiert généralement la participation cible par l'intermédiaire d'une société holding dédiée, partiellement financée par de la dette, le plus souvent bancaire. La disponibilité et le coût des financements bancaires ou assimilés sont variables dans le temps. L'indisponibilité ou le coût trop élevé de ces financements peuvent rendre temporairement impossibles ou peu attractives les opérations à effet de levier.
- Le risque de solvabilité : les sources de financement dont Edify dispose comportent des clauses de covenant détaillées dans l'annexe financière. Au 31 décembre 2019, l'ensemble de ces clauses sont respectées et les perspectives du Groupe ne laissent présager aucun risque particulier.
- Le risque de change : ce risque est directement lié aux montants investis dans des sociétés conduisant leurs activités dans des devises autres que l'euro, notamment le franc suisse et le dollar américain.
- L'environnement macro-économique : une évolution défavorable de l'environnement économique et une dégradation de la conjoncture économique, notamment en Europe, peuvent altérer les conditions d'investissement, de transformation, de valorisation et de cession des participations d'Edify.

- Le management d'Edify est de taille réduite, ce qui peut générer un risque de dépendance à l'égard de quelques hommes clés.
- Le risque lié à la fiabilité des informations transmises par les sociétés du portefeuille : les informations transmises par les sociétés du portefeuille sont utilisées par les équipes d'Edify pour apprécier les performances de chacune d'elles. Les décisions d'investissements et de gestion peuvent ainsi être affectées par la qualité et l'exactitude de ces informations.

## RISQUES PROPRES AUX PRINCIPALES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Les principaux risques sont les suivants :

- Les risques liés à l'environnement économique : des perspectives conjoncturelles défavorables sont susceptibles d'impacter négativement les performances futures de certaines participations. Les principales participations fournissent des produits aux intervenants de secteurs aussi divers que la viticulture, la maintenance d'espaces verts, le bâtiment (résidentiel et commercial), l'industrie forestière, l'industrie aéronautique et automobile. Les fondamentaux de certaines participations les rendent plus sensibles aux cycles économiques, d'autres ont des modèles économiques plus résilients.
- Les risques liés aux secteurs d'activité des participations : en raison de la composition du portefeuille d'Edify, certains risques sont très spécifiques et sont inhérents aux principales participations contrôlées :
  - Aléas climatiques : les activités viticoles et oléicoles sont susceptibles d'être affectées par une météo défavorable dans les zones de production. Parallèlement, un défaut d'ensoleillement aura un impact négatif sur les activités de fourniture de moteurs pour couverture de piscine.
  - Marché de la construction : les performances des participations liées au bâtiment sont dépendantes de l'activité de ce secteur, notamment en France et en Espagne.
  - Marchés de l'automobile et de l'aéronautique : les performances des participations dont les produits sont destinés aux secteurs de l'automobile et de l'aéronautique peuvent être affectées indirectement par une baisse des volumes de production dans ces secteurs.
- Le risque lié à la dépendance vis-à-vis des personnes clés dans les participations, qui pourrait avoir des impacts sur la conduite des opérations et la poursuite de la stratégie de la participation.
- Le risque industriel : la spécialisation des sites de production par activité, nécessaire à l'optimisation de la compétence des équipes et à la productivité, pourrait faire peser sur certaines participations un risque lié à l'arrêt accidentel d'une usine de fabrication.
- Les risques environnementaux : les principales participations concernées par les risques environnementaux sont celles qui

ont une activité industrielle, notamment celles qui intègrent, ou ont intégré, des opérations de fonte et d'usinage de métaux, de moulage de matières plastiques et de traitement de surfaces.

- Les risques sur matières premières et prix : les principales participations concernées par les risques sur matières premières et prix sont celles qui utilisent dans le processus de fabrication des matières soumises à des fluctuations de cours (l'or, l'argent, le rhodium, le palladium, le cuivre, le nickel, le laiton, l'acier et le zinc). Les coûts d'achat de ces matières peuvent fluctuer de façon importante. Le risque réside donc en la capacité pour ces participations à repercuter ces variations dans les prix de vente.
- Le risque de solvabilité : les sources de financement dont les filiales disposent peuvent contenir des clauses de covenants. En cas de bris de ces covenants, la Société pourrait faire face à un risque de solvabilité. Au 31 décembre 2019, l'ensemble de ces clauses sont respectées.

## Informations sur les acquisitions d'actions propres

Edify possède des actions propres en vue d'assurer l'animation de l'action d'Edify par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité. À la clôture de l'exercice, Edify détient 1 772 actions propres, représentant 0,04 % du capital social. La valeur de ses actions propres est de 52 € par action au 31 décembre 2019.

## Existence de succursale

Edify a une succursale suisse à Genève dénommée Edify S.A. Luxembourg, succursale du Grand-Saconnex.

## Développement futur probable

Edify a pour priorités l'accompagnement des sociétés existantes dans leur transformation et leur développement, l'enrichissement du portefeuille par la réalisation d'arbitrages et la recherche d'opportunités d'investissements d'importance croissante. Les capacités financières d'Edify lui permettent de poursuivre ses investissements et d'envisager des acquisitions plus importantes.

## Affectation du résultat

Le Conseil d'Administration propose de reporter la perte nette de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élevant à 5 082 073,03 €.



# Documents financiers consolidés

---

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>15</b>
<b>BILAN CONSOLIDÉ ACTIF</b>	<b>16</b>
<b>BILAN CONSOLIDÉ PASSIF</b>	<b>17</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>18</b>
<b>GÉNÉRAL</b>	<b>19</b>
<b>FAIT MARQUANT DE L'EXERCICE</b>	<b>19</b>
<b>ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXES AUX DOCUMENTS COMPTABLES CONSOLIDÉS</b>	<b>19</b>
Note 1 – Principes comptables	
Note 2 – Périmètre	
Note 3 – Données liées à l'activité	
Note 4 – Immobilisations corporelles et incorporelles	
Note 5 – Capitaux propres	
Note 6 – Éléments financiers	
Note 7 – Détails du tableau de flux de trésorerie	
Note 8 – Provisions	
Note 9 – Éléments liés au personnel	
Note 10 – Impôts courants et différés	
Note 11 – Engagements hors bilan	
Note 12 – Participations dans les entreprises associées et informations relatives aux parties liées	
Note 13 – Honoraires	
Note 14 – États financiers au format de la loi luxembourgeoise	

# Documents financiers consolidés

## Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2019

En milliers d'euros	Notes	31/12/19	31/12/18
Chiffre d'affaires	NOTE 3	583 607	549 647
Autres produits de l'activité	NOTE 3	9 668	8 172
Achats consommés		-278 009	-259 880
Charges de personnel		-174 123	-161 454
Charges externes		-81 159	-74 609
<b>EBITDA</b>		<b>59 984</b>	<b>61 876</b>
Dotations aux amortissements	NOTE 4	-21 087	-20 423
Dotations aux provisions courantes		-158	-138
<b>EBITA</b>		<b>38 739</b>	<b>41 315</b>
Dotations aux amortissements des actifs incorporels alloués	NOTE 4	-2 985	-2 985
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>35 754</b>	<b>38 330</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	NOTE 3	-2 434	2 449
Gain/perte sur cession d'actifs immobilisés d'exploitation		86	-480
Amortissement des écarts d'acquisition	NOTE 4	-9 321	-9 142
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>24 084</b>	<b>31 156</b>
<i>Produits financiers liés aux placements</i>		933	1 117
<i>Charges financières liées à l'endettement</i>		-5 126	-4 825
Coût de l'endettement net		-4 193	-3 708
Autres produits et charges financiers		2 426	-1 496
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	NOTE 6	<b>-1 767</b>	<b>-5 205</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>22 318</b>	<b>25 952</b>
Impôts sur les bénéfices	NOTE 10	-12 261	-10 024
Quote-part de résultat des entreprises associées	NOTE 12	2 087	1 938
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>12 144</b>	<b>17 866</b>
Résultat attribuable au Groupe		11 977	16 066
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		167	1 799



## Bilan consolidé actif au 31 décembre 2019

En milliers d'euros	Notes	31/12/19	31/12/18
<b>Actifs non courants</b>			
Écarts d'acquisition	NOTE 4	20 046	27 513
Immobilisations incorporelles nettes	NOTE 4	45 311	46 281
Immobilisations corporelles nettes	NOTE 4	141 937	135 683
Participations dans les entreprises associées	NOTE 12	14 323	12 264
Actifs financiers	NOTE 6	20 705	20 632
Autres créances		571	458
Impôts différés actifs	NOTE 10	12 599	12 414
Engagements envers le personnel	NOTE 9	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>255 493</b>	<b>255 245</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	NOTE 3	166 155	144 111
Clients	NOTE 3	100 948	97 217
Autres créances	NOTE 3	15 148	13 694
Actifs d'impôt exigible		8 360	8 792
Actifs financiers	NOTE 6	510	473
Trésorerie et équivalents de trésorerie	NOTE 6	116 300	124 200
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>407 420</b>	<b>388 488</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>662 913</b>	<b>643 732</b>

## Bilan consolidé passif au 31 décembre 2019

En milliers d'euros	Notes	31/12/19	31/12/18
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		4 860	4 860
Prime		242 803	242 803
Autres réserves		37 885	21 629
Résultat de la période		11 977	16 066
<b>PART GROUPE</b>		<b>297 525</b>	<b>285 358</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		23 502	24 977
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	NOTE 5	<b>321 027</b>	<b>310 335</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Provisions non courantes	NOTE 8	3 577	3 737
Autres passifs financiers	NOTE 6	155 776	165 196
Autres dettes		56	150
Engagements envers le personnel	NOTE 9	10 786	11 927
Impôts différés passifs	NOTE 10	14 213	15 453
Instruments dérivés passifs		-	36
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>184 408</b>	<b>196 499</b>
<b>Passifs courants</b>			
Provisions courantes	NOTE 8	3 074	2 396
Autres passifs financiers	NOTE 6	50 290	45 576
Fournisseurs	NOTE 3	57 966	47 887
Autres dettes	NOTE 3	41 721	39 833
Dettes d'impôt		4 427	1 151
Instruments dérivés passifs		-	54
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>157 478</b>	<b>136 898</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>662 913</b>	<b>643 732</b>



## Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	31/12/19	31/12/18
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>12 144</b>	<b>17 866</b>
Dotations aux amortissements/actif (sauf actif courant)		38 615	30 596
Dotation/reprise de provisions/passif		-165	10
Gains et pertes latents liés aux variations de justes valeurs		-15	58
Gains et pertes de change latents		-223	96
Charges calculées liées aux engagements de retraite envers le personnel		-986	3 530
<b>Amortissements, provisions et autres éléments non décaissables</b>		<b>37 226</b>	<b>34 289</b>
Résultat sur cession d'actifs et autres		-1 621	999
Quote-part de résultat des entreprises associées		-2 087	-1 938
Charge d'impôt différé		-1 481	-1 859
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>44 180</b>	<b>49 357</b>
Coût de l'endettement financier net (hors éléments non décaissables)		4 208	3 671
Dividendes des sociétés non consolidées		-25	-49
Charges d'impôt (hors impôts différés)		13 689	11 892
Variation du besoin en fonds de roulement	NOTE 7	-15 410	-21 180
Impôts versés		-10 005	-12 553
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (A)</b>		<b>36 637</b>	<b>31 139</b>
Décaissements liés aux acquisitions :			
- d'immobilisations incorporelles et corporelles		-32 868	-27 642
- d'actifs financiers non courants		-3 708	-3 282
Encaissements liés aux cessions :			
- d'immobilisations incorporelles et corporelles		449	3 222
- d'actifs financiers non courants		5 574	6 243
Variation des actifs financiers courants		1 501	-782
Acquisitions de sociétés, nettes de la trésorerie acquise		-587	-1 914
Cessions de sociétés, nettes de la trésorerie cédée		-2 228	-1 235
Dividendes versés par les entreprises associées		29	37
Dividendes versés par les sociétés non consolidées		25	49
Intérêts reçus		511	666
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS (B)</b>		<b>-31 300</b>	<b>-24 637</b>
Augmentation des emprunts		21 679	72 902
Remboursement des emprunts		-31 596	-56 875
Augmentation nette des capitaux propres des filiales		210	2 198
Dividendes versés et acomptes		-1 082	-832
Intérêts payés		-5 124	-3 678
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT ET DE CAPITAL (C)</b>		<b>-15 914</b>	<b>13 715</b>
Incidence des variations des écarts de conversion sur la trésorerie (E)		36	349
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A+B+C+D+E)</b>		<b>-10 541</b>	<b>20 566</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	NOTE 7	<b>111 130</b>	<b>90 564</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	NOTE 7	<b>100 589</b>	<b>111 130</b>

## Général

---

Edify S.A. (ci-après Edify) est une holding industrielle constituée à Luxembourg le 16 septembre 2014 en vertu de la loi du Grand-Duché de Luxembourg sous la forme d'une société anonyme pour une durée illimitée. Le siège social de la société est situé au 6, boulevard d'Avranches, L-1160 Luxembourg.

Le numéro d'inscription de la société au Registre de Commerce et des Sociétés est le B190500.

Edify est cotée sur le marché Euro-MTF de la Bourse de Luxembourg.

Son portefeuille est constitué de participations majoritaires et minoritaires dans des ETI et PME industrielles, françaises, espagnole et suisse, à savoir **Zurflüh-Feller** (accessoires et systèmes pour les volets roulants et les fermetures industrielles), **Sirem** (solutions motorisées pour les couvertures de piscines, les agitateurs de tanks à lait et les équipements d'aqua fitness), **Pellenc** (matériels et outils électroportatifs pour la viticulture, l'oléiculture et les espaces verts), les **Usines Métallurgiques de Vallorbe** (outils abrasifs pour les industries bijoutière, horlogère, forestière, automobile et aéronautique), **de Buyer** (articles et ustensiles pour la cuisine et la pâtisserie), **Thermo-Technologies** (fils de haute technicité et revêtement des surfaces de métaux précieux par procédé chimique ou électrolytique), **Gaviota-Simbac** (composants et moteurs pour les stores et les volets roulants), **Ligier Group** (quadricycles légers pour les conducteurs sans permis) et **Lacroix Emballages** (emballages pour les produits laitiers solides).

## Fait marquant de l'exercice

---

### CESSION D'UNE PARTICIPATION MINORITAIRE

Le processus de cession de Cotherm Evolution SAS (détenue à 10 % par Edify) lancé en 2018 s'est finalisé le 12 janvier 2019. L'acteur industriel Atlantic s'est en effet porté acquéreur pour la totalité des titres.

## Événements post-clôture

---

### ÉPIDÉMIE DU COVID-19

Dès mi-mars 2020, les entreprises du portefeuille ont été impactées par la crise sanitaire liée au coronavirus. Suite aux différentes mesures gouvernementales, la plupart des usines ont été fermées partiellement ou en totalité pendant près de deux mois. Depuis le début de cette pandémie, les sociétés ont pris les mesures nécessaires pour protéger la santé de

leurs employés et pour sécuriser les trésoreries et les financements des sociétés.

Depuis début mai, les sociétés du portefeuille se sont organisées pour reprendre progressivement leurs activités de production et de distribution, dans le respect des mesures de protection et aussi longtemps que celles-ci demeureront nécessaires.

L'évolution de la pandémie étant très imprévisible, il est actuellement difficile d'évaluer ses conséquences sur les performances à venir des sociétés.

Les états financiers consolidés d'Edify au 31 décembre 2019 ont été préparés et arrêtés sur la base du principe de continuité d'exploitation. À la date d'arrêt des comptes des états financiers par le Conseil d'Administration, la direction d'Edify ne peut estimer les impacts sur les états financiers 2020.

### PROJET D'ACQUISITION PAR THERMO-TECHNOLOGIES

Le 25 février 2020, Edify avait annoncé que le groupe Thermo-Technologies avait conclu un protocole d'accord en vue de l'acquisition de la totalité du capital de la société américaine Fisk Alloy Inc. Compte tenu de la situation actuelle, les parties ont décidé d'un commun accord de ne pas donner suite à leur projet.

## Annexes aux documents comptables consolidés

---

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## NOTE I – PRINCIPES COMPTABLES

### 1. COMPTES CONSOLIDÉS – BASE DE PRÉPARATION

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

Les états financiers sont établis selon le principe du coût historique. Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'Edify au 31 décembre de chaque année. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et sur la base de méthodes comptables homogènes.

Toutes les sociétés arrêtent leurs comptes au 31 décembre.

Les comptes consolidés du Groupe, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, sont établis selon les lois et règlements applicables à cette date au Grand-Duché de Luxembourg, à savoir les normes comptables luxembourgeoises. Toutefois la présentation du compte de résultat et du bilan ne reprend pas strictement les dispositions prévues par la loi



votée le 19 décembre 2015 amendant la loi du 10 août 1915 et entrée en vigueur au 1er janvier 2016. Une définition des principaux agrégats est donnée en Note 1.8 et une correspondance avec la nouvelle loi est présentée en Note 14.

## 2. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation dépendent du type de contrôle de l'entité mère sur sa filiale :

**Contrôle exclusif**, lorsque la société mère :

- détient la majorité des droits de vote des actionnaires ou associés d'une entreprise,
- a le droit de nommer ou de révoquer la majorité des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise et est en même temps actionnaire ou associé de cette entreprise, ou
- est actionnaire ou associé d'une entreprise et contrôle seule, en vertu d'un accord conclu avec d'autres actionnaires ou associés de cette entreprise, la majorité des droits de vote des actionnaires ou associés de celle-ci.

**Contrôle conjoint**, lorsque la société mère, comprise dans la consolidation, dirige conjointement avec une ou plusieurs entreprises non comprises dans la consolidation, une autre entreprise.

**Influence notable**, lorsque la société mère exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière de la filiale. La société mère est présumée avoir une influence notable sur une autre entreprise lorsqu'elle détient au moins 20 % de ses droits de vote.

**Les sociétés sous contrôle exclusif sont intégrées globalement. Les sociétés sous contrôle conjoint sont intégrées proportionnellement. Les sociétés sous influence notable sont mises en équivalence.**

## 3. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS

L'établissement de comptes consolidés conduit la Direction à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, de produits et de charges, ainsi que les informations données dans certaines notes de l'annexe. Ces hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter de ces estimations. La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont les suivantes :

- la dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels dont l'évaluation repose notam-

ment sur des hypothèses de flux de trésorerie futurs, des taux d'actualisation, des valeurs terminales,

- les engagements de retraite dont l'évaluation se fonde sur un certain nombre d'hypothèses actuarielles,
- les provisions pour risques et charges,
- les impôts différés actifs sur les déficits.

Dans le cadre de l'élaboration de ces comptes consolidés annuels, les jugements effectués par la Direction ainsi que les principales hypothèses retenues ont été mis à jour des derniers indicateurs retenus pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre, le Groupe revoit ses indicateurs de performance et procède, le cas échéant, à des tests de dépréciation s'il existe un quelconque indice qu'un actif puisse avoir subi une perte de valeur.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

## 4. TEST DE PERTE DE VALEUR

À chaque clôture, le Groupe détermine s'il y a un indice de perte de valeur durable d'un actif, en s'assurant que la valeur nette comptable de l'actif n'excède pas sa valeur recouvrable. Sa valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur, diminuée des coûts de vente, et sa valeur d'utilité.

Si la valeur recouvrable est supérieure à la valeur nette comptable de l'actif à la clôture de la période, il n'y a aucune dépréciation à constater.

Si, au contraire, cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation de la différence est constatée en compte de résultat.

La juste valeur diminuée des coûts de vente est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie.

La valeur d'utilité est déterminée à partir des flux de trésorerie, estimés sur la base des plans ou budgets sur cinq ans maximum, les flux étant au-delà extrapolés par application d'un taux d'évolution constant ou décroissant, et actualisés en retenant des taux du marché à long terme après impôt, qui reflètent les estimations du marché de la valeur temps de l'argent et les risques spécifiques des actifs. Dans certains cas, les flux de trésorerie sont estimés sur des durées plus longues. Une justification en est alors fournie.

Pour les actifs incorporels (hors écarts d'acquisition) et corporels à durée de vie définie, une perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la dernière comptabilisation d'une perte de valeur.

L'impact est comptabilisé dans le compte de résultat. Les dépréciations des écarts d'acquisition ne peuvent être reprises.

## 5. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS EN DEVISES DANS LES COMPTES INDIVIDUELS DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 ont été établis en euros.

Lors de leur comptabilisation initiale, les transactions en devises étrangères sont converties au taux de change en vigueur à la date de l'opération.

À chaque clôture, dans les comptes individuels :

- les éléments non-monnaies exprimés en devises, comptabilisés au bilan, sont maintenus au taux historique,
- les éléments monétaires exprimés en devises, comptabilisés au bilan, sont convertis au taux de clôture.

Les différences de change qui en résultent sont enregistrées au compte de résultat, exceptés les gains de change latents.

## 6. CONVERSION DES COMPTES DES FILIALES ÉTRANGÈRES

Les états financiers des sociétés du Groupe dont la monnaie est différente de celle de la société mère sont convertis en euros :

- les actifs et passifs, y compris les écarts d'acquisition, sont convertis en euros, au taux de change en vigueur à la date de clôture,
- les produits et charges sont convertis au taux de change moyen de la période tant que celui-ci n'est pas remis en cause par des évolutions significatives des cours,
- les écarts de conversion qui en découlent sont comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les différences de change latentes, ayant trait à des éléments monétaires faisant partie intégrante de l'investissement net dans les filiales étrangères, sont inscrites en écarts de conversion en capitaux propres jusqu'à la cession de l'investissement, date à laquelle elles sont reconues en résultat.

Aucune filiale significative du Groupe n'est située dans un pays dont l'économie est hyper inflationniste.

## 7. DISTINCTION COURANT / NON COURANT

Le bilan est présenté en distinguant les éléments courants (actifs et passifs à court terme) des éléments non courants (actifs et passifs à long terme).

Le résultat opérationnel se compose d'éléments courants et non courants. Les éléments non courants sont de nature extraordinaire et classés sur une ligne spécifique du compte de résultat : « Autres produits et charges opérationnels non courants », après le Résultat Opérationnel Courant (cf. Note 3.2).

Ces éléments sont reclassés dans la Note 14, afin de respecter la présentation requise par la loi votée le 19 décembre 2015 amendant la loi du 10 août 1915 et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 8. DÉFINITION DES PRINCIPAUX AGRÉGATS

**EBITDA** : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – Résultat Opérationnel Courant avant amortissements (incluant les amortissements des actifs incorporels alloués dans le cadre d'acquisitions) et dépréciations, et provisions pour risques et charges courantes.

**EBITA** : Earnings Before Interest, Taxes and Amortization – Résultat Opérationnel Courant avant amortissement des actifs incorporels alloués dans le cadre d'acquisition.

**EFN** : Endettement Financier Net. Il correspond à la différence entre les actifs et les passifs financiers. Il tient compte notamment des intérêts courus, des instruments dérivés rattachés à un passif financier, des créances obligataires non cotées, émises par certaines participations ou entités proches, ainsi que des compléments de prix sur les acquisitions et des différés de règlement à caractère financier (crédit-vendeur). Il ne tient pas compte des titres de participations non contrôlées, des obligations convertibles et des subventions d'État (cf. Note 6.4)

## 9. CHANGEMENT DE MÉTHODES ET D'ESTIMATIONS COMPTABLES

Les changements de méthode ou d'estimations comptables font l'objet d'une note incluant la nature du changement et son impact sur les comptes annuels.



## NOTE 2 – PÉRIMÈTRE

### SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Toutes les sociétés clôturent leur exercice au 31 décembre.

Raison sociale	Siège	% de contrôle 31/12/19	% d'intérêt 31/12/19	% d'intérêt 31/12/18
Edify S.A.	Luxembourg (Luxembourg)	(mère)	(mère)	(mère)
<b>SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE</b>				
Financière Développement SAS	Ferney Voltaire (France)	100,00	89,84	95,00
de Buyer Industries	Val d'Ajol (France)	100,00	89,84	95,00
de Buyer.com	Val d'Ajol (France)	100,00	89,84	95,00
de Buyer Inc.	Los Angeles (États-Unis))	100,00	89,84	95,00
Marlux	Val d'Ajol (France)	100,00	89,84	95,00
de Buyer GmbH	Saarbrücken (Allemagne)	100,00	89,84	95,00
Financière Nouveau Monde SA	Miribel (France)	100,00	97,08	92,06
Sirem SAS	Miribel (France)	100,00	97,08	92,06
Sirem Immobilier SNC	Miribel (France)	100,00	97,08	92,06
Provence Nouveau Monde	Ferney Voltaire (France)	100,00	100,00	100,00
Pellenc	Pertuis (France)	100,00	98,37	98,37
Pellenc America	Santa Rosa (États-Unis)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Australia	Adelaïde (Australie)	100,00	98,37	98,37
Pellenc China	Dongguan (Chine)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Languedoc Roussillon	Lézignan (France)	100,00	63,94	63,94
Pellenc Maroc	Marrakech (Maroc)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Slovensko	Nové Mesto (Slovaquie)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Sud America	Santiago (Chili)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Ibérica	Jaen (Espagne)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Italia	Colle Val d'Elsa (Italie)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Deutschland	Kappelrodeck (Allemagne)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Honk Kong	Honk Kong	100,00	98,37	98,37
Sofonlec	Perpignan (France)	100,00	63,94	63,94
Pellenc Bordeaux Charentes	Saint-Laurent-Medoc (France)	100,00	98,37	98,37
PERA - Pellenc SA	Florensac (France)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Bâtiments	Pertuis (France)	100,00	98,37	98,37
Pellenc South Africa	Paarl (Afrique du Sud)	100,00	98,37	98,37
Pellenc HD SAS	Igé (France)	100,00	98,37	98,37
PERA America	Santa Rosa (États-Unis)	100,00	98,37	98,37
Pellenc Vignobles Champenois	Magenta (France)	100,00	98,37	98,37
FDS Financière Développement Suisse SA	Vallorbe (Suisse)	100,00	100,00	87,78
Parval SA	Vallorbe (Suisse)	100,00	100,00	-
Usines Métallurgiques de Vallorbe SA	Vallorbe (Suisse)	100,00	75,27	66,06
NMP SAS	Cluses (France)	100,00	98,52	99,83
Zurflüh-Feller Holding SAS	Autechoux Roide (France)	100,00	98,52	99,83
Zurflüh-Feller SAS	Autechoux Roide (France)	100,00	98,52	99,83
Eckermann	Schmittgen (Allemagne)	100,00	98,52	99,83
CERF EURL	Autechoux Roide (France)	100,00	98,52	99,83
Profilmar	Marseille (France)	100,00	98,52	99,83
Profilinnov	Maracineni (Roumanie)	100,00	98,52	99,83
Financière du Jura	Ferney Voltaire (France)	100,00	100,00	100,00
Thermo-Technologies	Annecy (France)	100,00	87,36	88,17
Thermocompact	Annecy (France)	100,00	87,36	88,17
FSP-One SAS	Pont de Chéruy (France)	100,00	87,36	88,17
TSDM	Tournes (France)	100,00	87,36	61,72
HWA	Ho Chi Minh City (Vietnam)	100,00	87,36	88,17
IWT	Colorado Springs (États-Unis)	100,00	87,36	88,17
Advanced Casting Asia Ltd Liability Company	Vinh Tan (Vietnam)	100,00	87,36	88,17

**SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (Suite)**

Raison sociale	Siège	% de contrôle 31/12/19	% d'intérêt 31/12/19	% d'intérêt 31/12/18
<b>SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE</b>				
Gaviota Simbac, S.L.	Alicante (Espagne)	46,50	46,50	46,50
Gaviota S.p.a.	Megazzo (Italie)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Simbac, S.L. Sucursal Portugal	Sintra (Portugal)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Simbac Middle East, S.A.L.	Zouk Mosbeh (Liban)	46,50	23,25	23,25
Gaviota Simbac America S.A.	Santo Domingo (République Dominicaine)	46,50	34,88	34,88
Gaviota Simbac Marruecos, SARL	Nador (Maroc)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Simbac Eastern Europe, S.R.L.	Bucarest (Roumanie)	46,50	46,50	46,50
Huella Platina, S.A.	Montevideo (Uruguay)	46,50	46,50	41,85
Toldos y Persianas de Gaviota, S.A.	Barrio La Sonrisa (Uruguay)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Revolution S.R.L.U.	Alicante (Espagne)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Brasil, S.A.	Sao Paulo (Brésil)	46,50	46,50	46,50
Gaviota Central Europe s.r.o.	Trnava (Slovaquie)	46,50	46,50	46,50
Persianas y Toldos Europeos sa cv	México (Mexique)	46,50	46,04	46,04
Gaco Aluminium Solution SAS	Bogota (Colombie)	46,50	46,50	46,50
Bandalux Uruguay S.A.	Rivera (Uruguay)	46,50	46,50	46,50
Vista Sublime	Montevideo (Uruguay)	46,50	46,50	46,50
Nordalur	Montevideo (Uruguay)	46,50	46,50	46,50
Gaviota France SAS	Perpignan (France)	46,50	46,50	46,50
Gaviota USA LLC	Wilmington (États-Unis)	46,50	46,50	46,50
Bestende	Bellusco (Italie)	46,50	32,55	32,55
Eurolock	Santiago (Chili)	46,50	23,25	23,25
GLP	Sinaloa (Mexique)	46,50	23,25	23,25
Gaviota Peru	Lima (Pérou)	46,50	46,04	46,04
Gaviota Costa Rica	San José (Costa Rica)	46,50	41,85	41,85
Gaviota Caribe	Santo Domingo (République Dominicaine)	46,50	23,25	23,25
Copen Fabrics	Alicante (Espagne)	46,50	23,25	46,50
Ponti	Montevideo (Uruguay)	46,50	46,50	46,50
Vidrios Salinas	Alicante (Espagne)	46,50	23,25	23,25
FilPel Bobinas	Barbastro (Espagne)	49,19	49,19	49,19
Volentieri Pellenc	Poggibonsi (Italie)	49,19	49,19	49,19
<b>SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE</b>				
ACT Vinicole	Laverune (France)	48,20	48,20	48,20
Aceper SL	Ourense (Espagne)	16,83	16,83	16,83
Masventava	Ourense (Espagne)	16,20	16,20	16,20
Inversiones	Ourense (Espagne)	16,20	16,20	16,20
Ligier Développement	Abrest (France)	31,52	31,52	31,52



## NOTE 3 – DONNÉES LIÉES À L'ACTIVITÉ

### 1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué par l'ensemble des produits des activités ordinaires des sociétés intégrées.

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable.

Les produits des activités ordinaires sont constatés à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Les ventes de biens sont comptabilisées lors de leur livraison au client final.

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 583,6 M€ au 31 décembre 2019. Il se répartit géographiquement de la manière suivante :

En millions d'euros	31/12/19	%	31/12/18	%
Europe	455,9	78 %	418,6	76 %
<i>dont France</i>	250,4	43 %	220,7	40 %
<i>dont Espagne</i>	64,1	11 %	58,7	11 %
<i>dont Allemagne</i>	48,3	8 %	48,9	9 %
<i>dont Italie</i>	41,2	6 %	38,6	7 %
Amériques	75,8	13 %	74,0	13 %
Asie	25,6	4 %	30,5	6 %
Afrique	14,0	2 %	15,5	3 %
Océanie	12,3	2 %	11,1	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>583,6</b>	<b>100 %</b>	<b>549,7</b>	<b>100 %</b>

Les autres produits de l'activité s'élèvent à 9,7 M€ au 31 décembre 2019 contre 8,2 M€ au 31 décembre 2018.

### 2. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS NON COURANTS

Pour rappel, le Résultat Opérationnel Courant représente la Résultat Opérationnel excluant à la fois les produits et charges opérationnels non courants, les gains et pertes sur cessions d'actifs immobilisés d'exploitation et les dépréciations des écarts d'acquisition.

Les amortissements des actifs incorporels alloués dans le cadre de regroupement d'entreprises sont comptabilisés dans le Résultat Opérationnel Courant.

Les autres charges et produits opérationnels non courants correspondent aux éléments exceptionnels, inhabituels, anormaux et peu fréquents et particulièrement significatifs,

qui seraient de nature à fausser la lecture de la performance consolidée du Groupe. Ils intègrent notamment des plus ou moins-values sur cessions d'actifs corporels et incorporels, des plus ou moins-values sur cessions de titres de participations consolidés par intégration globale ou proportionnelle, des coûts de restructuration et des provisions qui seraient de nature à perturber la lisibilité du Résultat Opérationnel Courant.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Dotation/reprise sur provisions non courantes	-4 062	2 851
Autres éléments non courants	1 628	-403
<i>Produits non courants</i>	3 794	463
<i>Charges non courantes</i>	-2 166	-866
<b>Autres produits et charges opérationnels non courants</b>	<b>-2 434</b>	<b>2 449</b>

Pour rappel, en 2017, une perte de valeur durable avait été identifiée sur les actifs des Usines Métallurgiques de Vallorbe et une dépréciation de 7,9 M€ avait été comptabilisée. Suite à une année 2018 en amélioration (justifiant une reprise de la provision de 2,6 M€), les difficultés industrielles de l'année 2019 et les faibles perspectives de croissance sur les marchés historiques, nous on amenés à constater une dépréciation complémentaire de 4,4 M€ sur l'exercice, portant la provision pour dépréciation à 9,7 M€.

Les Usines Métallurgiques de Vallorbe ayant transféré leur Caisse de Pension dans une Caisse de Pension indépendante au 1<sup>er</sup> janvier 2020, elles n'ont plus d'engagement envers leurs salariés au 31 décembre 2019. Les engagements de retraite ont ainsi été repris sur l'exercice 2019, impactant les produits non courants à hauteur de 2,2 M€.

### 3. STOCKS

Les stocks sont évalués au coût de revient, déterminé selon la méthode du coût unitaire moyen pondéré.

Les stocks et en-cours sont dépréciés lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur comptable.

La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Dans le cadre du processus de consolidation, la valeur des stocks au bilan consolidé exclut les profits internes réalisés lors de la vente des produits entre deux sociétés du Groupe, si ces produits figurent toujours en stock dans une société du Groupe à la date de clôture.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
<b>Valeurs brutes</b>		
Matières premières et autres approvisionnements	63 184	55 751
Produits finis et marchandises	120 455	105 125
<b>TOTAL</b>	<b>183 638</b>	<b>160 875</b>
Dépréciations	-17 483	-16 764
<b>Valeurs nettes</b>	<b>166 155</b>	<b>144 111</b>

#### 4. CLIENTS ET FOURNISSEURS

Les créances clients et les dettes fournisseurs sont valorisées à leur valeur nominale. Une correction pour dépréciation est constatée pour les créances dont le recouvrement paraît compromis.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
<b>Créances clients brutes</b>	<b>105 170</b>	<b>101 725</b>
Dépréciations	-4 222	-4 508
<b>Créances clients nettes</b>	<b>100 948</b>	<b>97 217</b>

Le poste fournisseurs s'élève à 57 966 K€ au 31 décembre 2019, contre 47 887 K€ au 31 décembre 2018.

## NOTE 4 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

### 1. ÉCARTS D'ACQUISITION

Lors d'une entrée dans le périmètre de consolidation, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise sont évalués à la juste valeur déterminée à la date d'acquisition.

Un écart d'acquisition est calculé par différence entre la somme des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise évalués individuellement à leur juste valeur et la contrepartie transférée (coût global d'acquisition) évaluée à la juste valeur des actifs remis.

L'écart d'acquisition résultant de la différence entre le prix d'acquisition et la valeur de l'actif net ré-estimé à la date d'acquisition est traité de la manière suivante :

### 5. AUTRES CRÉANCES ET DETTES COURANTES

#### Autres créances courantes

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
<b>Valeurs brutes</b>		
Créances sur le personnel	265	281
Autres taxes (dont TVA)	9 070	8 817
Charges constatées d'avance	4 448	2 320
Autres créances	1 364	2 277
<b>TOTAL</b>	<b>15 148</b>	<b>13 694</b>

#### Autres dettes courantes

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Dettes sociales	25 407	24 260
Dettes fiscales	9 485	10 092
Produits constatés d'avance	2 436	1 849
Fournisseurs d'immobilisations	3 058	2 488
Autres	1 336	1 144
<b>TOTAL</b>	<b>41 721</b>	<b>39 833</b>

- l'écart d'acquisition positif est comptabilisé en tant qu'actif incorporel amortissable,
- l'écart d'acquisition négatif est comptabilisé au compte de résultat si à la date d'acquisition, il correspond :
  - à la prévision d'une évolution défavorable des résultats futurs de l'entreprise concernée,
  - à la prévision de charges qu'elle occasionnera,
  - à une plus-value réalisée.

Dans les autres cas, il est comptabilisé en provisions pour risques et charges.



L'écart d'acquisition n'est pas alloué aux parts minoritaires. Par contre, les ajustements de juste valeur des actifs et passifs identifiables (écarts d'évaluations) sont répartis entre la part du Groupe et celle des minoritaires.

L'écart d'acquisition positif est généralement amorti sur cinq ans. Il peut être amorti sur une période supérieure à cinq ans sans dépasser la durée d'utilisation prévue de cet actif. Lorsqu'il est fait usage de cette faculté il en est fait mention dans l'annexe avec une indication des motifs.

Les amortissements des écarts d'acquisition ne peuvent être repris.

### Écarts d'acquisition

En milliers d'euros	Valeur
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>27 513</b>
Incidence des variations de périmètre	1 521
Incidence des variations du cours de change	-65
Dotation aux amortissements	-9 321
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>20 046</b>

Sur l'exercice 2019, les principales variations de périmètre concernent des filiales de Gaviota et l'acquisition des minoritaires restants de TSDM, filiale de Thermo-Technologies.

Le poste se compose principalement des écarts d'acquisition nets de Thermo-Technologies (10,8 M€), de TSDM (1,6 M€), d'Eckermann (1,8 M€) et de de Buyer (1,7 M€).

## 2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les actifs incorporels acquis par le Groupe sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de revient, minoré des amortissements cumulés et des pertes de valeurs éventuelles.

Chaque actif fait l'objet d'un test de dépréciation s'il y a un indice de perte de valeur durable.

Les frais d'établissement sont retraités et considérés comme des charges de l'exercice.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement :

- les logiciels qui sont évalués à leur coût d'acquisition, et sont amortis selon la méthode linéaire, en fonction de leur durée d'utilisation prévue,
- les brevets : seuls les brevets acquis et les frais de dépôts y afférents sont activés. Ils sont amortis linéairement sur leur durée de protection juridique. Les frais de renouvellement des brevets sont constatés en charges de l'exercice,

- les frais de développement immobilisés le sont sous plusieurs conditions :
  - ils doivent correspondre aux dépenses engagées par l'entreprise dans ce domaine pour son propre compte ;
  - ils doivent offrir des chances raisonnables de réussite technique et de rentabilité commerciale ;
  - il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
  - son coût, ou sa valeur, peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Les dépenses de développement engagées pour le compte d'un client ne sont pas immobilisées et sont inscrites parmi les charges de l'exercice.

Les frais de développement sont en général amortis sur cinq ans à partir de la date de leur inscription à l'actif.

Les coûts ultérieurs sont généralement constatés en charges de l'exercice.

En cas d'échec d'un projet, les frais de développement correspondants doivent immédiatement faire l'objet d'un amortissement intégral.

Les frais de recherche sont inscrits parmi les charges de l'exercice.

- les marques sont évaluées et portées à l'actif du bilan dans le cadre d'acquisitions,

Ces actifs incorporels sont à durée de vie indéfinie et font l'objet de tests de dépréciation quand des événements ou des changements de circonstances indiquent qu'ils se sont dépréciés (indices de perte de valeur). En l'absence de dépôt, la marque n'est pas immobilisée et les frais engagés sont comptabilisés en compte de résultat.

- la relation clientèle, valorisée en actif incorporel, représente la valeur du portefeuille clients de la société à la date d'acquisition. Cette valeur est déterminée à partir de la rentabilité future dégagée par les principaux clients de la société actuellement en portefeuille, en tenant compte d'un taux de perte de clients, taux déterminé à partir des données historiques de la société.

La rentabilité dégagée par ces clients est mesurée à partir de la performance financière attendue de la société en termes de marge d'EBITA, à laquelle sont déduits les impôts, le financement des autres actifs (corporels et marque) et du besoin en fonds de roulement.

Ces actifs incorporels sont à durée de vie définie et sont amortis, en général, sur 10 ans.

## Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Actifs incorporels alloués	Frais de développement	Brevets et marques	Logiciels	Autres	En-cours et avances	Total 2019
Valeur brute au 31 décembre 2018	43 224	3 184	6 878	8 485	1 165	1 240	64 177
Acquisitions	-	284	1 133	383	72	1 101	2 973
Cessions	-	-	-299	-24	-2	-	-325
Incidence des variations du cours de change	-	12	49	70	2	-	134
Incidence des variations de périmètre	-	-45	-	-48	100	-	7
Autres mouvements	-	687	372	374	-2	1 151	2 583
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>43 224</b>	<b>4 122</b>	<b>8 134</b>	<b>9 240</b>	<b>1 336</b>	<b>3 492</b>	<b>69 549</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2018	-5 222	-2 123	-4 178	-6 442	68	-	-17 897
Dotations aux amortissements et corrections de valeur de la période	-2 985	-500	-264	-944	-417	-	-5 109
Cessions	-	-	291	25	2	-	317
Incidence des variations du cours de change	-	-3	-9	-60	-	-	-72
Incidence des variations de périmètre	-	45	-	47	-	-	92
Autres mouvements	-	-119	-20	80	1	-1 513	-1 570
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>-8 207</b>	<b>-2 699</b>	<b>-4 180</b>	<b>-7 294</b>	<b>-345</b>	<b>-1 513</b>	<b>-24 238</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>35 017</b>	<b>1 424</b>	<b>3 953</b>	<b>1 946</b>	<b>990</b>	<b>1 979</b>	<b>45 311</b>
							<b>Total 2018</b>
Valeur brute au 31 décembre 2017	43 224	2 898	5 439	7 720	1 944	665	61 890
Acquisitions	-	313	1 174	774	725	728	3 715
Cessions	-	-3	-163	-340	-	-8	-514
Incidence des variations du cours de change	-	1	36	55	2	-	94
Incidence des variations de périmètre	-	-	121	4	-	-	125
Autres mouvements	-	-26	271	271	-1 505	-144	-1 133
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>43 224</b>	<b>3 184</b>	<b>6 878</b>	<b>8 485</b>	<b>1 165</b>	<b>1 240</b>	<b>64 177</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2017	-2 237	-1 943	-3 879	-6 101	-1 138	-	-15 298
Dotations aux amortissements et corrections de valeur de la période	-2 985	-391	-314	-631	-294	-	-4 615
Cessions	-	3	163	340	-	-	506
Incidence des variations du cours de change	-	-	-3	-48	-	-	-50
Incidence des variations de périmètre	-	-	-	-3	-24	-	-27
Autres mouvements	-	208	-145	-	1 524	-	1 588
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>-5 222</b>	<b>-2 123</b>	<b>-4 178</b>	<b>-6 442</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>-17 897</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>38 002</b>	<b>1 061</b>	<b>2 700</b>	<b>2 043</b>	<b>1 233</b>	<b>1 240</b>	<b>46 281</b>



### 3. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Hors regroupement d'entreprises, les immobilisations corporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient. Les immobilisations corporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisées à leur juste valeur séparément de l'écart d'acquisition positif. Les coûts d'entretien courants sont constatés en charge de l'exercice.

La valeur d'une immobilisation dont l'utilisation est limitée dans le temps est amortie sur sa durée d'utilisation. L'amortissement se fait sur la valeur comptable du bien et ne prend pas en compte de valeur résiduelle.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire en fonction des durées d'utilisation ci-après :

- constructions : 20 à 40 ans,
- agencement et installations : 10 à 20 ans,
- matériels et outillages industriels : 5 à 10 ans,
- véhicules : 3 à 5 ans,
- mobilier : 4 à 10 ans.

Une correction pour dépréciation est constatée à chaque fois qu'une immobilisation a une valeur inférieure à celle inscrite au bilan et que cette diminution de valeur aura un caractère durable.

#### Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Terrains	Cons-tructions	Installations techniques, matériel et outillage	Autres	En-cours et avances	Total 2019
Valeur brute au 31 décembre 2018	13 769	117 336	202 582	24 749	8 465	366 901
Acquisitions	549	4 974	6 591	2 076	19 124	33 314
Cessions	-1	-1 509	-4 811	-1 581	-1	-7 904
Incidence des variations du cours de change	-11	685	1 514	71	68	2 326
Incidence des variations de périmètre	-	-270	-1 268	-171	-8	-1 718
Autres mouvements	43	1 824	6 107	833	-9 763	-957
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>14 350</b>	<b>123 039</b>	<b>210 713</b>	<b>25 977</b>	<b>17 883</b>	<b>391 963</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2018	-2 449	-53 512	-157 796	-17 462	-	-231 219
Dotations aux amortissements et corrections de valeur de la période	-360	-7 378	-14 031	-2 544	-	-24 312
Cessions	1	403	3 972	1 460	-	5 836
Incidence des variations du cours de change	-	-502	-1 300	-55	-	-1 857
Incidence des variations de périmètre	-	265	1 218	159	-	1 642
Autres mouvements	-	722	-455	-383	-	-115
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>-2 807</b>	<b>-60 002</b>	<b>-168 391</b>	<b>-18 825</b>	<b>-</b>	<b>-250 025</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>11 542</b>	<b>63 037</b>	<b>42 322</b>	<b>7 152</b>	<b>17 883</b>	<b>141 937</b>
						<b>Total 2018</b>
Valeur brute au 31 décembre 2017	13 236	110 225	192 010	23 459	10 774	349 704
Acquisitions	668	3 497	10 614	2 302	7 307	24 387
Cessions	-	-2 083	-6 578	-1 534	-776	-10 970
Incidence des variations du cours de change	-14	785	1 320	41	117	2 248
Incidence des variations de périmètre	-	515	901	69	-	1 484
Autres mouvements	-120	4 397	4 316	412	-8 957	47
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>13 769</b>	<b>117 336</b>	<b>202 582</b>	<b>24 749</b>	<b>8 465</b>	<b>366 902</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2017	-2 089	-47 245	-152 597	-16 544	-	-218 475
Dotations aux amortissements et corrections de valeur de la période	-360	-5 697	-8 622	-2 235	-	-16 914
Cessions	-	483	4 984	1 331	-	6 797
Incidence des variations du cours de change	-	-502	-1 127	-23	-	-1 652
Incidence des variations de périmètre	-	-86	-524	54	-	-557
Autres mouvements	-	-466	90	-43	-	-419
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>-2 449</b>	<b>-53 512</b>	<b>-157 796</b>	<b>-17 462</b>	<b>-</b>	<b>-231 219</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>11 320</b>	<b>63 824</b>	<b>44 786</b>	<b>7 288</b>	<b>8 465</b>	<b>135 683</b>

#### 4. CONTRATS DE LOCATION

Les contrats sont classés comme des contrats de location-financement lorsque le contrat de bail est assorti d'une option d'achat. Ils sont inscrits, dès le commencement du contrat, en immobilisations corporelles, au plus bas de la juste valeur des biens loués et de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les immobilisations acquises via des contrats de location-financement sont amorties selon les mêmes durées que celles décrites précédemment si le Groupe estime qu'il obtiendra la propriété de l'actif au terme du contrat. Dans le cas contraire, l'actif est déprécié sur la

base de la durée la plus courte entre la durée d'utilisation de l'actif et la durée du contrat. Les contrats sont qualifiés de location opérationnelle lorsque la location n'est pas assortie d'une option d'achat. En revanche, des services complémentaires tels que l'entretien des biens loués, sont souvent compris dans une convention de location opérationnelle. Les sommes versées au titre des locations opérationnelles sont enregistrées en charges de la période, à compter de la prise d'effet du contrat (et non de la date de début d'utilisation du bien).

##### Contrats de location

En milliers d'euros	Terrains	Constructions	Installations techniques, matériel et outillage	Total 2019
Valeur brute au 31 décembre 2018	1 883	10 012	31 331	43 225
Acquisitions	-	-	805	805
Cessions	-	-	-696	-696
Incidence des variations du cours de change	-	-	158	158
Incidence des variations de périmètre	-	-	-24	-24
Autres mouvements	-20	-323	161	-182
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>1 863</b>	<b>9 688</b>	<b>31 735</b>	<b>43 286</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2018	-300	-3 075	-24 740	-28 116
Dotations aux amortissements de la période et corrections de valeurs	-34	-380	-1 674	-2 088
Cessions	-	-	191	191
Incidence des variations du cours de change	-	-	-84	-84
Incidence des variations de périmètre	-	-	12	12
Autres mouvements	-	192	-394	-202
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>-334</b>	<b>-3 263</b>	<b>-26 689</b>	<b>-30 286</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>1 529</b>	<b>6 425</b>	<b>5 046</b>	<b>13 000</b>
				<b>Total 2018</b>
Valeur brute au 31 décembre 2017	1 883	10 014	30 885	42 782
Acquisitions	-	-	477	477
Cessions	-	-2	-130	-132
Incidence des variations du cours de change	-	-	148	148
Incidence des variations de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-50	-50
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>1 883</b>	<b>10 012</b>	<b>31 331</b>	<b>43 225</b>
Amortissement cumulé au 31 décembre 2017	-258	-2 683	-23 257	-26 198
Dotations aux amortissements de la période et corrections de valeurs	-42	-394	-1 596	-2 033
Cessions	-	2	118	120
Incidence des variations du cours de change	-	-	-47	-47
Incidence des variations de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	41	41
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>-300</b>	<b>-3 075</b>	<b>-24 740</b>	<b>-28 116</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>1 583</b>	<b>6 936</b>	<b>6 591</b>	<b>15 110</b>

## NOTE 5 – CAPITAUX PROPRES

### 1. PRINCIPALES VARIATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
<b>Capitaux Propres Edify S.A. Ouverture</b>	<b>285 358</b>	<b>267 613</b>
Résultat exercice	11 977	16 066
Parts bénéficiaires (cf. Note 10)	-	419
Écarts de conversion	-150	1 394
Divers	340	-134
<b>Capitaux Propres part Groupe</b>	<b>297 525</b>	<b>285 358</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	23 502	24 977
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>321 027</b>	<b>310 335</b>

Au 31 décembre 2019, le capital souscrit d'Edify s'élève à 4,86 M€, comme au 31 décembre 2018, et est représenté par 4 860 000 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune, intégralement libérées.

## NOTE 6 – ÉLÉMENTS FINANCIERS

### 1. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de :

- coût de l'endettement net constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement ou de l'excédent financier net pendant la période, y compris les résultats de couverture de taux,
- écarts actuariels liés aux éléments financiers (notamment changements de taux d'actualisation, taux de rendement...) (cf. Note 9),
- plus ou moins-values de cession de titres de participations consolidés par mise en équivalence,
- autres produits et charges financiers constitués des produits et des charges de nature financière et non opérationnelle et qui ne font pas partie du coût de l'endettement net.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Coût de l'endettement financier net	-4 193	-3 708
<i>Produits financiers liés aux placements</i>	933	1 117
<i>Charges financières liées à l'endettement</i>	-5 126	-4 825
Effets de change	143	18
Écarts actuariels	-255	-1 685
Autres produits et charges financiers	2 538	171
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 767</b>	<b>-5 205</b>

Les charges financières liées à l'endettement sont impactées par le coût de l'emprunt obligataire privé Euro PP (1,6 M€)

Conformément aux normes luxembourgeoises, les écarts d'acquisition sont amortis sur une durée de cinq ans (cf. Note 4.1). Les capitaux propres consolidés sont affectés par les amortissements des écarts d'acquisition pour un montant de 9,3 M€ sur l'exercice 2019 (cf. Note 4.1) et de 28,5 M€ en cumulé.

Pour rappel, les écarts d'acquisition de 34,2 M€, déterminés dans le cadre du bilan d'ouverture pour les participations issues de l'apport réalisé le 29 octobre 2014, ont été immédiatement déduits des réserves.

### 2. ACTIONS PROPRES

Edify possède des actions propres en vue d'assurer l'animation de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité. Ces actions propres sont comptabilisées à l'actif du bilan en tant que valeurs mobilières de placement.

Au 31 décembre 2019, Edify possède 0,1 M€ d'actions propres, comme au 31 décembre 2018, dans le cadre d'un contrat de liquidité. Conformément à la loi luxembourgeoise concernant les sociétés commerciales, Edify a constitué une réserve indisponible du même montant.

souscrit le 16 mai 2018. Les écarts actuariels 2018 étaient principalement dûs aux pertes (-1,7 M€) réalisées sur les actifs de retraite des Usines Métallurgiques de Vallorbe. Au 31 décembre 2019, du fait du transfert dans une Caisse indépendante de la Caisse de pensions, les engagements de retraite des Usines Métallurgiques de Vallorbe ont été intégralement repris (cf Note 3.2). Les autres produits financiers de 2019 sont essentiellement dus aux plus-values de cessions de titres (2,8 M€) dont ceux de Cothem.

### 2. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont initialement comptabilisés au prix d'acquisition ou au coût de revient. Ils sont réévalués à la date de clôture du bilan pour leur valeur d'inventaire. La valeur comptable et la valeur d'inventaire sont comparées et une correction pour dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur de l'immobilisation financière.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Titres de participations non contrôlées	10 415	11 145
Créances obligataires non cotées convertibles en actions	6 499	5 785
Prêts	54	26
Autres	4 248	4 150
<b>Actifs financiers non courants &amp; courants</b>	<b>21 215</b>	<b>21 106</b>
Exigibles dans le délai d'un an	510	473
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>20 705</b>	<b>20 632</b>

Les titres de participations non contrôlées comprennent des titres de Lacroix pour 5,2 M€.

Les créances obligataires correspondent principalement aux obligations convertibles émises par la holding de Ligier Group au profit d'Edify (6,2 M€). Les intérêts de l'année liés à ces créances obligataires sont capitalisés. La rubrique « Autres » concerne essentiellement les dépôts et cautionnements.

### 3. AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Lors de leur comptabilisation initiale, les emprunts et les autres dettes porteuses d'intérêts sont évalués à leur valeur nominale. Leur évaluation ultérieure s'effectue à la valeur de remboursement.

Les frais et primes d'émission d'emprunts sont comptabilisés à l'actif et sont amortis sur la durée de vie de l'emprunt. Les intérêts sur emprunts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Emprunts auprès des établissements de crédits	140 796	144 598
Crédits-bails	10 426	11 284
Emprunt obligataire privé EURO PP	50 000	50 000
Emprunts et dettes financières divers	4 844	4 891
<b>Passifs financiers non courants &amp; courants</b>	<b>206 066</b>	<b>210 773</b>
Exigibles dans le délai d'un an	50 290	45 576
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>155 776</b>	<b>165 196</b>

Pour rappel, en mai 2018 Edify avait souscrit son premier placement privé obligataire pour un montant total de 50 M€ à sept ans au taux fixe de 3,75 %.

### Échéancier des dettes financières

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
À 1 an au plus	50 285	45 607
Plus d'1 an et moins de 5 ans	87 328	93 620
À plus de 5 ans	68 453	71 546
<b>TOTAL</b>	<b>206 066</b>	<b>210 773</b>

Les dettes financières garanties par des nantissements, hypothèques ou gages s'élèvent à 67 M€ au 31 décembre 2019.

### Covenants

Au 31 décembre 2019, Edify dispose d'autorisations d'emprunts à moyen terme (lignes de crédit confirmées) totalisant 150 M€ auprès de cinq établissements bancaires et de 50 M€ auprès d'investisseurs privés.

La mise à disposition de ces financements par les établissements de crédit et les investisseurs privés est soumise à l'engagement pris par Edify de respecter trois covenants financiers (dettes financières nettes sociales/Actif Net Réévalué,

dettes financières nettes élargies/Actif Net Réévalué élargi et montant de disponibilités.). Edify respecte l'ensemble de ses covenants au 31 décembre 2019.

Sirem, de Buyer, Zurflüh-Feller et Thermo-Technologies, dans le cadre de leur dette « LBO », respectent également, au 31 décembre 2019, leurs covenants respectifs.

### 4. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'Endettement Financier Net correspond à la différence entre les actifs et les passifs financiers. Il tient compte notamment des intérêts courus, des instruments dérivés rattachés à un passif financier, des créances obligataires non cotées, émises par certaines participations ou entités proches, ainsi que des compléments de prix ou paiements différés sur les acquisitions, et des différés de règlement à caractère financier. Il ne tient pas compte des titres de participations non contrôlées, des obligations convertibles, des dépôts & cautionnements et des subventions d'État.

La trésorerie correspond aux soldes bancaires (actifs et découverts bancaires) et aux liquidités en caisse. Les équivalents de trésorerie sont principalement des OPCVM qui représentent des placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement défavorable de valeur.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Passifs financiers inclus dans l'Endettement Financier Net	205 402	210 035
Actifs financiers inclus dans l'Endettement Financier Net	85	31
Trésorerie et équivalents de trésorerie	116 300	124 200
<b>Endettement Financier Net (hors compléments de prix et différés de paiement)</b>	<b>89 017</b>	<b>85 805</b>
Compléments de prix et différés de paiement sur acquisitions	630	706
<b>Endettement Financier Net total</b>	<b>89 647</b>	<b>86 511</b>

### 5. INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Les instruments dérivés sont comptabilisés en hors bilan sauf :

- lorsqu'ils ont une moins-value latente et dans ce cas une provision doit être constituée,
- lorsqu'il s'agit d'instruments de couverture qui viennent alors compenser leur sous-jacent.

Sur l'exercice, les instruments de couverture dont le sous-jacent est un passif financier ont été reclassés dans le poste « Autres passifs financiers ». Au 31 décembre 2019 ils s'élèvent à 0,1 M€ et sont désormais inclus dans l'Endettement Financier Net.



## NOTE 7 – DÉTAILS DU TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

### 1. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31/12/19
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>111 130</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	124 200
Découverts bancaires	-13 069
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>100 589</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	116 300
Découverts bancaires	-15 711

### 2. VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Variation des stocks nets	-21 888	-11 722
Variation des clients nets	-3 544	-8 918
Variation des fournisseurs	9 275	631
Variation des autres créances et dettes	747	-1 171
<b>Variation du Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>-15 410</b>	<b>-21 180</b>

## NOTE 8 – PROVISIONS

Une provision est constituée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé et que les sorties futures de liquidités peuvent être estimées de manière fiable. La perte qui fait l'objet d'une provision doit se rapporter à un risque parfaitement

identifié. Le risque étant inhérent à la notion d'entreprise, il ne pourrait être constitué une provision pour couvrir des risques généraux.

Le montant de la provision doit être ensuite adapté en fonction de l'évolution du montant prévisible de la perte.

### 1. PROVISIONS NON COURANTES

En milliers d'euros	Provisions pour garantie	Provisions pour litiges	Provisions pour risques et divers	Total 2019
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	2 443	831	464	3 738
Dotations	-	195	148	343
Reprises utilisées	-28	-240	-3	-271
Reprises non utilisées	-	-42	-195	-237
Incidence des variations de change	2	-	2	4
Variation de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	57	4	-61	-
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>2 474</b>	<b>748</b>	<b>355</b>	<b>3 577</b>
				<b>Total 2018</b>
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	2 381	738	547	3 665
Dotations	54	167	111	332
Reprises utilisées	-	-60	-88	-148
Reprises non utilisées	-	-10	-112	-122
Incidence des variations de change	8	-	2	10
Variation de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-4	5	1
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>2 443</b>	<b>831</b>	<b>465</b>	<b>3 738</b>

## 2. PROVISIONS COURANTES

En milliers d'euros	Provisions pour garantie	Provisions pour litiges	Provisions pour risques et divers	Total 2019
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	1 348	657	391	2 396
Dotations	697	122	46	865
Reprises utilisées	-	-13	-12	-25
Reprises non utilisées	-	-142	-20	-162
Incidence des variations de change	3	2	-5	-
Variation de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	217	-	-217	-
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>2 265</b>	<b>626</b>	<b>183</b>	<b>3 074</b>
				<b>Total 2018</b>
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	1 581	965	502	3 048
Dotations	-	184	18	202
Reprises utilisées	-	-492	-65	-557
Reprises non utilisées	-237	-	-63	-300
Incidence des variations de change	4	-	-1	3
Variation de périmètre	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>1 348</b>	<b>657</b>	<b>391</b>	<b>2 396</b>

## NOTE 9 – ÉLÉMENTS LIÉS AU PERSONNEL

### 1. EFFECTIF

L'effectif au 31 décembre 2019 est de 3 846 salariés (incluant 100 % des effectifs des entités intégrées proportionnellement).

### 2. AVANTAGES DU PERSONNEL

Concernant les engagements en matière de retraite, le Groupe, se conformant à la réglementation et aux usages en vigueur dans chaque pays, participe à des régimes de retraite ou accorde des indemnités et avantages au départ des salariés. Un recensement de ces avantages accordés a été réalisé.

Dans quelques cas limités où ces dépenses ne peuvent être considérées comme rémunérant des services futurs, l'engagement à court terme qui en résulte est provisionné dans les comptes de l'exercice, dès que l'obligation à l'égard du salarié est probable ou certaine.

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paie-

ment de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Pour les régimes à prestations définies concernant les avantages postérieurs à l'emploi, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode des unités de crédit projetées.

Selon cette méthode, les droits à prestation sont affectés aux périodes de service en fonction de la formule d'acquisition des droits du régime, en prenant en compte un effet de linéarisation lorsque le rythme d'acquisition des droits n'est pas uniforme au cours des périodes de service ultérieures.

Les montants des paiements futurs correspondant aux avantages accordés aux salariés sont évalués sur la base d'hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ, de mortalité, puis ramenés à leur valeur actuelle sur la base des taux d'intérêt des obligations à long terme des émetteurs de première catégorie.



Ces régimes sont soit financés, leurs actifs étant alors gérés séparément et indépendamment de ceux du Groupe, soit non financés, leurs engagements faisant l'objet d'une dette sous la rubrique « Engagements envers le personnel ».

Les différents régimes à prestations définies sont les suivants :

- les régimes d'Indemnités de Fin de Carrière (IFC) pour l'ensemble des sociétés françaises en application des conventions collectives en vigueur,
- les régimes de retraite à prestations définies.

L'intégralité des écarts actuariels nets d'impôts différés est reconnue immédiatement en résultat. Les écarts actuariels liés aux éléments financiers (notamment changements de taux d'actualisation, taux de rendement...) sont comptabilisés en résultat financier.

Le coût des services passés, résultant de la modification ou de la réduction d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en charge de personnel et, concernant la charge de désactualisation, en charge financière.

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués, déduction faite de la juste valeur des actifs des régimes.

Les médailles du travail sont qualifiées comme étant des avantages à long terme octroyés aux salariés et sont provisionnées sur la base d'une évaluation actuarielle à chaque clôture.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Dettes de retraite et engagements assimilés	10 786	11 927
Actifs de retraite (fonds)	-	-
<b>Engagement Net</b>	<b>10 786</b>	<b>11 927</b>

Les principaux engagements de retraite sur l'exercice 2019 ont été impactés par la baisse des taux d'actualisation (1,5 % en 2018 contre 1 % en 2019) et la reprise de l'engagement de la filiale suisse suite au transfert de caisse de pension et à la fin de l'engagement moral de la société (cf Note 3).

### 3. RÉMUNÉRATIONS BRUTES ALLOUÉES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les rémunérations brutes allouées aux membres du Conseil d'Administration s'élèvent à 271 K€ pour l'année 2019, contre 272 K€ pour l'année 2018.

## NOTE IO – IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

### 1. IMPÔTS COURANTS

Pour rappel, une convention d'intégration fiscale avait été signée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 entre la société Provence Nouveau Monde (« PNM ») et les filiales françaises détenues directement ou indirectement à au moins 95 % par Edify.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019 les sociétés NMP, Financière Développement, ZFH, Zurflüh-Feller, Cerf, Profimar, de Buyer Industries et de Buyer.com sont sorties de l'intégration fiscale pour former deux nouvelles intégrations fiscales dont les têtes de groupe sont NMP et Financière Développement.

Ainsi, dans l'intégration fiscale dont la tête de groupe est PNM restent les sociétés PNM, Pellenc SAS et Financière du Jura.

### 2. IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les impôts différés sont constatés sur les différences temporaires entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs établies selon les règles fiscales et sur les retraitements réalisés en consolidation dans le cadre de la mise en conformité avec les normes comptables du Groupe (conception étendue du calcul des impôts différés). Les actifs d'impôt différé ne sont pris en compte que si leur recouvrement est probable, c'est-à-dire que leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ou qu'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours de cette période.

Les impôts différés relatifs aux déficits fiscaux des sociétés sont reconnus lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- l'entité dispose de différences temporelles taxables suffisantes auprès de la même autorité fiscale et la même entité imposable, qui engendreront des montants imposables sur lesquels les pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront s'imputer avant qu'ils n'expirent,
- il est probable que l'entité dégagera des bénéfices imposables avant que les pertes fiscales ou les crédits d'impôt non utilisés n'expirent,

- les pertes fiscales non utilisées résultent de causes identifiables qui ne se reproduiront vraisemblablement pas,
- les opportunités liées à la gestion fiscale de l'entité généreront un bénéfice imposable pendant l'exercice au cours duquel les pertes fiscales ou les crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

S'il n'est pas probable que l'entité disposera d'un bénéfice imposable sur lequel elle pourra imputer les pertes fiscales

ou les crédits d'impôt non utilisés, l'actif d'impôt différé n'est pas comptabilisé.

La charge d'impôt sur les sociétés se décompose comme suit :

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Impôts courants	-13 689	-11 892
Impôts différés	1 428	1 868
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-12 261</b>	<b>-10 024</b>

Voici une analyse par nature des impôts différés :

En milliers d'euros	31/12/19 Actif	31/12/18 Actif	Impact Compte de résultat 2019
Impôts différés sur retraitements liés aux normes et sur différences temporaires dont :	6 335	6 689	47
<i>IDA liés aux retraites</i>	2 110	2 555	-233
<i>IDA liés aux méthodes de provisions</i>	523	698	4
<i>IDA liés aux dettes fiscales et sociales</i>	1 130	1 456	30
<i>IDA liés aux justes valeurs</i>	933	893	-
Impôts différés sur marges internes (sur stock)	6 264	5 725	631
<b>TOTAL</b>	<b>12 599</b>	<b>12 414</b>	<b>678</b>

	Passif	Passif	
Impôts différés sur retraitements liés aux normes et sur différences temporaires dont :	13 831	15 011	687
<i>IDP liés à la relation clients</i>	8 754	9 500	746
<i>IDP liés aux justes valeurs des immobilisations</i>	1 067	1 111	118
<i>IDP liés aux crédits-bails</i>	1 454	1 523	69
<i>IDP liés aux différences sur les amortissements</i>	2 390	2 379	213
<i>IDP liés à l'activation des frais de développement</i>	233	248	34
Impôts différés sur marges internes (provisions sur stocks)	382	442	63
<b>TOTAL</b>	<b>14 213</b>	<b>15 453</b>	<b>750</b>



## NOTE II – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Loyers restant à payer sur locations simples	16 261	6 153
Autres engagements donnés	653	3 158
<b>Engagements donnés</b>	<b>16 914</b>	<b>9 311</b>
Garanties d'actifs et de passifs	14 138	22 004
Lignes de crédit non utilisées	211 260	182 104
<b>Engagements reçus</b>	<b>225 398</b>	<b>204 108</b>
Options d'achats d'actifs	26 007	27 185
<b>Engagements réciproques</b>	<b>26 007</b>	<b>27 185</b>

La nette augmentation des loyers restant à payer concerne principalement le renouvellement, dans trois filiales, de baux de 9 ans.

Les options d'achat d'actifs comprennent 21,8 M€ d'obligation de rachats de titres, qui surviendront entre 2020 et 2024. Par ailleurs, au cours des exercices 2016, 2017 et 2018, Edify

a émis 498 083 parts bénéficiaires pour un montant nominal total de 5 253 634,56 €. Au cours de ces exercices, la Société a pris un engagement et bénéficie d'une option de rachat en vue d'acquiescer la propriété de ces parts bénéficiaires. Selon l'évaluation au 31 décembre 2019, ce rachat impacterait ses fonds propres à hauteur de 3,6 M€.

## NOTE 12 – PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

### 1. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les participations dans les entreprises associées regroupent les sociétés consolidées par mise en équivalence qui, au 31 décembre 2019, sont principalement composées de Ligier (12,0 M€) et d'Aceper SL (1,9 M€).

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Quote-part de capitaux propres à l'ouverture	12 264	11 197
Variation de périmètre	-	-776
Quote-part de résultat de la période	1 856	1 938
Dividendes versés	-28	-37
Autres mouvements	-	-58
<b>Quote-part de capitaux propres à la clôture</b>	<b>14 092</b>	<b>12 264</b>

### 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

Une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à l'entité qui établit ses états financiers. Les parties liées sont :

- la société mère,
- les filiales,
- les entreprises associées,
- les coentreprises,
- les membres du Conseil d'Administration.

#### Transactions avec les parties liées

En dehors des transactions entre Edify et ses filiales, qui se trouvent retraitées dans le cadre des comptes consolidés, et des rémunérations brutes allouées aux membres du Conseil d'Administration (cf. Note 9.3), il n'existe aucune transaction avec les autres parties liées.

## NOTE 13 – HONORAIRES

Les honoraires perçus par le principal réviseur légal s'élèvent à 332 k€, dont 328 k€ au titre des prestations d'audit des comptes de l'exercice 2019.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Total des honoraires directement liés à la certification des comptes du Groupe Edify	328	306
<i>Émetteur</i>	104	96
<i>Filiales intégrées globalement</i>	224	210
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (juridique, fiscal, social)	3	11
<b>TOTAL</b>	<b>332</b>	<b>317</b>



## NOTE 14 – ÉTATS FINANCIERS AU FORMAT DE LA LOI LUXEMBOURGEOISE

Les états financiers ci-dessous retiennent une présentation conforme à l'amendement de la Loi du 10 août 1915 voté le 19 décembre 2015 et entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

En milliers d'euros	2019	2018	Correspondance avec les comptes présentés
<b>1. Chiffre d'affaires net</b>	<b>583 607</b>	<b>549 647</b>	Chiffre d'affaires
<b>2. Variations du stock de produits finis et en cours de fabrication</b>	<b>21 185</b>	<b>11 757</b>	Achats consommés
<b>3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>4. Autres produits d'exploitation</b>	<b>9 668</b>	<b>8 172</b>	Autres produits de l'activité
<b>5. a) Consommation de marchandises</b> et de matières premières et consommables	<b>-289 915</b>	<b>-266 408</b>	Achats consommés
<b>5. b) Autres charges externes</b>	<b>-7 748</b>	<b>-6 160</b>	Achats consommés
<b>6. Frais de personnel</b>	<b>-174 123</b>	<b>-161 454</b>	Charges de personnel
<i>a. salaires et traitements</i>	<i>-133 899</i>	<i>-123 287</i>	
<i>b. charges sociales couvrant les salaires et traitements</i>	<i>-36 579</i>	<i>-34 126</i>	
<i>c. pensions complémentaires</i>	<i>-1 325</i>	<i>-1 845</i>	
<i>d. autres frais de personnel</i>	<i>-2 320</i>	<i>-2 197</i>	
<b>7. Corrections de valeur</b>	<b>-35 211</b>	<b>-31 557</b>	
<i>a. sur des frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles</i>	<i>-21 087</i>	<i>-20 423</i>	Dotations aux amortissements
<i>b. sur provisions courantes</i>	<i>-158</i>	<i>-138</i>	Dotations aux provisions courantes
<i>c. sur provisions non courantes</i>	<i>213</i>	<i>68</i>	Autres produits et charges opérationnels non courants
<i>d. sur écarts d'acquisition</i>	<i>-9 321</i>	<i>-9 142</i>	Dépréciation des écarts d'acquisition + earn out
<i>e. sur actifs incorporels alloués</i>	<i>-2 985</i>	<i>-2 985</i>	Dotations aux amortissements des actifs incorporels alloués
<i>f. sur stocks</i>	<i>-1 530</i>	<i>931</i>	Achats consommés
<i>g. sur éléments de l'actif circulant</i>	<i>-343</i>	<i>133</i>	Charges externes
<b>8. Autres charges d'exploitation</b>	<b>-83 378</b>	<b>-72 840</b>	Charges externes + Autres produits et charges opérationnels non courants
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>24 084</b>	<b>31 156</b>	<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>
<b>9. Produits provenant de participations</b>	<b>-3 773</b>	<b>-6 074</b>	Autres produits et charges financiers
<b>10. Produits des éléments financiers de l'actif circulant</b>	<b>1 878</b>	<b>3 085</b>	Autres produits et charges financiers
<b>11. Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>933</b>	<b>1 117</b>	Produits financiers liés au placement
<b>12. Corrections de valeur sur immobilisations financières</b> et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>13. Intérêts et charges assimilés</b>	<b>-804</b>	<b>-3 333</b>	
<i>a. concernant des entreprises liées</i>	<i>6 614</i>	<i>6 220</i>	Autres produits et charges financiers
<i>b. charges financières liées à l'endettement</i>	<i>-5 126</i>	<i>-4 825</i>	Charges financières liées à l'endettement
<i>c. autres intérêts et charges</i>	<i>-2 292</i>	<i>-4 727</i>	Autres produits et charges financiers
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 767</b>	<b>-5 205</b>	<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>
<b>14. Impôts sur le résultat</b>	<b>-12 261</b>	<b>-10 024</b>	Impôts sur les bénéfices
<b>15. Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence</b>	<b>2 087</b>	<b>1 938</b>	Quote-part de résultat des entreprises associées
<b>16. Résultat après impôts sur le résultat</b>	<b>12 144</b>	<b>17 866</b>	
<b>17. Autres impôts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>18. Résultat de l'exercice</b>	<b>12 144</b>	<b>17 866</b>	<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>

**ACTIF**

En milliers d'euros	31/12/19 Net	31/12/18 Net	Correspondance avec les comptes présentés
<b>A. Actif immobilisé</b>	<b>242 833</b>	<b>242 846</b>	
<b>I. Immobilisations incorporelles</b>	<b>45 311</b>	46 281	Immobilisations incorporelles nettes
1. Frais de Recherche et Développement	1 290	928	
2. Concessions, brevets, licences, marques ainsi que droits et valeurs similaires	13 100	12 238	
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux	28 941	31 872	
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours	1 981	1 242	
<b>II. Écart d'acquisition</b>	<b>20 046</b>	<b>27 513</b>	Écarts d'acquisition
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	<b>141 937</b>	<b>135 683</b>	Immobilisations corporelles nettes
1. Terrains et constructions	74 579	75 144	
2. Installations techniques et machines	42 324	44 788	
3. Autres installations, outillages et mobiliers	7 151	7 287	
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours	17 883	8 465	
<b>IV. Immobilisations financières</b>	<b>35 538</b>	<b>33 370</b>	
1. Parts dans les entreprises liées	14 323	12 264	Participations dans les entreprises associées
2. Participations et titres ayant le caractère d'immobilisations	10 457	11 175	Actifs financiers courants et non courants
3. Autres Prêts	10 759	9 930	Actifs financiers courants et non courants
<b>V. Impôts différés actifs</b>	<b>12 599</b>	<b>12 414</b>	Impôts différés actifs
<b>B. Actif circulant</b>	<b>403 032</b>	<b>386 153</b>	
<b>I. Stocks</b>	<b>166 155</b>	<b>144 111</b>	Stocks
1. Matières premières et consommables	53 324	47 554	
2. Produits finis et marchandises	112 830	96 557	
<b>II. Créances</b>	<b>120 578</b>	<b>117 842</b>	
1. Créances résultant de ventes et prestations de services	100 948	97 217	Clients
2. Créances sur des entreprises liées	-450	-8	Autres créances
3. Créances envers le personnel	-	-	Engagements envers le personnel
4. Autres créances	20 080	20 633	Autres créances + Actif d'impôt exigible
<b>III. Valeurs mobilières</b>	-	-	
<b>IV. Avoirs en banques, avoirs en ccp, chèques et en caisse</b>	<b>116 300</b>	<b>124 200</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>C. Comptes de régularisation</b>	<b>4 448</b>	<b>2 320</b>	Autres créances
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>	<b>662 913</b>	<b>643 732</b>	



## PASSIF

En milliers d'euros	31/12/19 Net	31/12/18 Net	Correspondance avec les comptes présentés
<b>A. Capitaux propres</b>	<b>321 027</b>	<b>310 335</b>	
<b>I. Capital souscrit</b>	<b>4 860</b>	<b>4 860</b>	Capital
<b>II. Primes d'émissions et primes assimilées</b>	<b>242 803</b>	<b>242 803</b>	Prime
<b>III. Réserves de réévaluations</b>	-	-	
<b>IV. Réserves</b>	<b>37 885</b>	<b>21 629</b>	Autres réserves
<b>V. Résultats reportés</b>	-	-	
<b>VI. Résultat de l'exercice (Part Groupe)</b>	<b>11 977</b>	<b>16 066</b>	Résultat de la période
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>23 502</b>	<b>24 977</b>	Participations ne donnant pas le contrôle
<b>B. Provisions</b>	<b>17 436</b>	<b>18 060</b>	
1. Provisions pour pension et obligations similaires	10 786	11 927	Engagements envers le personnel
2. Autres provisions	6 650	6 133	Provisions non courantes et courantes
<b>C. Impôts différés passifs</b>	<b>14 213</b>	<b>15 453</b>	<b>Impôts différés passifs</b>
<b>D. Dettes non subordonnées</b>	<b>307 801</b>	<b>298 035</b>	
1. Emprunts obligataires envers des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	-	-	
2. Dettes financières envers des établissements de crédit et divers	205 241	210 013	
<i>a. dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an</i>	<i>49 856</i>	<i>45 284</i>	Autres passifs financiers courants
<i>b. dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an</i>	<i>155 386</i>	<i>164 729</i>	Autres passifs financiers non courants
3. Acomptes reçus sur commandes	-	-	
4. Dettes sur achats et prestations de services	57 966	47 887	Fournisseurs
<i>a. dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an</i>	<i>57 966</i>	<i>47 887</i>	
<i>b. dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an</i>	-	-	
5. Dettes sur immobilisations	3 058	2 488	Autres dettes courantes
6. Dettes représentées par des effets de commerce	-	-	
7. Dettes envers les entreprises liées	-399	56	
<i>a. dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an</i>	<i>-399</i>	<i>56</i>	Autres dettes courantes
<i>b. dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an</i>	-	-	
8. Dettes envers des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	-	-	
9. Dettes fiscales et sociales	39 768	35 504	
<i>a. dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an</i>	<i>39 768</i>	<i>35 504</i>	Autres dettes courantes
<i>b. dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an</i>	-	-	
10. Autres dettes	2 167	2 086	
<i>a. dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 1 an</i>	<i>1 347</i>	<i>1 140</i>	Autres dettes courantes + Dettes d'impôts
<i>b. dont la durée résiduelle est supérieure à 1 an</i>	<i>816</i>	<i>947</i>	Autres dettes non courantes
<b>E. Comptes de régularisation</b>	<b>2 436</b>	<b>1 849</b>	
<b>TOTAL DU BILAN PASSIF</b>	<b>662 913</b>	<b>643 732</b>	

# Rapport du réviseur d'entreprises agrées

---



# Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Aux actionnaires de  
Edify S.A.  
6, Boulevard d'Avranches  
L-1160 Luxembourg

## Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

### OPINION

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Edify S.A. (la « Société ») comprenant le bilan au 31 décembre 2019 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

### FONDEMENT DE L'OPINION

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'audit (« ISA ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces loi et normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de la Société conformément au code de déontologie des professionnels comptables du conseil des normes internationales de déontologie comptable (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### RESPONSABILITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES RESPONSABLES DU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE POUR LES ÉTATS FINANCIERS

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

### RESPONSABILITÉS DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ POUR L'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que,

individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant 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 ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener la Société à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Ernst & Young  
Société anonyme  
Cabinet de révision agréé

Jeannot Weyer

Luxembourg, le 4 juin 2020



**Edify juin 2020**

**Réalisation:** Explorations 

**Photos:**  
P.2 et P.3 - Philippe Lévy





**EDIFY S.A.**

**Société anonyme**

**Siège Social**

6, Boulevard d'Avranches  
1160 Luxembourg  
Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg B 190 500  
Tél. : +352 24 83 16 20

**Succursale du Grand-Saconnex**

29, route de l'Aéroport  
CP 230  
1215 Genève 15  
Suisse  
Tél. : +41 22 710 05 27

**[www.edify-investmentpartner.com](http://www.edify-investmentpartner.com)**

[contact@edify-investmentpartner.com](mailto:contact@edify-investmentpartner.com)

**OFFRANT ET  
AGENT CENTRALISATEUR DES ACTIONS NOMINATIVES**

EDIFY S.A.

6, boulevard d'Avranches

L-1160 Luxembourg

Grand-Duché du Luxembourg

**CONSEIL JURIDIQUE**

**D'EDIFY S.A.**

*Pour le droit luxembourgeois*

Linklaters LLP

35, Avenue John F. Kennedy

L-1855 Luxembourg

Grand-Duché du Luxembourg

**CONSEIL FINANCIER**

**D'EDIFY S.A.**

Kepler Cheuvreux

112, Avenue Kléber

75116 Paris

France

**RÉVISEUR D'ENTREPRISES**

**D'EDIFY S.A.**

Ernst & Young S.A.

35E, Avenue John F. Kennedy,

L-1855 Luxembourg

Grand-Duché du Luxembourg

**AGENT CENTRALISATEUR ET**

**AGENT PAYEUR DES ACTIONS AU PORTEUR**

Banque Internationale à Luxembourg

69, route d'Esch

L-2953 Luxembourg

Grand-Duché du Luxembourg

**AGENT PAYEUR DES ACTIONS NOMINATIVES**

BIL Fund & Corporate Services 42, rue de la vallée

L-2661 Luxembourg

Grand-Duché du Luxembourg