



Electricité et Eaux de Madagascar

RAPPORT ANNUEL 2020

TABLE DES MATIÈRES

1	DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DE CE RAPPORT	11
2	COMPTES ANNUELS SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2020.....	12
3	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	38
4	RAPPORT CONSOLIDÉ DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE L.225-100 DU CODE DE COMMERCE)	90
4.1	INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE.....	90
4.1.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-100-1 DU CODE DE COMMERCE.....	90
4.1.2	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 232-1 DU CODE DE COMMERCE	108
4.1.3	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-102-1, R.225-105 ET R.225-105-1 DU CODE DE COMMERCE.....	113
4.1.4	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 233-6 DU CODE DE COMMERCE (ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE L'ENSEMBLE DE LA SOCIÉTÉ, DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ ET DES SOCIÉTÉS QU'ELLE CONTRÔLE PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ).....	116
4.1.5	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-102-2 DU CODE DE COMMERCE.....	130
4.1.6	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-102-4 DU CODE DE COMMERCE.....	130
4.1.7	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 441-6-1 ET D.441-4 DU CODE DE COMMERCE (INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS OU DES CLIENTS)	131
4.2	INFORMATIONS PORTANT SUR LES MANDATAIRES SOCIAUX.....	133
4.2.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER ET L'ARTICLE 223-26 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF (ÉTAT RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS DES DIRIGEANTS ET DES PERSONNES MENTIONNÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE).....	133

4.2.2	INFORMATIONS VISÉES PAR LES ARTICLES L.225-197-1 II ET L. 225-185 DU CODE DE COMMERCE (MENTION DES OBLIGATIONS DE CONSERVATION D' ACTIONS IMPOSÉES AUX DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX JUSQU'À LA CESSATION DE LEURS FONCTIONS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LORS DE LA DÉCISION D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS OU DE STOCK-OPTIONS)	134
4.3	INFORMATIONS JURIDIQUES, FINANCIÈRES ET FISCALES	134
4.3.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.225-102 DU CODE DE COMMERCE (ÉTAT DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE)	134
4.3.2	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.233-6 DU CODE DE COMMERCE (PRISES DE PARTICIPATIONS REPRÉSENTANT PLUS DU VINGTIÈME, DU DIXIÈME, DU CINQUIÈME, DU TIERS OU DE LA MOITIÉ DU CAPITAL OU DE CONTRÔLE DE SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIÈGE SOCIAL SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS DURANT L'EXERCICE)	134
4.3.3	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.233-13 DU CODE DE COMMERCE	135
4.3.4	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.233-29, L.233-30 ET R. 233-19 DU CODE DE COMMERCE (ALIÉNATION D' ACTIONS EFFECTUÉE PAR UNE SOCIÉTÉ EN APPLICATION DES ARTICLES L.223-29 ET L.233-30 DU CODE DE COMMERCE INTERVENUES À L'EFFET DE RÉGULARISER LES PARTICIPATIONS CROISÉES)	137
4.3.5	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.225-211 DU CODE DE COMMERCE (NOMBRE DES ACTIONS ACHETÉES ET VENDUES AU COURS DE L'EXERCICE PAR APPLICATION DES ARTICLES L.225-208, L.225-209, L.225-209-2, L.228-12 ET L.225-12-1 DU CODE DE COMMERCE, COURS MOYENS DES ACHATS ET DES VENTES, MONTANT DES FRAIS DE NÉGOCIATION, NOMBRE DES ACTIONS INSCRITES AU NOM DE LA SOCIÉTÉ À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LEUR VALEUR ÉVALUÉE AU COURS D'ACHAT, AINSI QUE LA VALEUR NOMINALE POUR CHACUN DES FINALITÉS, NOMBRE DES ACTIONS UTILISÉES, ÉVENTUELLES RÉALLOCATIONS DONT ELLE ONT FAIT L'OBJET ET LA FRACTION DU CAPITAL QU'ELLES REPRÉSENTENT)	138
4.3.6	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE R.228-90, R.225-138 ET R.228-91 DU CODE DE COMMERCE (MENTION DES AJUSTEMENTS DES BASES DE CONVERSION ET DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OU D'EXERCICE DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL OU DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS)	138
4.3.7	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.464-2 DU CODE DE COMMERCE (MENTION DES INJONCTIONS OU SANCTIONS POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES ORDONNÉES PAR L'AUTORITÉ DE LA CONCURRENCE).....	138

4.3.8	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE 243 BIS DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS	139
4.3.9	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.621-22 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER (OBSERVATIONS FAITES PAR L'AMF SUR LES PROPOSITIONS DE NOMINATION OU DE RENOUVELLEMENT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES)	140
4.4	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE R.225-102 DU CODE DE COMMERCE (TABLEAU DES RÉSULTATS AU COURS DE CHACUN DES CINQ DERNIERS EXERCICES)	140
5	ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION	141
5.1	RAPPORT SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS (ARTICLE L.225-184 DU CODE DE COMMERCE)	141
5.2	RAPPORT SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS (ARTICLE L.225-197-4 DU CODE DE COMMERCE)	142
6	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 DERNIER ALINÉA DU CODE DE COMMERCE)	143
6.1	INFORMATIONS RELATIVES À LA COMPOSITION ET AU FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE	143
6.1.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.225-37-4 DU CODE DE COMMERCE	143
6.2	INFORMATIONS RELATIVES À LA RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE	152
6.2.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.225-37-2 DU CODE DE COMMERCE : POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX	152
6.2.2	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-37-3 DU CODE DE COMMERCE : RÉMUNÉRATION 2020 DES MANDATAIRES SOCIAUX	156
6.3	INFORMATIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE	159
6.3.1	INFORMATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 225-37-5 DU CODE DE COMMERCE	159

7	RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.....	161
8	RAPPORT DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX COMPRENANT LE RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (L.225-235 DERNIER ALINÉA DU CODE DE COMMERCE).....	165
9	RAPPORT DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....	170
10	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.....	175
11	HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	181

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Rapport de gestion du conseil d'administration sur l'exercice 2020

Propos liminaire

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (ci-après la « **Société** » ou « **EEM** »).

EEM est partie à de nombreux contentieux concernant tant son activité opérationnelle que sa vie sociale du fait des conflits émaillant les relations entre ses actionnaires et ses dirigeants successifs. Les différents évènements ci-après exposés retracent l'évolution de la gouvernance depuis le début de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Aux termes d'une délibération du 23 décembre 2019 qui a fait l'objet d'un communiqué au Marché le même jour, le conseil d'administration de la Société a décidé (i) d'ajourner la convocation des actionnaires en assemblée générale ordinaire prévue le 31 décembre 2019 et (ii) approuvé la décision du Président de saisir le tribunal de commerce de Paris d'une demande tendant à faire nommer un Administrateur Provisoire.

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires formant un bloc majoritaire, monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire *ad hoc* ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée.

Cette ordonnance a été contestée par la Société et sa direction de l'époque. Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire pour le 4 février 2020. Suite à des difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire ad hoc, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle.

Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents. Cette assemblée a :

- rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés ;
- révoqué l'ensemble des Administrateurs alors en place, à l'exception de monsieur James Wyser-Pratte,
- a nommé en remplacement mesdames Céline Brillet et Hélène Tronconi, cette dernière ayant été désignée par la suite présidente du conseil d'administration et directrice générale.

Cette assemblée générale fait l'objet d'un recours en nullité initié par monsieur Le Helloco, la société LE CLEZIO INDUSTRIE et la société FINANCIERE VLH. En outre, une plainte pénale a été déposée par la Société et l'un des Administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'Administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la Société, procédure encore pendante.

Le 6 février 2020, le nouveau conseil découvrait des dettes d'environ 837 KEUR et une trésorerie quasi inexistante.

Comme le conseil d'administration l'avait décidé le 23 décembre 2019, la Société a entretemps sollicité et obtenu la désignation, par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, de la SELARL BCM, prise en la personne de maître Éric Bauland, en qualité d'Administrateur Provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus (ci-après l'« **Administrateur Provisoire** »).

A son entrée en fonction, l'Administrateur Provisoire a constaté les difficultés de trésorerie de la Société. Aux fins d'éviter l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, certains actionnaires appartenant au bloc dit majoritaire ont accepté de procéder à des apports en compte-courant sous réserve de l'ouverture par le tribunal de commerce de Paris d'une procédure de sauvegarde. L'Administrateur Provisoire a ainsi sollicité et obtenu l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au profit de la Société par Jugement du 15 avril 2020, avec la désignation de la SCP THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de maître Christophe Thevenot, en qualité d'Administrateur judiciaire avec mission d'assistance (ci-après l'« **Administrateur Judiciaire** ») et de la SCP BROUARD-DAUDE, prise en la personne de maître Xavier Brouard, en qualité de Mandataire Judiciaire.

La mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée pour une durée de 6 mois, par

ordonnance de monsieur le Président du tribunal de Commerce en date du 20 août 2020, expirant le 7 février 2021.

Un Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2021 a prorogé la période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 15 juillet 2021.

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

Par Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 6 juillet 2021, la période d'observation de la procédure de sauvegarde a été prolongée pour une durée de 6 mois, expirant le 15 janvier 2022.

L'assemblée générale ordinaire du 23 juillet 2021, appelée à statuer notamment sur les comptes 2019, a rejeté l'ensemble des résolutions qui lui étaient soumises (à l'exception de la résolution relative aux pouvoirs pour les formalités). Cette assemblée a :

- confirmé la révocation de monsieur Valéry Le Helloco, madame Sandrine Bonniou, madame Anne Claire Le Flèche, madame Marie Pech de Laclause, monsieur Gaël Mauvieux et maintient monsieur James Wyser Pratt en qualité d'Administrateur, ;
- procédé à la révocation de madame Héléne Nguyen Tronconi, madame Céline Brillet et monsieur James Wyser Pratt.

Et statuant à nouveau, désigné madame Héléne Nguyen Tronconi, madame Céline Brillet et de monsieur James Wyser-Pratt en tant qu'Administrateurs composant le CA.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

La mission de l'Administrateur Provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le présent rapport annuel est donc établi dans ce contexte extrêmement contentieux par le conseil d'administration, lequel n'était pas en charge de la gestion de la Société au cours de l'exercice 2020, et ce sur la foi des informations qu'il a pu réunir dans le délai qui lui était imparti.

Ce rapport repose donc sur les informations financières et de gestion communiquées par L'Administrateur Provisoire, les salariés, l'expert-comptable de la Société et de ses filiales

françaises ainsi que ses différents conseils, informations dont la présidente et directrice Générale ne peut que supposer qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes.

En outre, les résultats consolidés reposent sur les informations recueillies des sociétés filiales LES VERGERS et SAIPPPP, ainsi que des sous-filiales que SAIPPPP détient. Il convient de préciser que :

- la société LES VERGERS ne relève pas du pouvoir de gestion du conseil d'administration, qui ne peut garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations en provenance de cette société ;
- les sociétés SAIP et PCDPC relèvent du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent pas de sa gestion.

Dès lors, compte tenu de ce qui précède ainsi que de la succession de dirigeants qu'a connue la Société et des difficultés qu'ils ont rencontrées pour réunir les informations nécessaires à son établissement, la présidente et directrice Générale ne saurait être garante d'une quelconque manière que ce soit du caractère exhaustif et exact du contenu du présent rapport.

1 Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité de ce rapport

« Sous réserve du caractère sincère, exact et complet des informations que nous avons pu réunir depuis notre nomination de présidente et directrice Générale, nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au sein du présent document, présente, sous la même réserve, un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Paris le 29 Septembre 2021



Madame Hélène Tronconi

Présidente et Directrice Générale

2 Comptes annuels sociaux au 31 décembre 2020

SOMMAIRE :

1. BILAN ACTIF
2. BILAN PASSIF
3. COMPTE DE RESULTAT
4. TABLEAU DE FINANCEMENT
5. ANNEXE

1 - BILAN ACTIF

En K euros	Montant net au		Variation		Notes
	31.12.2020	31.12.2019	Euros	%	
Concessions, brevets, licences					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Autres immobilisations corporelles	10	14	-3	-25%	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10	14	-3	-25%	
Titres de participation	20 241	18 910	1 330	7%	
Créances rattachées à des participations	2 309	2 383	-74	-3%	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Autres immobilisations financières	10	46	-36	-77%	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	22 560	21 340	1 221	6%	2
ACTIF IMMOBILISE	22 571	21 353	1 217	6%	1
Créances clients et comptes rattachés	68	22	45	202%	
Autres créances	134	354	-220	-62%	3
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	154	4	150	3583%	
Charges constatées d'avance	15	70	-55	-78%	
ACTIF CIRCULANT	371	451	-79	-18%	
Ecarts de conversion Actif	1 568	1 336	233	17%	
TOTAL	24 510	23 140	1 370	6%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers

2 - BILAN PASSIF

En K euros	31.12.2020	31.12.2019	Variation		Notes
			Euros	%	
Capital	14 235	14 235		0%	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 041	5 041			
Réserve légale	3 080	3 080			
Réserves réglementées	5 579	5 579			
Autres réserves	2 211	2 211			
Report à nouveau	-6 408	-6 408		0%	
Résultat en instance d'affectation	-3 253	-1 919			
Bénéfice (Perte) de l'exercice	-135	-1 334	1 199	-90%	
CAPITAUX PROPRES	20 349	20 484	-135	-1%	6
Provisions pour risques	1 566	1 313	253	19%	
Provisions pour charges	624	413	211		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 190	1 726	464	27%	7
Emprunts auprès des établissements de crédit		1	-1	-102%	8
Emprunts et dettes financières divers	825	168	657	392%	9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	934	570	364	64%	
Dettes fiscales et sociales	152	98	54	56%	
Autres dettes	57	57		0%	
Produits constatés d'avance		13	-13	-100%	
DETTES	1 968	907	1 062	117%	
Ecarts de conversion Passif	2	22	-21		
TOTAL	24 510	23 140	1 370	6%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers

3 - COMPTE DE RESULTAT

En K euros	31.12.2020	31.12.2019	Variation		Notes
			Euros	%	
Chiffre d'Affaires	49	143	-95	-66%	
Reprise sur provisions et transferts de charges	40		40		
Autres produits				129%	
PRODUITS D'EXPLOITATION	89	143	-55	-38%	
Autres achats et charges externes	952	961	-9	-1%	
Impôts, taxes et versements assimilés	9	11	-2	-18%	
Salaires et traitements	109	107	3	3%	
Charges sociales	62	59	3	5%	
Dotation aux amortissements sur immobilisations	2	3	-1	-40%	1
Dotation aux dépréciations sur actif circulant	25	99	-74		
Autres charges				0%	
CHARGES D'EXPLOITATION	1 159	1 240	-80	-6%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 071	-1 096	25	-2%	
Produits financiers	1 608	241	1 367	568%	
Charges financières	441	290	151	52%	
RESULTAT FINANCIER	1 167	-49	1 216	-2480%	21
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	96	-1 145	1 241	-108%	
Produits exceptionnels	644	3 161	-2 517	-80%	
Charges exceptionnelles	875	3 350	-2 474		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-231	-189	-42	22%	22
Impôt sur les bénéfices					
BENEFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	-135	-1 334	1 199	-90%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers

4 - TABLEAU DE FINANCEMENT

En K euros	31.12.2020	31.12.2019	Variation		Notes
			K Euros	%	
Résultat de l'exercice	-135	-1 334	1 199	-90%	
Impact des différences de change	-35				
Dotations (reprises) nettes d'amortissements & de provisions (Plus-values), moins-values de cession	-904	404	-1 307	-324%	
Charges et (produits d'intérêts) IS	3		3		
	-66	-66		-1%	
Capacité d'autofinancement hors IS et intérêts	-1 135	-996	-139	14%	
Variation du fonds de roulement	558	-5	563	-12470%	
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE (UTILISE DANS) L'EXPLOITATION	-577	-1 001	423	-42%	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles & corporelles	-1		-1		1
Acquisitions d'immobilisations financières	-10	-1	-9	954%	2
Cessions d'immobilisations financières	46		46		2
Variation du BFR hors exploitation	8		8		
Variation des comptes courants Groupe hors ME (*) encaissement	36	50	-14	-27%	2
décaissement	-1	-457	456	-100%	2
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	78	-408	486	-119%	
Apports en Comptes Courants d'actionnaires	650		650		
Intérêts payés	1		1		
FLUX PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS DE FINANCEMENT	650		650		
VARIATION DE TRESORERIE	151	-1 409	1 560	-111%	
Trésorerie nette à l'ouverture	4	1 413	-1 409	-100%	
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	154	4	151	4124%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers

5 - ANNEXE

Conditions d'arrêt des comptes

Par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, la SELARL BCM, prise en la personne de maître Eric Bauland, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus (ci-après l' « Administrateur Provisoire »).

Cette ordonnance a notamment précisé que :

L'Administrateur Provisoire aurait pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus, conformément aux lois et usages du commerce ;

Il disposerait des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au conseil d'administration d'une société anonyme ou à son Président ou à son directeur général.

Compte tenu des difficultés de trésorerie de la Société, l'Administrateur Provisoire a ensuite sollicité et obtenu l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au profit de la Société par jugement du 15 avril 2020, avec la désignation de la SCP THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de Maître Christophe THEVENOT, en qualité d'Administrateur judiciaire avec mission d'assistance (ci-après l' « Administrateur Judiciaire ») et de la SCP BROUARD-DAUDE, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, en qualité de Mandataire judiciaire.

La mission de l'administrateur Provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente et directrice générale de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

Dès lors, les comptes annuels ont ainsi été arrêtés par le conseil d'administration le 29 septembre 2021 avec les réserves suivantes :

- leur arrêté a été effectué dans un contexte extrêmement contentieux sur la foi des informations que la Présidente a pu réunir dans le délai qui leur était imparti, notamment de l'Administrateur Provisoire en charge précédemment de la gestion de la société ;
- le conseil d'administration n'était pas en charge de la gestion de la Société sur la période ;
- le conseil d'administration se fonde sur les informations financières et de gestion communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la Société et ses différents conseils, informations dont ils supposent qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes ;
- dès lors, compte tenu de ce qui précède ainsi que, notamment de la désignation récente du conseil d'administration, de la succession de dirigeants qu'a connue la Société et des difficultés qu'ils ont rencontrées pour réunir les informations nécessaires à leur établissement, Le conseil d'administration ne saurait être garante d'une quelconque manière que ce soit du caractère exhaustif et exact des éléments contenus dans les comptes annuels.

En outre, les résultats sociaux reposent sur les informations recueillies des sociétés filiales Les Vergers et SAIPPPP, ainsi que des sous-filiales que SAIPPPP détient. Il convient de préciser que :

- la société Les Vergers ne relève pas du pouvoir de gestion du conseil d'administration, qui ne peut garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations en provenance de cette société.
- les sociétés SAIP et PCDDPC relèvent du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent pas de sa gestion. Compte tenu de ces éléments, du conseil d'administration ne peut pas garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations en provenance de ces sociétés et de leurs sous-filiales.

Il est précisé qu'à la connaissance du conseil d'administration les comptes sociaux des sociétés SAIPPP, Paris Croix des Petits Champs et Les Vergers au 31 décembre 2020 n'ont pas fait l'objet d'un arrêté formel de la part des organes sociaux. De plus, les comptes SAIP de 2019 soumis à l'approbation de l'assemblée du 13 août 2021 ont été rejetés par cette dernière.

Il convient de préciser que :

- les comptes 2018 ont été rejetés lors de l'Assemblée Générale litigieuse du 4 février 2020 (cf. § A Faits caractéristiques de la période A.1. Structure) ;
- les comptes 2019 ont été rejetés par de l'Assemblée Générale du 23 juillet 2021 ;
- les résultats 2018 et 2019 sont présentés dans la rubrique Résultat en instance d'affectation.

A Faits caractéristiques de la période

Les principales opérations de l'exercice ont porté sur :

A.1 Structure

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale d'EEM avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée. Cette ordonnance a été contestée par la Société et sa direction de l'époque.

Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire d'EEM pour le 4 février 2020. A la suite de difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire ad hoc, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle. Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents.

Cette assemblée a :

- Rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et les résolutions qui en découlent ;
- Révoqué l'ensemble des administrateurs alors en place, à l'exception de Monsieur James WYSERPRATTE, et a nommé en remplacement Mesdames Céline BRILLET et Hélène TRONCONI, cette dernière ayant été désignée par la suite Présidente du Conseil d'administration et Directrice générale.

Cette assemblée générale a fait l'objet d'un recours de la part de Monsieur Valéry Le Helloco, la société LE CLEZIO INDUSTRIE et la société FINANCIERE VLH, qui ont assigné EEM, son Administrateur Judiciaire et Madame Hélène Tronconi par acte en date du 20 juillet 2021. Une plainte pénale a été déposée par la Société et l'un des administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la Société, procédure encore pendante.

La Société EEM a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020. Le 3 février 2020, le cours de l'action était de 3,28€. La cotation n'a pas repris depuis cette suspension.

Dans le cadre des litiges entre actionnaires d'EEM, un Administrateur Provisoire a été nommé le 7 Février 2020 après-midi pour la société EEM par le Président du Tribunal de commerce de Paris.

La mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée pour une durée de 6 mois, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce en date du 20 août 2020, expirant le 7 février 2021.

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

La constatation de l'état de cessation des paiements de la Société EEM a conduit l'Administrateur Provisoire à solliciter de la part de certains actionnaires des avances en comptes courants à hauteur de 493.000 euros (dont 480.000 euros versés en numéraire et 13.000 euros par compensation avec une créance sur la Société). Ces avances ont permis de couvrir l'état de cessation des paiements et de permettre ainsi à l'Administrateur Provisoire de solliciter du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde pour la société EEM.

Le 15 avril 2020, le Président du Tribunal de commerce de Paris a ouvert au bénéfice d'EEM une procédure de sauvegarde avec période d'observation de six mois. Selon l'article 2 de l'ordonnance n°2020-341 du 27 mars 2020 portant adaptation des règles relatives aux difficultés des entreprises, tel que modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2020-596 du 20 mai 2020, la période d'observation est prolongée automatiquement de trois mois. En application de ce texte, la période d'observation de la Société a donc été prorogée automatiquement jusqu'au 15 janvier 2021.

Compte tenu de la prorogation de la période d'observation, des actionnaires ont accepté de procéder au mois de novembre 2020 à de nouveaux apports en compte-courant pour un montant total de 190 000 euros (dont 150.000 euros versés en novembre 2020 et 40.000 euros en janvier 2021), ce qui a permis de couvrir les frais de fonctionnement de la Société jusqu'au mois de janvier 2021.

Par ailleurs, dans le cadre de son contrôle fiscal, et à la suite des derniers échanges avec l'administration, les redressements en matière de TVA de 26 K€ ont été confirmés.

Par décisions de l'Administrateur Provisoire du 31 août 2020 le siège de la Société a été transféré avec effet au 17 juin 2020.

La Société a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020.

Des jugements en première instance ont été rendus dans le cadre de litiges avec d'anciens salariés ou dirigeants.

Le conseil de prud'hommes a alloué à Monsieur LIATIS la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts et la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700. La Société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.

La direction de la société en place entre le 30 septembre 2017 et la nomination de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 a considéré que les attributions de 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires et des 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société en mai 2017 sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice.

En mai 2019, les actions gratuites n'ont pas été émises. Il s'en suit un litige avec deux attributaires Messieurs Nollet et Guillerand.

La société a été condamnée au versement d'une somme de 2 K€ au profit de Monsieur GUILLERAND.

La société a été condamnée par jugement du Conseil de Prud'hommes du 2 mars 2020 au versement d'une somme de 2.134 € au profit de Monsieur GUILLERAND, à titre d'indemnité de licenciement sans cause réelle et sérieuse.

Suite à l'assignation diligentée par Monsieur Nollet qui estimait sa révocation abusive, le Tribunal de commerce de Paris a notamment, par jugement du 6 décembre 2019 :

- condamné EEM à verser à Monsieur Nollet 150.000 euros à titre d'indemnité pour révocation abusive ;
- constaté la validité de l'attribution à Monsieur Nollet de 44.300 actions gratuites d'EEM et ordonné leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société CACEIS ;
- constaté la validité de l'attribution à Monsieur Nollet de 43.500 options de souscription d'EEM et ordonné leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société CACEIS ;

- condamné EEM à verser à Monsieur Nollet la somme 4.736,63 euros à titre de jetons de présence ;
- débouté EEM de sa demande de restitution de rémunération ;
- condamné EEM à payer la somme de 25.000 euros à Monsieur Nollet au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- ordonné l'exécution provisoire.

Suite à une difficulté de procédure ayant conduit à l'irrecevabilité de l'appel formé par EEM, ce jugement est devenu définitif.

Dans ce même contentieux, la Société a assigné Monsieur NOLLET devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée des saisies qui avaient été pratiquées le 20 décembre 2019 sur les actions Gascogne détenues par EEM, en exécution du jugement précité. Un jugement du 11 février 2021 rendu par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Paris a ordonné la mainlevée de ces saisies.

Dans le cadre de la procédure de sauvegarde, Monsieur Nollet avait déclaré une première créance le 23 mai 2020, dans le délai de deux mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC (3 mai 2021).

Messieurs NOLLET et GUILLERAND ont ainsi produit auprès du Mandataire judiciaire des créances au titre des condamnations obtenues pour une valeur de 355 K€. Ces créances contestées par le Mandataire judiciaire en charge de l'établissement du Passif de sauvegarde n'ont pas à date été admises au Passif.

Par prudence et en complément de la provision de 185 K€ pour les charges sociales sur les actions gratuites déjà constatée et reste constatée au 31 décembre 2020 (idem au 31 décembre 2019), une provision de 204 K€ a été constatée au 31 décembre 2020 inscrite en provision non courantes.

Cette provision a été déterminée pour :

- monsieur Nollet sur la base du nombre d'actions gratuites attribuées par le conseil d'administration du 15 mai 2017, soit 44.300 actions gratuites dont le jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 6 décembre 2019 a constaté la validité. Ces actions gratuites ont été valorisées au dernier cours de Bourse connu (le 3 février 2020 avant suspension du cours) de l'action EEM de 3,28 € par action, soit 145 K€ ;
- monsieur Guillerand par analogie avec la provision inscrite pour le litige avec monsieur Nollet, en utilisant le nombre d'actions gratuites attribuées par le conseil d'administration du 15 mai 2017, soit 17.750 actions gratuites à 3,28 €, soit 58 K€.

De plus, Monsieur Nollet a été déclaré forclos par ordonnance de Monsieur le juge-commissaire du 24 novembre 2020, au titre de la deuxième déclaration de créance qu'il avait régularisée le 15 juillet 2020 (hors délai). Il avait ainsi déclaré les sommes suivantes :

- 254.753,92 € au titre de la valeur financière de 77.614 actions gratuites ;
- 249.975,36 € au titre de la valeur financière de 76.212 options de souscription.

Suite au recours formé par Monsieur Nollet contre cette ordonnance, le Tribunal de commerce de Paris a annulé la décision du Juge-commissaire par jugement du 26 février 2021 et a fait droit aux demandes de Monsieur Nollet, le relevant de sa forclusion.

Estimant cette décision mal-fondée, EEM a régularisé un appel à l'encontre du jugement du 26 février 2021, actuellement pendant devant la Cour d'Appel de Paris.

Outre l'appel pendant sur le relevé de forclusion, les créances déclarées par Monsieur Nollet sont en cours de contestation. En effet, il a sollicité l'attribution d'un nombre de titres largement supérieur à celui qui avait été fixé dans le jugement de 1ère instance du Tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019.

La liste des créances admise dans le cadre de la procédure de Sauvegarde n'est pas encore définitivement arrêtée. Une synthèse provisoire figure ci-dessous :

Dettes au 15 avril 2020	Comptabilisées	Non produites	Acceptées	Refusées	En attente
Provisions pour charges	624	187	27		410
Emprunts et dettes financières divers	668	310	356		2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	475	16	303	155	
Dettes fiscales et sociales	84	64	19	1	
Autres dettes	57	43	10		5
Total	1 908	620	715	156	417

La crise du Covid-19 a eu un impact indirect sur les comptes d'EEM. En particulier la valeur de certains actifs a été revue à la baisse et notamment la valeur de la société SA Immobilière de la perle et des pierres précieuses détenant elle-même de façon indirecte des actifs immobiliers, dont l'un au Pérou qui subit un impact de change défavorable. Ces titres ont été dépréciés de 402 K€ ainsi qu'il l'est exposé au § A.4.

A.2 Gascogne

Au 31 décembre 2020, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,3 M€ (9,7 M€ au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres se montaient à 143 M€ (135 M€ au 31 décembre 2019).

Au 31 Décembre 2020, EEM détient 3.902.087 titres Gascogne, soit 16,04% du capital (idem au 31 décembre 2019), ce qui représente une valeur de 22,9 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 4 € au 31 décembre 2020 (3,68 € au 31 décembre 2019), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 15.608 K€ (14.360 K€ au 31 décembre 2019), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31 décembre 2020. Ainsi une reprise de provision de 1.249 K€ a été constatée sur l'exercice.

A.3 Victoria Angkor

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, les titres (791 K€), les créances rattachées à des participations (2.295 K€) et les créances clients (374 K€) ont été dépréciés à 100%. Cette société n'est plus consolidée.

La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hôtel.

Par un arrêt du 14 décembre 2017, la Cour Suprême reconnaissait à Monsieur Gontier la qualité de représentant d'EEM et, à ce titre, la qualité pour poursuivre la gestion de VICTORIA ANKOR COMPANY (VAK).

Par jugement du 16 Janvier 2020, le tribunal de 1ère instance de la province de Siem Réap a confirmé le jugement du 21 décembre 2018 qui attribue à :

- monsieur San Kongborom 51 % du droit d'agir comme actionnaire et de gérer Viktoria Angkor Estate (VAE) ;
- monsieur François Gontier le droit de représenter VAK actionnaire à 49% de VAE (VAE est la société détenant le terrain sur lequel est construit l'hôtel de Victoria Angkor).

Par arrêt en date du 2 mars 2021, la Cour d'Appel de Phnom Penh a infirmé le jugement du 16 janvier 2020 et a confirmé la détention des parts de VAE (et les droits de gestion y attachés) telle que prévue dans les statuts déposés le 15 juillet 2004 auprès du Ministère du Commerce (soit 49% détenus par VAK, représenté par Monsieur Pierre Ader et 51% par Madame Chung Rany et Madame Ly Nayyi, en lieu et place de Monsieur San Kongborom). Le 2 juillet 2021, Monsieur Gontier a formé un recours contre cet arrêt. Ces informations résultent des traductions des décisions de justice qui ont été communiquées à l'Administrateur Provisoire et à l'Administrateur Judiciaire et qui ne sont pas des traductions assermentées.

En France, EEM a obtenu une décision de la Cour d'Appel de Paris en date du 4 avril 2019 à l'encontre de Monsieur François Gontier. En effet, celui-ci, bien que démissionnaire depuis 2015 de ses fonctions de Président du Conseil d'administration de VAK, s'était toujours abstenu de rendre effective cette démission par l'accomplissement des formalités d'usage dans ce pays étranger nécessitant son intervention directe et personnelle.

Par arrêt rendu le 4 avril 2019, le Pôle 5 - Chambre 9 de la Cour d'appel de Paris a donc « ENJOINT à Monsieur François Gontier d'accomplir toutes formalités aux fins de publication de sa démission de ses fonctions de président du conseil d'administration de la société cambodgienne Victoria Angkor et notamment de confirmer personnellement et directement au Ministère du Commerce cambodgien (MDC) et au CDC (investissements étrangers au Cambodge) et à toutes autorités publiques cambodgiennes en charge des formalités relatives au droit des sociétés qu'il n'est plus le représentant légal de la société de droit cambodgien Victoria Angkor Company Ltd, y compris en se rendant sur place si cette démarche s'avère nécessaire ou utile au regard des vérifications d'usage pour l'accomplissement de cette formalité administrative dans ce pays et de justifier de ces démarches à la société Viktoria Invest en sa qualité d'actionnaire majoritaire de la société cambodgienne Victoria Angkor, ».

Cette injonction devait être exécutée dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte d'un montant de 10.000 euros par jour de retard.

Face à l'inexécution de l'arrêt par Monsieur Gontier, la Cour d'Appel a liquidé une première fois l'astreinte qu'elle avait prononcée le 4 avril 2019 pour la période du 10 juillet au 5 décembre 2019 et l'a condamné, par arrêt en date du 6 février 2020, au paiement de la somme de 1.400.000 euros.

Par prudence, aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31 décembre 2020.

A.4 Investissements immobiliers

A.4.1 SOFILOT

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, EEM a vu son compte courant, rémunéré à 4,5% l'an, augmenter des intérêts de l'exercice (32 K€uros) pour s'établir à 973 K€uros au 31 décembre 2020 (940 K€uros au 31 décembre 2019). Compte tenu de l'absence de réponse aux demandes de remboursement, des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2017.

A.4.2 SA Immobilière de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPP) et ses filiales

Via SAIPPP et les filiales de celle-ci, EEM détient plusieurs actifs immobiliers :

- un bien immobilier à Paris ;
- un bien immobilier à Lima au Pérou ;
- une indemnité d'immobilisation.

A.4.2.1 Immeuble Parisien

Il s'agit de divers lots d'un immeuble d'une surface pondérée de 875 m² détenu de longue date qui avait fait l'objet d'un lease back en 2010 et dont au 31 décembre 2020 seul un local de 155 m² est loué.

Juqu'au 31 décembre 2019, la valeur de ce bien avait été déterminée par une actualisation, selon indice de la chambre des notaires, de la valeur retenue lors du lease back de 2010 (soit 6.000 K€ X 1,578 = 9.468 K€, le coefficient de 1,578 résultant de la division du prix de la chambre de notaires à Paris 1^{er} du 4^{ème} trimestre 2019 par celui du 4^{ème} trimestre 2009, soit 13.240 € le m²/8.3490€ le m²) ;

Il convient de préciser que postérieurement à l'arrêté des comptes 2019 par l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, il a été porté à la connaissance de ces derniers l'existence :

- d'une évaluation de l'immeuble parisien, réalisée par Monsieur l'Expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble sis au 38, rue Croix des Petits Champs (75001), après décote pour travaux, à 5.820.000,00 €, hors droits de mutation, ce dont aucun intervenant n'avaient non plus connaissance ;
 - d'un rapport établi en 2015 évaluant l'immeuble à 4.870.000 €, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 €, hors droits de mutation, s'il est vide ;
- Toutefois, il a été indiqué à l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire que cette évaluation de 2015 n'avait pas été retenue pour deux raisons :
- . Elle n'a pas été réalisée à la demande de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, mais à la demande du crédit bailleur ;
 - . Les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble.

Cette actualisation sur une valeur ancienne du bien parisien demandait à être remplacée par une estimation récente. Aussi, dans le cadre de la préparation des comptes 2020 :

- une nouvelle expertise en date du 27 avril 2021 a été réalisée par le même expert qu'en 2019, Monsieur Bergeras, expert agréé par la Cour de Cassation, laquelle valorise le bien immobilier à 6.030 K€ hors droits de mutation ;
- une autre expertise en date du 10 septembre 2021 a été réalisée par madame Roux, expert près de la Cour d'Appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.600 K€ hors droits de mutation.

La direction de la société a considéré que l'expertise de madame Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de monsieur Bergeras étant considéré comme se situant dans la fourchette basse des évaluations possibles.

Cette expertise donne une valeur vénale intrinsèque. Elles est établies par un expert indépendant à partir de données observables (transactions et locations de même nature dans un environnement proche). En conséquence, cette expertise réalisée à la demande de la direction actuelle d'EEM pour être utilisée dans le cadre de l'arrêté des comptes 2020 doit être retenue pour donner la valeur vénale à utiliser déterminer la valeur des titres SAIPPP.

Cette expertise retient une surface pondérée de 862 m², un taux d'actualisation entre 3,33% et 4,16% selon les lots et une valeur de 10.600 K€ déterminée en regard des deux approches utilisées (méthode par capitalisation des loyers futurs et méthode par comparaison avec des transactions de bien de même nature dans la même zone géographique qui donnent respectivement des valeurs de 10.410 K€ et 10.800 K€). Elle tient compte de la vétusté de certains lots par minoration des revenus futurs et minoration des prix de cession au m².

A.4.2.2 Immeuble Péruvien

Il s'agit d'un bien acquis mi 2018 à Lima et destiné à procurer des revenus locatifs mais dont aucun local n'est loué au 31 décembre 2020.

La valeur de ce bien a été déterminée par une expertise réalisée par un expert indépendant. Les expertises successives se présentent comme suit en monnaie locale :

en milliers	Valeur Commercial	Valeur de réalisation (1)
Date	PEN	PEN
21/05/2021	18 518	13 888
20/07/2020	18 188	13 641
31/10/2019	18 225	14 580

(1) valeur commerciale diminuée des frais de vente et décotée pour cession dans les 60 jours

La valeur commerciale a été retenue comme celle devant être utilisées pour déterminer la valeur actuelle du bien au 31 décembre 2020. Cette valeur en monnaie locale a été convertie au cours de la monnaie péruvienne du 31 décembre 2020 (4,43 contre 3,717 au 31 décembre 2019 soit une diminution de 19%), ce qui donne une valeur de 4.180 K€.

A.4.2.3 Indemnité d'immobilisation

Par ailleurs, selon les informations recueillies par l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, SAIPPP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé en 2011 à titre d'indemnité d'immobilisation 450 K€ à venir en déduction du prix final. Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en est suivi un litige porté en justice. Compte tenu des derniers aléas judiciaires, la somme de 450 K€ a fait l'objet d'une dépréciation à 100% dans les comptes de SAIPPP au 31 décembre 2020.

A.4.2.4 Incidence sur les comptes d'EEM

Pour déterminer la valeur d'inventaire des titres SAIPPP chez EEM, outre les comptes des filiales au 31 décembre 2020, il a été tenu compte des valeurs données par les deux expertises.

Il résulte de tout cela qu'une dépréciation des titres SAIPPP détenus par EEM de 403 K€ a été constatée. Ainsi au 31 décembre 2020, les titres SAIPPP chez EEM présentent une valeur brute de 3.738 K€ et une valeur nette de 3.335 K€.

Il convient également de préciser que si les valeurs de l'expertise de l'immeuble parisien du 19 décembre 2019 (et compte tenu de la valeur au 31 décembre 2019 de l'immeuble péruvien convertie en euros) avaient été connues et retenues pour déterminer la valeur des titres SAIPPP chez EEM, aucune dépréciation de ces derniers n'aurait été pratiquée.

A.4.3 SARL Les Vergers

Selon les informations recueillies par l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, cette société détient comme principal actif un prêt de 1.000 K€ en principal à l'origine dont le reste à rembourser hors intérêts est de 595 K€. De multiples procédures judiciaires ont été engagées pour recouvrer cette somme. Elles sont toujours pendantes. La société présente des capitaux propres négatifs de 402 K€. Compte tenu des aléas judiciaires et des perspectives relatifs à cette filiale, il a été jugé prudent de déprécier entièrement au 31 décembre 2020 l'ensemble des titres et créances sur cette société, ce qui a conduit à une dépréciation complémentaire chez EEM de 174 K€.

A.5 Casinos

EEM détient au 31 décembre 2020 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31 décembre 2019).

La holding SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS :

- a honoré le règlement de sa dernière annuité de plan de redressement homologué par le Tribunal de Commerce de Paris le 12 août 2011,
- a été rachetée à 75,07 % par CASIGRANGI le 21 décembre 2020

Le cours de bourse de l'action SFC est de 1,66 € par action au 31 décembre 2020 (1,59 € au 31 décembre 2019). Compte tenu de la cession, sur autorisation du juge-commissaire, début 2021 des 510.000 titres détenus par EEM à une valeur unitaire de 1,75 € par action, la Direction d'EEM a considéré que la valeur de la participation d'EEM dans SFC devait être ajustée sur la valeur de cession intervenue en 2021 pour 892.500 €. La dépréciation des titres a ainsi été ajustée de 82 K€ pour être portée à 2.021 K€ au 31 décembre 2020 (2.103 K€ au 31 décembre 2019).

B Événements postérieurs

Un jugement du Tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2021 a prorogé la période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 15 juillet 2021, en considération de la nécessité pour les deux blocs d'actionnaires de trouver un accord.

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris en date du 6 juillet 2021, la période d'observation de la procédure de sauvegarde a été prolongée pour une durée de 6 mois, expirant le 15 janvier 2022.

Les comptes 2019 ont été rejetés par de l'Assemblée Générale du 23 juillet 2021.

La mission de l' Administrateur Provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi Présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

La cession par la Société de sa participation dans la Société Française de Casinos (SFC) intervenue aux mois de mars et d'avril 2021, sur autorisation de Monsieur le Juge-commissaire en considération de l'offre reçue mieux-disante que le cours de bourse, a généré un apport de trésorerie de 892 K€. et a permis d'assurer les frais de fonctionnement de la Société jusqu'à fin août 2021.

Un jugement du 11 février 2021 rendu par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Paris a ordonné la mainlevée des saisies des titres GASCOGNE opérées par monsieur Nollet dans le cadre du litige qui l'oppose à la société.

Les états financiers sont établis selon la convention du coût historique et ont été établis en appliquant le principe de la continuité. La cession de SFC (déjà réalisée) et les cessions réalisées et à venir de titres GASCOGNE doivent permettre de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation.

La direction considère qu'elle a la capacité de céder des actions Gascogne dans un volume et à des valeurs suffisantes et raisonnables au cours des 12 prochains mois et que ces cessions permettront de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation jusqu'à fin 2022.

A la date d'arrêté des comptes, la société a encaissé depuis début septembre 2021 1.543 K€ correspondant à la cession de 371.457 titres GASCOGE.

C Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes comptables en vigueur en France.

Les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ainsi que du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07.

Les comptes annuels ont été établis selon la méthode des coûts historiques et ont été établis en appliquant le principe de la continuité (cf. supra).

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles recouvrent essentiellement des logiciels amortis sur 12 mois.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilisation estimée des immobilisations selon les méthodes linéaires (L) ou dégressives (D) suivantes :

- Agencements et installations : L sur 3 à 10 ans ;
- Matériel de bureau et informatique : L ou D, sur 2 à 5 ans ;
- Mobilier de bureau : L sur 3 à 10 ans.

c) Participations et créances rattachées

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges au titre de l'exercice de l'acquisition des titres de participation. Lors de cessions ou d'annulations, les titres de participation sont valorisés au coût unitaire moyen pondéré (C.U.M.P.) calculé lors de chaque entrée.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction des capitaux propres et des perspectives de rentabilité des sociétés et de la valeur probable de négociation.

d) Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Lors de cessions ou d'annulations, les autres titres immobilisés sont valorisés selon la méthode du « premier entré premier sorti » (P.E.P.S).

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés selon le cours de bourse et pour les titres non cotés selon la valeur probable de négociation.

e) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont dépréciées en cas de risque d'irrécouvrabilité.

f) Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée s'il existe un risque de non-recouvrement.

g) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque leur valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition.

h) Opérations en devises

Les charges et produits exprimés en devises sont enregistrés, pour leur contre-valeur, en euros à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de clôture. La différence résultant de la conversion des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan sur les lignes « Ecart de conversion ». Les pertes latentes non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

i) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont relatives principalement aux éléments suivants :

- engagements de versements de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques de change,
- risques sur filiales,
- contrôles fiscaux,
- risques sociaux.

j) Consolidation

La société n'est pas consolidée par un autre groupe. En revanche elle établit des comptes consolidés comme tête d'un groupe. Les états financiers consolidés peuvent être obtenus sur le site :

<http://www.eem-group.com/>

D Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données, sauf indication contraire, en milliers d'euros.

1) Immobilisations

	Variation de						Au 31/12/20
	Au 31/12/19	Augmentation	Diminution	Intérêts	Transfert	change	
Immobilisations Incorporelles	30		-29				1
à déduire : amortissements et dépréciations	-30		29				-1
Valeur nette							
Immobilisations Corporelles	92	1	-70				24
à déduire : amortissements	-79	-2	67				-14
Valeur nette	14	-1	-3				10
Immobilisations Financières	67 751	43	-701	33	90	-219	66 998
à déduire : dépréciations	-46 412	-187	2 161				-44 438
Valeur nette	21 340	-144	1 460	33	90	-219	22 560
TOTAL Valeur brute	67 874	45	-800	33	90	-219	67 024
Amortissements et dépréciations	-46 520	-189	2 256				-44 453
Valeur nette	21 353	-144	1 457	33	90	-219	22 571

2) Immobilisations financières

Secteur / société	Valeurs Brutes						Dépréciations				Net Au 31/12/20	
	Au 31/12/19	+	-	intérêts	Var Change	transfert	Au 31/12/20	Au 31/12/19	+	-		Au 31/12/20
Titres de Participation												
Groupe Gascogne (1)	49 750						49 750	35 390		-1 249	34 141	15 608
Hotels :												
Victoria Angkor Co	791						791	791			791	
Immobilier :												
Les Vergers	3 696						3 696	3 696			3 696	
SNC Paris Croix des Petits Champs												
SAIP	3 738						3 738					3 738
Casinos :												
Société Française de Casinos	2 914						2 914	2 103		-82	2 021	893
Divers	620		-619				2	619		-619		2
Sous-Total	61 508		-619				60 890	42 598		-1 949	40 649	20 241
(1) Nombre de titres	3 902 090						3 902 090					
Créances rattachées												
Hotels :												
Victoria Angkor Co	2 507						2 295	2 507		-212	2 295	
Immobilier :												
Les Vergers	515			6			521	366	155		521	
SNC Paris Croix des Petits Champs	675	1	-7	8			678					678
SAIP (2)	1 558		-30	19	-7	90	1 632					1 632
Sous-Total	5 256	1	-36	33	-219	90	5 125	2 873	155	-212	2 816	2 309
Autres immobilisations financières												
Dépôts et cautions	46	10	-46				10					10
Prêt SOFILOT	941	32					973	941	32		973	
Sous-Total	987	42	-46				983	941	32		973	10
TOTAL	67 751	43	-701	33	-219	90	66 998	46 412	187	-2 161	44 438	22 560

3) Autres créances

	31.12.2020	31.12.2019
Compte Courant SAIP		90
Créances d'exploitation	140	263
Débiteurs divers		1
Valeur brute	140	354
A déduire : provisions pour dépréciation	7	
Valeur nette	134	354

4) Produits à recevoir

Les produits à recevoir, inclus dans les postes de l'actif, sont les suivants :

	31.12.2020	31.12.2019
Autres créances	14	8
Total	14	8

5) Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif immobilisé	6 109	6 109	
Créances rattachées à des participations	5 125	5 125	
Prêts	973	973	
Autres immobilisations financières	10	10	
De l'actif circulant	707	707	
Créances clients	551	551	
Autres créances	140	140	
Charges constatées d'avance	15	15	
Total	6 815	6 815	

6) Capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit :

	31.12.2019	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	31.12.2020
Capital	14 235			14 235
Prime d'émission	5 041			5 041
Réserve légale	3 080			3 080
Réserves réglementées	5 579			5 579
Autres réserves	2 211			2 211
Report à nouveau	-6 408			-6 408
Résultat en instance d'affectation	-1 919	-1 334		-3 253
Bénéfice (perte) de l'exercice	-1 334	1 334	-135	-135
Total	20 484		-135	20 349

- les comptes 2018 ont été rejetés lors de l'Assemblée Générale litigieuse du 4 février 2020 ;
- l'assemblée destinée à approuver les comptes 2019 ne s'était pas réunie au 31 décembre 2020 ;
- les résultats 2018 et 2019 sont présentés dans la rubrique Résultat en instance d'affectation.

7) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges concernent :	31.12.2020
les pertes de change	1 566
fiscal	28
Commercial	27
litiges sociaux	180
litige sur actions gratuites	203
charges sur le Passif de sauvegarde	
charges sociales sur actions gratuites	185
Soit au total	2 190

Un tableau des variations des provisions est présenté note 12.

Les engagements de retraite, lesquels ne sont pas provisionnés dans les comptes sociaux, sont évalués, au 31 décembre 2020, à 16 K€, selon une méthode prospective en retenant pour le calcul les hypothèses suivantes :

- Age de la retraite 65 ans,
- Turn-over moyen..... 0,71%,
- Revalorisation des salaires 1%,
- Actualisation financière..... 0,8%.

8) Emprunts auprès des établissements de crédit

Ils incluent les éléments suivants :

	31.12.2020	31.12.2019
Emprunts à l'ouverture		
Emprunts souscrits au cours de la période		
Remboursement de la période		
Emprunts à la clôture		
Intérêts courus sur emprunts		
Banques créditrices		1
Total		1
Dont à moins d'un an		1
à plus d'un an		
Charge annuelle d'intérêt sur emprunt		

9) Emprunts et dettes financières divers

Ce poste comprend :

- des dépôts de garantie reçus pour 7 K€ ;
- des dettes envers des parties liées pour 15 K€ ;
- des dettes envers des sociétés liées à d'anciens dirigeants pour 153 K€ ;
- des dettes envers des associés dans les cadre des nouveaux apports en 2020 pour 650 K€.

10) Etat des échéances des dettes

ETAT DES DETTES	Montant		A plus d'1an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
	brut	A 1 an au plus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers	825	825		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	934	934		
Dettes fiscales et sociales	152	152		
Autres dettes	57	57		
Produits constatés d'avance				
Total	1 968	1 968		

Compte tenu de l'incertitude quant à l'issue de la procédure de sauvegarde, le Passif de sauvegarde a été considéré comme à court terme.

11) Charges à payer

Les charges à payer incluses dans les postes du passif sont les suivantes :

	31.12.2020	31.12.2019
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	8	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	431	155
Dettes fiscales et sociales	32	14
Autres dettes	57	64
TOTAL	528	234

12) Etat des provisions

	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020	Non utilisée	Utilisée
Pensions						
Risques généraux	413	236	-25	624		-25
Risques de change	1 313	253		1 566		
Pour risques et charges	1 726	489	-25	2 190		-25
Titres de participation						
Créances rattachées à des participations	2 873	155	-212	2 816	-1 330	-619
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	941	32		973		
Pour dépr. des actifs immob.	46 412	187	-2 161	44 438	-1 542	-619
Clients						
Autres créances	505	19	-40	483		-40
Valeurs mobilières de placement						
Pour dépr. des actifs circul.	505	25	-40	490		-40
Total	48 643	702	-2 226	47 119	-1 542	-684
Dont :						
Provisions d'exploitation		25	-40			
Provisions financières		440	-1 542			
Provisions exceptionnelles		236	-644			

13) Ecart de conversion

Les écarts de conversion, tant actif que passif, correspondent à la revalorisation des dettes et créances en devises au cours de clôture et portent principalement sur le dollar américain (Taux au 31 décembre 2020 : 1 €uro = 1,2271 USD - Taux au 31 décembre 2019 : 1 €uro = 1,1234 USD). Ils représentent une perte nette latente de 1.566 K€ provisionnée intégralement.

14) Exposition au risque de change

La Société est principalement exposée au risque de change sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise. Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

	31.12.2020		31.12.2019	
	K\$	K€	K\$	K€
Créances rattachées à des participations	3 366	2 743	3 376	3 005
Disponibilités			3	2
Autres créances (dettes) diverses				
Total	3 366	2 743	3 379	3 007

15) Exposition au risque de taux

A la clôture de l'exercice, la Société possède uniquement des dettes à taux.

16) Impôt sur les sociétés

La Société est, depuis le 1^{er} janvier 2004, la Société mère d'un groupe de sociétés intégrées fiscalement. Il a été choisi d'enregistrer les charges d'impôts dans les filiales comme en l'absence d'intégration. Le principe retenu est de conserver dans la Société mère les éventuels profits liés à ce régime d'impôt. Le groupe fiscal dispose, au 31 décembre 2020, d'un déficit d'ensemble reportable de 32 M€ (déficits nés pendant l'intégration fiscale). Par ailleurs, EEM dispose, au niveau individuel, de déficits pré-intégration s'élevant au total à 7,5 M€. Le montant de l'engagement de restitution d'impôt sur les filiales déficitaires intégrées fiscalement s'élève à 696 K€. Aucune provision pour restitution des déficits n'est constatée car le reversement en trésorerie n'est pas estimé probable.

17) Engagements hors bilan

Engagements donnés	2020	2019
Engagement à soutenir financièrement sa filiale VICTORIA ANGKOR COMPANY LTD	mémoire	mémoire
Nantissement des titres SNC PCDPC au titre du crédit-bail souscrit par cette dernière	3 334	3536
Engagements financiers reçus	2020	2019
Néant		

Compte personnel de formation (CPF)

Les droits individuels à la formation acquis par les salariés au 31 décembre 2020 représentent un volume d'heures de formation cumulé de 240 heures. Aucune demande de formation relative à ces droits n'est intervenue à la clôture de l'exercice.

18) Effectif

La société emploie 2 personnes au 31 décembre 2020, soit 1 cadre et 1 employée.

19) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

	31.12.2020	31.12.2019
Direction (1)	137	
Conseil d'Administration		
Total	137	

(1) Rémunération inscrite en charges relative aux Administrateurs Provisoire et judiciaire et au Mandataire judiciaire

20) Impôts et taxes

	31.12.2020	31.12.2019
Impôts et taxes français	9	11
Impôts et taxes étrangers		
Total	9	11

21) Détail du résultat financier

	31.12.2020	31.12.2019
Revenus des créances Groupe	33	35
Revenus des créances hors Groupe	33	32
Revenus des obligations		
Autres produits financiers		
Reprises sur provisions (1)	1 542	174
Gains de change		
Produits financiers	1 608	241
Dotations aux provisions (2)	-440	-288
Charges d'intérêts Groupe		
Charges d'intérêts hors Groupe		-1
Pertes de change		
Charges financières	-441	-290
Résultat financier	1 167	-49
(1) soit :		
Gascogne	1 249	117
Victoria Angkor	212	
Société Française de Casinos	82	
Change		57
(2) soit :		
Change	-253	
Les Vergers	-155	-68
Société Française de Casinos		-107
Victoria Angkor		-82
Sofilot	-32	-32

22) Détail du résultat exceptionnel

	31.12.2020	31.12.2019
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	644	3 161
Produits exceptionnels	644	3 161
Sur opérations de gestion	-17	-1
Sur opérations en capital	-622	-3 161
Amortissements et provisions	-236	-187
Charges exceptionnelles	-875	-3 350
Résultat exceptionnel	-231	-189

Par nature d'opérations	31.12.2020	
	Charge	Produit
Liquidation PETROJET	619	619
Provision pour litiges	236	25
Divers	20	
Total	875	644

A noter : la reprise des dépréciations sur titres PETROJET a été inscrite en résultat exceptionnel au lieu de résultat financier afin de ne pas déséquilibrer les résultats courant et exceptionnel.

23) Eléments concernant les entreprises et les parties liées

- (1) Participations > 50%
- (2) Participations <50%
- (3) Entités avec dirigeant commun

31/12/2020	(1) Entreprises liées	(2) avec un lien de participation	(3) Parties liées sauf (1) et (2)	(4) autre	(5) = (1) + (2) + (3) + (4) TOTAL
Actif					
Participations (a)	8 225	52 663		2	60 890
Créances rattachées à des participations (a)	5 125				5 125
Créances clients et comptes rattachés	59	374		119	551
Autres créances				140	140
Passif					
Emprunts et dettes financières divers			718	107	825
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				934	934
Autres dettes			57		57
Compte de résultat					
Chiffre d'Affaires	49				49
Autres produits					
Autres achats et charges externes			137	815	952
Autres charges					
Produits de participation					
Autres produits financiers hors change & DAP	33		32	1	66
Charges financières hors change & DAP					

(a) voir détail au § 2

24) Détail du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 49 K€. Il s'agit des refacturations de charges salariales, de la domiciliation et de la sous-location aux filiales.

25) Charges et produits constatés d'avance

Les charges constatées d'avance, d'un montant de 15 K€, concernent des charges d'exploitation. Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2020.

26) Honoraires des commissaires aux comptes

Montants en K€	31.12.2020		31.12.2019	
	en Charges	Payés	en Charges	Payés
Exponens	63 656	79 748	98 804	45 000
Deloitte	117 144	106 027	157 196	9 105
Total	180 800	185 775	256 000	54 105

27) Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en unités monétaires)

SOCIETES	%	Au 31/12/20		Capitaux propres autres que le capital social	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances accordés	Cautions et avals donnés	Dividendes encaissés	C.A. du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	
		détenu	Capital		Brute	Nette						
		En Monnaies locales			En Euros							
		Monnaie										
SAIP (SA)	EUR	96,66	1 170 000	12 634	3 738 003	3 738 003	1 631 530			0	-562 079	
LES VERGERS (SARL)	EUR	100,00	38 112	-440 385	3 696 006	0	521 397			0	-36 409	
PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS (SNC)	EUR	1,00	20 000	-983 445	400	400	677 624			86 709	-243 430	
GASCOGNE (Groupe)	EUR	16,04	60 800 000	81 961 000	49 749 776	15 608 360			358 836 000		8 255 000	
SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (Groupe)	EUR	10,01	11 764 000	-2 888 000	2 913 541	892 500			16 383 000		-14 309 000	
Etranger :												
VICTORIA ANGKOR CO. (CAMBODGE)	US\$	75,00	1 000 000	NC	790 555	0	2 294 707			NC	NC	
Total					60 888 282	20 239 263	5 125 259					

NC = non communiqué

28) Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier	1er janvier	1er janvier	1er janvier	1 ^{er} janvier
	2016	2017	2018	2019	2020
	au	au	au	au	au
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	8 125 000	11 862 500	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	3 250 000	4 745 000	5 693 999	5 693 999	5 693 999
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	364 028	276 188	356 619	210 125	114 009
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-4 862 708	-5 458 732	-1 202 183	-4 090 889	-1 405 221
c) Impôts sur les bénéfices	25 271	0	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	42 270	-2 705 564	-1 919 091	-1 333 870	-134 850
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-1,49	-1,15	-0,21	-0,72	-0,25
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,01	-0,57	-0,34	-0,23	-0,02
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	4	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	422 581	406 205	106 516	106 628	109 328
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc ..	210 185	203 111	61 111	59 126	62 170

(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.

(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé

305 923	230 309	303 263	143 427	48 800
---------	---------	---------	---------	--------

3. Comptes consolidés au 31 décembre 2020

I. BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Ecarts d'acquisition - Goodwill					
Immobilisations incorporelles					33
Immobilisations corporelles	14	22	-8	-61%	34
Immeubles de placement	5 305	6 280	-975	-18%	35
Droits d'utilisation		82	-82		45
Titres mis en équivalence					
Autres actifs financiers non courants	16 983	15 686	1 298	8%	37
Autres actifs non courants					
Impôts différés					38
ACTIFS NON COURANTS	22 302	22 070	233	1%	
Clients	84	116	-32	-38%	40
Actifs financiers courants	89	280	-191	-214%	41
Autres actifs courants	455	920	-465	-102%	42
Actif d'impôt exigible					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	137	469	-332	-243%	44
ACTIFS COURANTS	765	1 785	-1 020	-133%	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					
TOTAL DEL'ACTIF	23 067	23 855	-787	-3%	
Capital	14 235	14 235		0%	43
Réserves consolidées	3 013	3 384	-371	-12%	
Écarts de conversion	-448	113	-561	125%	
Résultat net part du Groupe	-2 380	-1 783	-597	25%	
Capitaux propres part du Groupe	14 420	15 949	-1 529	-11%	
Intérêts des minoritaires	453	708	-256	-56%	
CAPITAUX PROPRES	14 872	16 657	-1 784	-12%	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 940	3 180	-241	-8%	44
Autres passifs non courants	1 326	1 647	-321	-24%	47
Passifs locatifs					45
Provisions non courantes	219	15	204	93%	48
Impôts différés					
PASSIFS NON COURANTS	4 485	4 842	-357	-8%	
Emprunts auprès des établissements de crédit	421	382	39	9%	44
Emprunts et dettes financières divers	101	81	20	20%	
Passifs Locatifs		95			45
Fournisseurs	1 162	752	410	35%	49
Dettes fiscales et sociales	192	145	47	24%	50
Autres dettes courantes	1 358	431	927	68%	51
Provisions courantes	476	469	7	2%	52
Passif d'impôt exigible					
PASSIFS COURANTS	3 710	2 355	1 355	37%	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					
TOTAL DU PASSIF	23 067	23 855	-787	-3%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Chiffre d'affaires	87	153	-66	-43%	54
Autres produits opérationnels	0	0	0		
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	87	153	-66	-43%	
Charges opérationnelles :					
Achats consommés	0	0	0		
Charges externes	-1 223	-1 083	-140	13%	
Charges de personnel	-171	-166	-6	3%	
Impôts et taxes	-10	-23	13	-56%	
Dotation nette aux amortissements	-407	-572	165	-29%	
Dépréciation d'actifs nets des reprises :			0		
Sur actifs financiers	18	0	18		
Sur créances clients	36	-2	38	-1844%	
Sur actifs courants	-457	0	-457		
Pour risques et charges	-225	-188	-36	19%	
Autres charges opérationnelles	0	0	0	133%	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-2 352	-1 881	-471	25%	54
Autres produits opérationnels non courants	255	239	16	7%	55
Autres charges opérationnelles non courantes	-27	-83	56	-67%	55
RESULTAT OPERATIONNEL	-2 124	-1 725	-399	23%	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0	58	-57	-100%	
Coût de l'endettement financier brut	-84	-132	49	-37%	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	-83	-75	-9	12%	60
Autres produits financiers	103	78	25		
Autres charges financières	-328	-82	-245	298%	
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	-225	-4	-221	5471%	60
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0		56
RESULTAT AVANT IMPOTS	-2 432	-1 804	-628	35%	
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0		57
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 432	-1 804	-628	35%	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	0	0		
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-2 432	-1 804	-628	35%	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-2 380	-1 783	-597	34%	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-52	-21	-31	147%	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,43	-0,32			
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,41	-0,31			
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00			
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00			
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,42	-0,31			
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,40	-0,30			
(1) Dont : profit (pertes) de change	-225	-4			
(2) Dont : profit (pertes) de change	0	0			

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-2 432	-1 804	-628	35%	
Variation des écarts de conversion	-683	160	-843	-527%	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1 330	10	1 320	13256%	37
Autres éléments du résultat global (B)	648	170	478	281%	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	-1 785	-1 634	-151	9%	
Attribuable à:					
. Actionnaires d'EEM	-1 611	-1 637	26	-2%	
. Participations ne donnant pas le contrôle	-174	3	-177	-6175%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

IV. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en Keuros)	31/12/2020	31/12/2019	Ecart / corrigé		Notes
			Valeur	%	
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 432	-1 804	-628	26%	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	1 343	762	581	43%	
Variation instruments financiers	-56	-22	-34		47
Coût de financement	84	132	-49	-58%	60
Produits financiers	0	-58	57	-29881%	60
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	3	0	3		
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-1 059	-990	-69	7%	
Variation des clients	41	-26	67	163%	
Variation des fournisseurs	412	244	168	41%	
Variation des autres actifs et passifs courants	-195	176	-371	190%	
Intérêts reçus	0	58	-57	-29881%	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE	-800	-538	-262	33%	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	-1	0	-1		33 & 34
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-113	-1	-112	99%	37
Acquisitions d'immeubles de placement	-56	-24	-33	58%	35
Cessions d'actifs financiers non courants	132	83	49	37%	37 & 41
Variation des autres actifs et passifs non courants	-6	3	-8	144%	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	-44	61	-105	238%	
Apport en Comptes Courants des actionnaires	945	0	945	100%	51
Variation du passif locatif	-95	-191	96	-101%	45
Remboursement d'emprunts	-202	-337	135	-67%	44
Intérêts payés	-84	-132	49	-58%	60
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT	564	-660	1 224	217%	
			0		
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	-52	22	-74	141%	
			0		
VARIATION DE TRESORERIE	-332	-1 116	783	-236%	
TRESORERIE NETTE					
à l'ouverture	443	1 558	-1 116	-252%	
à la clôture	110	443	-332	-301%	
Dont :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	137	469	-332	-243%	
Découverts bancaires	-26	-26	0	0%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Autres réserves	Résultat part du Groupe	Actions propres	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres consolidés
Au 31/12/2018	14 235	5 107	138	-1 382	-482	-23	17 591	701	18 292
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-1 783			-1 783	-21	-1 804
Autres éléments du résultat global			10			136	146	24	170
Sous Total	0	0	10	-1 783	0	136	-1 637	3	-1 634
Affectation du résultat			-1 382	1 382			0		0
Divers			-5				0		0
Au 31/12/2019	14 235	5 107	-1 239	-1 783	-482	113	15 949	708	16 657
Au 31/12/2019	14 235	5 107	-1 239	-1 783	-482	113	15 949	708	16 657
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-2 380			-2 380	-52	-2 432
Autres éléments du résultat global			1 330			-561	769	-122	648
Sous Total	0	0	1 330	-2 380	0	-561	-1 611	-174	-1 785
Affectation du résultat							0		0
Divers			-1 783	1 783			0		0
			82				82	-82	0
Au 31/12/2020	14 235	5 107	-1 610	-2 380	-482	-448	14 420	453	14 872

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

V. ANNEXE

Conditions d'arrêt des comptes

Par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, la SELARL BCM, prise en la personne de Maître Eric BAULAND, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus (ci-après l'«administrateur provisoire »).

Cette ordonnance a notamment précisé que :

L'administrateur provisoire aurait pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus, conformément aux lois et usages du commerce ;

Il disposerait des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au conseil d'administration d'une société anonyme ou à son Président ou à son directeur général.

Compte tenu des difficultés de trésorerie de la société, l'administrateur provisoire a ensuite sollicité et obtenu l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au profit de la société par jugement du 15 avril 2020, avec la désignation de la SCP THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de maître Christophe Thevenot, en qualité d'Administrateur judiciaire avec mission d'assistance (ci-après l'« Administrateur Judiciaire ») et de la SCP BROUARD-DAUDE, prise en la personne de maître Xavier Brouard, en qualité de Mandataire judiciaire.

La mission de l'administrateur provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente et directrice générale de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'administrateur provisoire.

Dès lors, les comptes annuels ont ainsi été arrêtés par le conseil d'administration le 29 septembre 2021 avec les réserves suivantes :

- leur arrêté a été effectué dans un contexte extrêmement contentieux sur la foi des informations que le conseil a pu réunir dans le délai qui leur était imparti, notamment de l'administrateur provisoire en charge précédemment de la gestion de la société ;
- le conseil d'administration n'avait pas la charge de la gestion de la société sur la période ;
- Le conseil d'administration se fonde sur les informations financières et de gestion communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la société et ses différents conseils, informations dont ils supposent qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes ;
- dès lors, compte tenu de ce qui précède ainsi que, notamment de la désignation récente du conseil d'administration, de la succession de dirigeants qu'a connue la société et des difficultés qu'ils ont rencontrées pour réunir les informations nécessaires à leur établissement, le conseil d'administration ne saurait être garant d'une quelconque manière que ce soit du caractère exhaustif et exact des éléments contenus dans les comptes annuels.

En outre, les résultats reposent sur les informations recueillies des sociétés filiales Les Vergers et SAIPPPP, ainsi que des sous-filiales que SAIPPPP détient. Il convient de préciser que :

- la société Les Vergers ne relève pas du pouvoir de gestion du conseil d'administration, qui ne peut garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations en provenance de cette société.
- les sociétés SAIP et PCDPC relèvent du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent pas de sa gestion.

Compte tenu de ces éléments, le conseil d'administration ne peut pas garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations en provenance de ces sociétés et de leurs sous-filiales.

Il est précisé qu'à la connaissance du conseil d'administration les comptes sociaux des sociétés SAIPPP, Paris Croix des Petits Champs et Les Vergers au 31 décembre 2020 n'ont pas fait l'objet d'un arrêté formel de la part des organes sociaux. De plus, les comptes SAIP de 2019 soumis à l'approbation de l'assemblée du 13 août 2021 ont été rejetés par cette dernière.

Les comptes annuels sont donc arrêtés par ces derniers à partir de ces informations.

Il sera en outre rappelé que :

- les comptes 2018, tant sociaux que consolidés, ont été rejetés par l'assemblée générale du 4 février 2020 (cf. § Faits caractéristiques de la période a. Structure) ;
- les comptes 2019 ont été rejetés par l'assemblée générale du 23 juillet 2021.

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2020 Pourcentage d'intérêt du Groupe	31/12/2019
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur immobilier :				
Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses	Paris	308 410 547	96,66%	96,66%
Les Vergers	Paris	399 552 272	100,00%	100,00%
SnC Paris Croix des Petits-Champs	Paris	439 754 730	96,69%	100,00%
Grandidierite	Lisbonne, Portugal		96,66%	100,00%
AGAU	Lima, Pérou		82,16%	85,00%
Soumaya	Lima, Pérou		82,16%	85,00%
Espalmador	Lima, Pérou		82,16%	85,00%

Toutes les sociétés susvisées sont consolidées par intégration globale. La variation du pourcentage d'intérêt du Groupe entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 provient d'une correction et non d'une modification des détentions. L'incidence est une augmentation des capitaux propres part du Groupe de 82 K€ en contrepartie d'une baisse des intérêts minoritaires du même montant.

Compte tenu de son caractère non significatif eu égard à son absence d'activité, la SARL EEM n'a pas été incluse dans le périmètre de consolidation.

Faits caractéristiques de la période

a. Structure

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires, Monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale d'EEM avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée. Cette ordonnance a été contestée par la société et sa direction de l'époque.

Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire d'EEM pour le 4 février 2020. A la suite de difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire ad hoc, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle. Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents.

Cette assemblée a :

- rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et les résolutions qui en découlent ;
- révoqué l'ensemble des administrateurs alors en place, à l'exception de monsieur James Wyserpratte, et a nommé en remplacement mesdames Céline Brillet et Hélène Tronconi, cette dernière ayant été désignée par la suite présidente du conseil d'administration et directrice générale.

Cette assemblée générale a fait l'objet d'un recours de la part de monsieur Valéry Le Helloco, la société LE CLEZIO INDUSTRIE et la société FINANCIERE VLH, qui ont assigné EEM, son Administrateur Judiciaire et madame Hélène Tronconi par acte en date du 20 juillet 2021. Une plainte pénale a été déposée par la société et l'un des administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la société, procédure encore pendante.

La société EEM a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020. Le 3 février 2020, le cours de l'action était de 3,28 €. La cotation n'a pas repris depuis cette suspension.

Dans le cadre des litiges entre actionnaires d'EEM, un administrateur provisoire a été nommé le 7 février 2020 après-midi pour la société EEM par le Président du tribunal de commerce de Paris.

La mission de l'administrateur provisoire a été prorogée pour une durée de 6 mois, par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de commerce en date du 20 août 2020, expirant le 7 février 2021.

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'administrateur provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

La constatation de l'état de cessation des paiements de la société EEM a conduit l'administrateur provisoire à solliciter de la part de certains actionnaires des avances en comptes courants à hauteur de 493.000 euros (dont 480.000 euros versés en numéraire et 13.000 euros par compensation avec une créance sur la société). Ces avances ont permis de couvrir l'état de cessation des paiements et de permettre ainsi à l'administrateur provisoire de solliciter du tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde pour la société EEM.

Le 15 avril 2020, le Président du tribunal de commerce de Paris a ouvert au bénéfice d'EEM une procédure de sauvegarde avec période d'observation de six mois. Selon l'article 2 de l'ordonnance n°2020-341 du 27 mars 2020 portant adaptation des règles relatives aux difficultés des entreprises, tel que modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2020-596 du 20 mai 2020, la période d'observation est prolongée automatiquement de trois mois. En application de ce texte, la période d'observation de la société a donc été prorogée automatiquement jusqu'au 15 janvier 2021.

Compte tenu de la prorogation de la période d'observation, des actionnaires ont accepté de procéder au mois de novembre 2020 à de nouveaux apports en compte-courant pour un montant total de 190 000 euros (dont 150.000 euros versés en novembre 2020 et 40.000 euros en janvier 2021), ce qui a permis de couvrir les frais de fonctionnement de la société jusqu'au mois de janvier 2021.

Par ailleurs, dans le cadre de son contrôle fiscal, et à la suite des derniers échanges avec l'administration, les redressements en matière de TVA de 26 K€ ont été confirmés.

Par décisions de l'administrateur provisoire du 31 août 2020 le siège de la société a été transféré avec effet au 17 juin 2020.

La société a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020.

La liste des créances admise dans le cadre de la procédure de Sauvegarde d'EEM n'est pas encore définitivement arrêtée. Une synthèse provisoire figure ci-dessous :

Dettes au 15 avril 2020	Comptabilisées	Non produites	Acceptées	Refusées	En attente
Provisions courantes	420	187	27		207
Provisions non courantes	204				204
Autres dettes courantes	668	310	356		2
Fournisseurs	532	59	313	155	5
Dettes fiscales et sociales	84	64	19	1	
Total	1 908	620	715	156	417

La crise sanitaire liée au Covid-19 a eu un impact faible sur les comptes du Groupe, la juste valeur restant supérieure à la valeur des principaux actifs.

Des jugements en première instance ont été rendus dans le cadre de litiges avec d'anciens salariés ou dirigeants.

Le conseil de prud'hommes a alloué à Monsieur LIATIS la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts et la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700. La société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.

La direction de la société en place entre le 30 septembre 2017 et la nomination de l'administrateur provisoire le 7 février 2020 a considéré que les attributions de 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires et des 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société en mai 2017 sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice.

En mai 2019, les actions gratuites n'ont pas été émises. Il s'en suit un litige avec deux attributaires messieurs Nollet et Guillerand.

La société a été condamnée par jugement du Conseil de prud'hommes en date du 2 mars 2020 au versement d'une somme de 2.134 € au profit de Monsieur GUILLERAND, à titre d'indemnité de licenciement sans cause réelle et sérieuse.

Suite à l'assignation diligentée par Monsieur Nollet qui estimait sa révocation abusive, le tribunal de commerce de Paris a notamment, par jugement du 6 décembre 2019 :

- condamné EEM à verser à Monsieur Nollet 150.000 euros à titre d'indemnité pour révocation abusive ;
- constaté la validité de l'attribution à Monsieur Nollet de 44.300 actions gratuites d'EEM et ordonné leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société CACEIS ;
- constaté la validité de l'attribution à Monsieur Nollet de 43.500 options de souscription d'EEM et ordonné leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société CACEIS ;
- condamné EEM à verser à Monsieur Nollet la somme 4.736,63 euros à titre de jetons de présence ;
- débouté EEM de sa demande de restitution de rémunération ;
- condamné EEM à payer la somme de 25.000 euros à monsieur Nollet au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- ordonné l'exécution provisoire.

Suite à une difficulté de procédure ayant conduit à l'irrecevabilité de l'appel formé par EEM, ce jugement est devenu définitif.

Dans ce même contentieux, la société a assigné monsieur Nollet devant le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée des saisies qui avaient été pratiquées le 20 décembre 2019 sur les actions Gascogne détenues par EEM, en exécution du jugement précité. Un

jugement du 11 février 2021 rendu par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Paris a ordonné la mainlevée de ces saisies.

Dans le cadre de la procédure de sauvegarde, monsieur Nollet avait déclaré une première créance le 23 mai 2020, dans le délai de deux mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC (3 mai 2021).

Messieurs Nollet et Guillerand ont ainsi produit auprès du Mandataire judiciaire des créances au titre des condamnations obtenues pour une valeur de 355 K€. Ces créances contestées par le Mandataire judiciaire en charge de l'établissement du Passif de sauvegarde n'ont pas à date été admises au Passif.

Par prudence et en complément de la provision de 185 K€ pour les charges sociales sur les actions gratuites déjà constatée et reste constatée au 31 décembre 2020 (idem au 31 décembre 2019), une provision de 204 K€ a été constatée au 31 décembre 2020 inscrite en provision non courantes.

Cette provision a été déterminée pour :

- monsieur Nollet sur la base du nombre d'actions gratuites attribuées par le conseil d'administration du 15 mai 2017, soit 44.300 actions gratuites dont le jugement du tribunal de Commerce de Paris du 6 décembre 2019 a constaté la validité. Ces actions gratuites ont été valorisées au dernier cours de Bourse connu (le 3 février 2020 avant suspension du cours) de l'action EEM de 3,28 € par action, soit 145 K€ ;
- monsieur Guillerand par analogie avec la provision inscrite pour le litige avec monsieur Nollet, en utilisant le nombre d'actions gratuites attribuées par le conseil d'administration du 15 mai 2017, soit 17.750 actions gratuites à 3,28 €, soit 58 K€.

De plus, monsieur Nollet a été déclaré forclos par ordonnance de monsieur le juge-commissaire du 24 novembre 2020, au titre de la deuxième déclaration de créance qu'il avait régularisée le 15 juillet 2020 (hors délai). Il avait ainsi déclaré les sommes suivantes :

- 254.753,92 € au titre de la valeur financière de 77.614 actions gratuites ;
- 249.975,36 € au titre de la valeur financière de 76.212 options de souscription.

Suite au recours formé par monsieur Nollet contre cette ordonnance, le tribunal de commerce de Paris a annulé la décision du Juge-commissaire par jugement du 26 février 2021 et a fait droit aux demandes de monsieur Nollet, le relavant de sa forclusion.

Estimant cette décision mal-fondée, EEM a régularisé un appel à l'encontre du jugement du 26 février 2021, actuellement pendant devant la Cour d'Appel de Paris.

Outre l'appel pendant sur le relevé de forclusion, les créances déclarées par monsieur Nollet sont en cours de contestation. En effet, il a sollicité l'attribution d'un nombre de titres largement supérieur à celui qui avait été fixé dans le jugement de 1ère instance du tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019.

b. Gascogne

Au 31 décembre 2020, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,3 M€ (9,7 M€ au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres se montaient à 143 M€ (135 M€ au 31 décembre 2019).

Au 31 Décembre 2020, EEM détient 3.902.087 titres Gascogne, soit 16,04% du capital (idem au 31 décembre 2018), ce qui représente une valeur de 22,9 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 4 € au 31 décembre 2020 (3,68 € au 31 décembre 2019), soit une valeur boursière pour la quote-

part d'EEM de 15.608 K€ (14.360 K€ au 31 décembre 2019), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31 décembre 2020.

c. Hôtellerie

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, cette société n'est plus consolidée. Les titres (791 K€), les créances rattachées à des participations (2.295 K€) et les créances clients (374 K€) sont dépréciés à 100%.

La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hôtel.

Par un arrêt du 14 décembre 2017, la Cour Suprême reconnaissait à monsieur Gontier la qualité de représentant d'EEM et, à ce titre, la qualité pour poursuivre la gestion de VICTORIA ANKOR COMPANY (VAK).

Par jugement du 16 Janvier 2020, le tribunal de 1ère instance de la province de Siem Réap a confirmé le jugement du 21 décembre 2018 qui attribue à :

- monsieur San Kongborom 51 % du droit d'agir comme actionnaire et de gérer Viktoria Angkor Estate (VAE) ;
- monsieur François Gontier le droit de représenter VAK actionnaire à 49% de VAE (VAE est la société détenant le terrain sur lequel est construit l'hôtel de Victoria Angkor).

Par arrêt en date du 2 mars 2021, la Cour d'appel de Phnom Penh a infirmé le jugement du 16 janvier 2020 et a confirmé la détention des parts de VAE (et les droits de gestion y attachés) telle que prévue dans les statuts déposés le 15 juillet 2004 auprès du Ministère du Commerce (soit 49% détenus par VAK, représenté par monsieur Pierre Ader et 51% par madame Chung Rany et madame Ly Nayyi, en lieu et place de monsieur San Kongborom). Le 2 juillet 2021, monsieur Gontier a formé un recours contre cet arrêt. Ces informations résultent des traductions des décisions de justice qui ont été communiquées à l'administrateur provisoire et à l'Administrateur Judiciaire et qui ne sont pas des traductions assermentées.

En France, EEM a obtenu une décision de la Cour d'Appel de Paris en date du 4 avril 2019 à l'encontre de monsieur François Gontier. En effet, celui-ci, bien que démissionnaire depuis 2015 de ses fonctions de Président du Conseil d'administration de VAK, s'était toujours abstenu de rendre effective cette démission par l'accomplissement des formalités d'usage dans ce pays étranger nécessitant son intervention directe et personnelle.

Par arrêt rendu le 4 avril 2019, le Pôle 5 - Chambre 9 de la Cour d'appel de Paris a donc « *ENJOINT à Monsieur François Gontier d'accomplir toutes formalités aux fins de publication de sa démission de ses fonctions de président du conseil d'administration de la société cambodgienne Victoria Angkor et notamment de confirmer personnellement et directement au Ministère du Commerce cambodgien (MDC) et au CDC (investissements étrangers au Cambodge) et à toutes autorités publiques cambodgiennes en charge des formalités relatives au droit des sociétés qu'il n'est plus le représentant légal de la société de droit cambodgien Victoria Angkor Company Ltd, y compris en se rendant sur place si cette démarche s'avère nécessaire ou utile au regard des vérifications d'usage pour l'accomplissement de cette formalité administrative dans ce pays et de justifier de ces démarches à la société Viktoria Invest en sa qualité d'actionnaire majoritaire de la société cambodgienne Victoria Angkor, ».*

Cette injonction devait être exécutée dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte d'un montant de 10.000 euros par jour de retard.

Face à l'inexécution de l'arrêt par monsieur Gontier, la Cour d'Appel a liquidé une première fois l'astreinte qu'elle avait prononcée le 4 avril 2019 pour la période du 10 juillet au 5 décembre 2019 et l'a condamné, par arrêt en date du 6 février 2020, au paiement de la somme de 1.400.000 euros.

Par prudence, aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31 décembre 2020.

d. Casinos

EEM détenait au 31 décembre 2020 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31 décembre 2019).

La holding SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS :

- a honoré le règlement de sa dernière annuité de plan de redressement homologué par le tribunal de Commerce de Paris le 12 août 2011 ;
- a été rachetée à 75,07 % par CASIGRANGI le 21 décembre 2020.

Le cours de bourse de l'action SFC est de 1,66 € par action au 31 décembre 2020 (1,59 € au 31 décembre 2019). Compte tenu de la cession, sur autorisation du juge-commissaire, en mars-avril 2021 des 510.000 titres détenus par EEM à une valeur unitaire de 1,75 € par action, la Direction d'EEM a considéré que la valeur de la participation d'EEM dans SFC devait être ajustée sur la valeur de cession intervenue en 2021 pour 892 K€. Une variation positive de la valeur de cet actif de 82 K€ a été ainsi constatée par le biais des autres éléments du résultat global pour porter la valeur nette de 811 K€ au 31 décembre 2019 à 892 K€ au 31 décembre 2020.

e. Immobilier

- Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT et compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, en application de la norme IFRS 15, la créance d'EEM, contractuellement rémunérée à 4,5% l'an, n'a pas été revalorisée dans les comptes consolidés et reste valorisée à 909 K€ en valeur brut comme au 31 décembre 2019. Elle est dépréciée à 100%.
- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Boulogne-Billancourt

Selon les informations recueillies par l'administrateur provisoire et l'Administrateur Judiciaire, SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 K€ à venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 K€ au 31 décembre 20 (idem au 31 décembre 2019). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice à l'initiative de la venderesse pour que lui soit jugée acquise l'indemnité d'immobilisation de 450 K€ outre des indemnités d'occupation quelques semaines du bien et des dommages et intérêts non étayés.

Une expertise a été ordonnée par le tribunal de grande instance de Nanterre. L'expert désigné par le tribunal a remis son rapport et SAIP a pris des conclusions en défense sollicitant la nullité de la promesse pour cause de condition suspensive « impossible » avec demande reconventionnelle en remboursement par madame Ducloix de l'indemnité d'immobilisation versée.

Le dossier s'est plaidé une première fois sur le fond, mais le juge a rouvert les débats en décembre 2019 pour que la demanderesse madame Ducloux régularise sa procédure afin de tenir compte de la liquidation en cours d'instance des sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT et KALITEA RESIDENTIEL IMMOBILIER, bénéficiaires initiales de la promesse avant sa cession à la société SAIP et qui figuraient dans l'acte introductif d'instance de la demanderesse en qualité de co-défenderesses aux côtés de SAIP.

La direction de SAIP a indiqué que le 22 septembre 2020, une ordonnance de radiation de l'affaire pour « défaut de diligences » de la demanderesse a été rendue, en l'absence de toute régularisation de la procédure à l'égard des deux sociétés liquidées alors que l'intéressée persistait pourtant à solliciter leur condamnation « solidaire » avec SAIP. Le 30 octobre 2020, SAIP a déposé des conclusions de reprise d'instance et à fin de disjonction, pour permettre l'examen par le tribunal de sa demande reconventionnelle indépendamment de la carence de la demanderesse principale à régulariser sa procédure à l'égard des deux sociétés liquidées. Par ordonnance en date du 6 juillet 2021, il a été fait droit à la demande de disjonction, l'action peut donc reprendre sur les demandes reconventionnelles formulées par SAIP.

Compte tenu de ces aléas, la somme de 450 K€ a fait l'objet d'une dépréciation dans les comptes au 31 décembre 2020, laquelle s'ajoute à celle relative aux frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas. Ainsi la valeur nette de la créance est nulle au 31 décembre 2020 (450 K€ au 31 décembre 2019). Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Lima, Pérou

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. Il a été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31 décembre 21 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Au 31 décembre 2020, la valeur de cette option est supérieure à la valeur d'AGAU. Selon les informations transmises par le conseil de la direction de SAIP le 22 juillet 2021, cette option n'a pas été levée à cette date. L'option n'a donc pas d'incidence sur les comptes à cette date.

AGAU détient 100% des titres des sociétés SOUMAYA et ESPALMADOR.

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. Il est valorisé dans les comptes à 3.645 K€. Une expertise immobilière de mai 2021 valorise ce bien à 4.180 K€ en valeur commerciale (valeur du PEN convertie au cours du 31 décembre 2020).

Le cabinet TINSA a réalisé cette expertise, ainsi que les précédentes réalisées à la demande de la société et dont l'historique est rappelé ci-dessous :

en milliers Date	Valeur Commercial PEN	Valeur de réalisation (1) PEN
21/05/2021	18 518	13 888
20/07/2020	18 188	13 641
31/10/2019	18 225	14 580

(1) valeur commerciale diminuée des frais de vente et décotée pour cession dans les 60 jours

- Les Vergers

Val Thaurin :

Selon les informations recueillies par la Présidente et Directrice Générale, une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 K€ à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action judiciaire a été engagée en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 K€ ont été reçus en 2013 et 54 K€ en 2016.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec Les Vergers par lequel il règle la somme de 250 K€ pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Deux procédures sont parallèles dont la succession est la suivante :

* Recouvrement de la créance :

- jugement du TGI de Nanterre du 4 mars 2016 qui condamne les associés de la SCCV à payer la créance due,
- commandement à payer valant saisie immobilière délivré le 14 décembre 2017 par la société Les Vergers sur les biens donnés en garantie
- assignation à comparaître devant le JEX d'Évreux délivrée le 3 avril 2018
- arrêt du 07 juin 2018 de la cour d'appel de Versailles qui confirme le jugement du TGI de Nanterre du 4 mars 2016
- jugement du 12 août 2019 par lequel le JEX d'Évreux accorde un sursis à statuer en faveur de la SCCV
- arrêt du 4 juin 2020 de la cour d'appel de Rouen qui infirme le jugement du 12 août 2019 et ordonne la vente du bien saisi
- pourvoi en cassation par monsieur Lecerf et la SCCV relatif à cet arrêt du 4 juin 2020

* Contestation de la validité du prêt :

- assignation de la société Les Vergers par monsieur Lecerf et la SCCV en date du 20 mars 2018 auprès du TGI de Paris aux fins de contester la validité du prêt et de la clause d'intérêt
- jugement du 19 novembre 2020 du TGI de Paris qui rejette les demandes de monsieur Lecerf et de la SCCV

Compte tenu des aléas et de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance, il a été considéré prudent au 31 décembre 2020 de déprécier entièrement la créance de 595 K€ en principal (au 31 décembre 2019, ce principal avait été valorisée 194 K€). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 K€ reste entièrement déprécié (idem 31 décembre 2019).

Autres opérations :

Selon les informations recueillies par la Présidente et Directrice Générale, la société Les Vergers détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014 ;
- une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à

la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

- SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

Postérieurement à l'arrêté des comptes 2019 par l'administrateur provisoire et l'Administrateur Judiciaire, il a été porté à la connaissance de ces derniers l'existence :

- d'une évaluation de l'immeuble concerné, réalisée par monsieur l'expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble sis au 38, rue Croix des Petits Champs (75001), après décote pour travaux, à 5.820.000,00 €, hors droits de mutation, ce dont aucun intervenant n'avait non plus connaissance ;
- d'un rapport établi en 2015 évaluant l'immeuble à 4.870.000 €, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 €, hors droits de mutation, s'il est vide.

Toutefois, il a été indiqué à l'administrateur provisoire et l'Administrateur Judiciaire que cette évaluation de 2015 n'avait pas été retenue pour donner dans l'annexe l'information complémentaire sur la juste valeur pour deux raisons :

- elle n'a pas été réalisée à la demande de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, mais à la demande du crédit bailleur ;
- les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble.

Il avait été retenu comme juste valeur dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 une actualisation, selon indice de la chambre des notaires, de la valeur retenue lors du lease back de 2010 (soit 6.000 K€ X 1,578 = 9.468 K€, le coefficient de 1,578 résultant de la division du prix de la chambre de notaires à Paris 1^{er} du 4^{ème} trimestre 2019 par celui du 4^{ème} trimestre 2009, soit 13.240 € le m²/8.3490€ le m²).

Cette actualisation sur une valeur ancienne demandait à être remplacée par une estimation récente.

Aussi, dans le cadre de la préparation des comptes 2020 :

- une expertise en date du 27 avril 2021 a été réalisée par le même expert qu'en 2019, Monsieur Bergeras, expert agréé par la Cour de Cassation, laquelle valorise le bien immobilier à 6.030 K€ hors droits de mutation ;
- une autre expertise en date du 10 septembre 2021 a été réalisée par madame Roux, expert près de la Cour d'Appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.600 K€ hors droits de mutation.

La direction de la société a considéré que l'expertise de madame Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de monsieur Bergeras étant considéré comme se situant dans la fourchette basse des évaluations possibles.

Cette expertise donne une valeur vénale intrinsèque. Cette notion correspond à la juste valeur^a telle que précisé par la norme IFRS 13. Cette expertise est établie par un expert indépendant à partir de données observables (transactions et locations de même nature dans un environnement proche). En conséquence, cette expertise réalisée à la demande de la direction actuelle d'EEM pour être utilisée dans le cadre de l'arrêté des comptes 2020 doit être retenue pour donner la juste valeur à mentionner dans les comptes consolidés.

^a prix qui serait reçu pour la vente d'un actif dans une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation selon la norme IFRS13 §9

Cette expertise retient une surface pondérée de 862 m², un taux d'actualisation entre 3,33% et 4,16% selon les lots et une valeur de 10.600 K€ déterminée en regard des deux approches utilisées (méthode par capitalisation des loyers futurs et méthode par comparaison avec des transactions de bien de même nature dans la même zone géographique qui donnent respectivement des valeurs de 10.410 K€ et 10.800 K€). Elle tient compte de la vétusté de certains lots par minoration des revenus futurs et minoration des prix de cession au m².

Cette juste valeur de 10.600 K€ est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 pour 2.000 K€.

Par ailleurs, la société SNC Paris Croix des Petits Champs a obtenu de son crédit bailleur un différé d'échéances de 6 mois des échéances comprises entre le 15 mars 2020 et le 25 septembre 2020. Dans ce cadre, le paiement des échéances du 2^{ème} et du 3^{ème} trimestre 2020 a été reporté et sera échelonné sur la durée résiduelle du contrat suivant le 1^{er} octobre 2021 en vue de leur apurement progressif, et ce, par fraction d'égal montant, selon la même périodicité que le contrat. Ce différé est assorti d'un intérêt au taux de 1% nominal l'an. Il court à compter de la date d'exigibilité d'origine.

Au 31 décembre 2020, seul un est lot de 155 m² sur les quatre lots est loué, deux locataires de petits lots étant partis au cours du premier semestre 2020. Le plus vaste lot pour lequel des travaux de rénovation conséquents sont à effectuer reste inoccupé.

Evénements postérieurs

- Hôtellerie

La société a poursuivi ses actions judiciaires au Cambodge et en France.

Deux décisions ont récemment été rendues au Cambodge suite aux procédures engagées avec l'assistance du cabinet PYT, mandaté par EEM.

S'agissant en premier lieu de VAE (qui détient l'actif foncier exploité par VAK), une ordonnance du tribunal de Siem Reap a été obtenue en date du 3 mai 2021 octroyant une saisie conservatoire de l'actif foncier (terrain et murs) de la société VAE en faveur de la société EEM. Le cadastre de Siem Reap a confirmé l'exécution de cette ordonnance par une notification officielle, en date du 16 août 2021, informant le tribunal que la saisie conservatoire en faveur d'EEM est inscrite sur le registre foncier. Cette inscription ayant pour effet de bloquer toute tentative de transfert de l'actif foncier. Monsieur François Gontier a formé opposition en date du 10 juin 2021 à l'encontre de cette ordonnance.

S'agissant en second lieu de VAK, le tribunal de 1^{ère} instance de Siem Reap a rejeté, par ordonnance du 27 mai dernier, la demande de mesures conservatoires visant à la reprise en main par EEM de la gestion effective de la filiale et de l'hôtel, en lieu et place de Monsieur Gontier. Monsieur Gontier, défendeur à l'instance, avait notamment affirmé qu'il continuait à administrer la filiale VAK en vertu de l'arrêt n° 372 du 14 décembre 2017 de la Cour Suprême reconnaissant au défendeur la qualité de représentant de la société EEM.

En conséquence, EEM entend diligenter les voies de recours nécessaires suite à la décision du 27 mai 2021.

S'agissant des procédures judiciaires engagées en France, Monsieur Gontier n'ayant toujours pas exécuté les arrêts de la Cour d'Appel en date des 4 avril 2019 et 6 février 2020, une demande de

seconde liquidation d'astreinte a été déposée auprès de la Cour d'Appel de Paris, portant sur la période du 6 décembre 2019 au 30 avril 2021 et portant sur la somme de 4.130.000 euros (tenant compte d'une suspension du cours des astreintes pendant la période Covid). Cette affaire doit être plaidée devant la Cour d'Appel de Paris le 4 novembre prochain.

Parallèlement, EEM a diligenté de très nombreuses mesures d'exécution, via deux huissiers successifs, contre Monsieur Gontier pour tenter d'obtenir l'exécution de la première liquidation d'astreinte, soit 1,4 millions d'euros. Des saisies-attributions sur comptes bancaires, saisies de mobilier, saisies sur véhicules ou encore saisies immobilières ont été mises en œuvre, sans qu'aucune ne permette de recouvrer les sommes dues.

Des saisies-attributions et saisies de valeurs mobilières et droits d'associés ont également été initiées, entre les mains de sociétés détenues ou dirigées par Monsieur Gontier. Aucune n'a pu prospérer.

Suite à ces mesures, une action a été engagée devant le juge de l'exécution de Paris à l'encontre de la société FOCH INVESTISSEMENTS, qui s'était abstenue de répondre à l'huissier instrumentaire quant à la saisie-attribution pratiquée entre ses mains. Par jugement du 11 juin 2021, elle a été condamnée à payer la somme de 5.000 euros à EEM pour négligence fautive et à la somme de 15.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette somme totale de 20.000 euros est en attente de paiement par FOCH INVESTISSEMENTS.

Une action est également pendante devant le juge de l'exécution de Nanterre à l'encontre de la société VERNEUIL ET ASSOCIES ainsi que de Monsieur Gontier, pour résistance abusive à un acte d'exécution. Une saisie-attribution ainsi qu'une saisie de valeurs mobilières et droits d'associés avaient été pratiquées entre les mains de VERNEUIL ET ASSOCIES, qui a apparemment donné une réponse inexacte à l'huissier instrumentaire pratiquant les mesures.

Signalons qu'en parallèle de ces actions, Monsieur Gontier a introduit un recours en révision devant la Cour d'Appel portant sur l'arrêt du 4 avril 2019. L'audience de plaidoirie doit avoir lieu le 4 novembre prochain.

Il a également soulevé une question prioritaire de constitutionnalité, toujours devant la Cour d'Appel de Paris, invoquant (i) une atteinte à l'accès effectif à une juge et (ii) une atteinte à l'impartialité du fait de la possibilité pour la Cour d'Appel de se réserver la liquidation d'astreinte qu'elle avait prononcée. Ce dossier n'a pas encore fait l'objet d'une fixation par la Cour d'Appel de Paris.

- Structure

Un jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2021 a prorogé la période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 15 juillet 2021, en considération de la nécessité pour les deux blocs d'actionnaires de trouver un accord.

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'administrateur provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

Par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 6 juillet 2021, la période d'observation de la procédure de sauvegarde a été prolongée pour une durée de 6 mois, expirant le 15 janvier 2022.

Les comptes 2019 ont été rejetés par l'assemblée générale du 23 juillet 2021.

La mission de l'administrateur provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi Présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'administrateur provisoire.

La cession par la société de sa participation dans la société Française de Casinos (SFC) intervenue aux mois de mars et d'avril 2021, sur autorisation de Monsieur le Juge-commissaire en considération de l'offre reçue mieux-disante que le cours de bourse, permet d'assurer les frais de fonctionnement de la société jusqu'à fin août 2021.

Un jugement du 11 février 2021 rendu par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Paris a ordonné la mainlevée des saisies des titres GASCOGNE opérées par monsieur Nollet dans le cadre du litige qui l'oppose à la société.

La cession de SFC (déjà réalisée) et les cessions réalisées et à venir de titres GASCOGNE doivent permettre de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation.

La direction considère qu'elle a la capacité de céder des actions Gascogne dans un volume et à des valeurs suffisantes et raisonnables au cours des 12 prochains mois et que ces cessions permettront de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation jusqu'à fin 2022.

A la date d'arrêté des comptes, la société a encaissé depuis début septembre 2021 1.543 K€ correspondant à la cession de 371.457 titres GASCOGE.

- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Lima, Pérou

Concernant la filiale péruvienne Soumaya, la commercialisation des locaux commerciaux a été perturbée par la pandémie liée à l'épidémie de COVID 19 et à l'Etat d'urgence décrété sur le territoire Péruvien. La société reprendra la commercialisation des locaux commerciaux sur l'exercice 2021.

- Casinos

Sur autorisation du juge-commissaire, la société a cédé en plusieurs tranches, les 8 et 11 mars et 13 avril 2021, 510 000 actions de la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS (SFC) qu'elle détenait pour un prix de 1,75 € par action.

- Crise sanitaire

Dans le cadre des tests de dépréciation visés au §3 ci-dessous, nous nous sommes assurés au mieux de notre information à la date d'arrêté des comptes que les éventuelles pertes de valeur des actifs étaient prises en compte.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes généraux

1) Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2020 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2020, date de clôture de ces comptes.

2) Déclaration de conformité

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020. L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

https://ec.europa.eu/info/index_fr.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2020 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IFRS 3	Amendements limités à IFRS 3 intitulés "Définition d'une entreprise"	Adoptés UE	01/01/2020
Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9	Réforme des taux d'intérêt de référence	Adoptés UE	01/01/2020
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Adoptés UE	01/01/2016
Amendement à IFRS 16	Amendement à IFRS 16 : Allègements de loyer liés au Covid-19	Adoptés UE	01/06/2020
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme "significatif"	Adoptés UE	01/01/2020

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2020.

Ces principes appliqués par EEM au 31 décembre 2020 ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB ; en effet, l'application des amendements et interprétations dont la mise en œuvre est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020 dans le référentiel publié par l'IASB mais non encore obligatoire dans le référentiel tel qu'endossé par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Enfin, le Groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 31 décembre 2020 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2020 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Adoptés UE	01/01/2021
Amendements à IAS 16	Amendements à IAS 16 "Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue"	Non adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Amendements à IAS 37 "Contrats déficitaires - Coûts d'exécution du contrat"	Non adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16	Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2	Adoptés UE	01/01/2021
Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Non adoptées UE	01/01/2022
Amendements à IAS 28 et IFRS 10	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Non adoptés UE	01/01/2016
Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28	Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 (report des amendements intitulés "Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise")	Non adopté UE	1er janvier 2005
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise	Non adoptés UE	indéterminé
Amendements à IFRS 3	Amendements à IFRS 3 - Référence au Cadre conceptuel	Non adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IFRS 4	Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9	Adoptés UE	01/01/2021
IFRS 17 (version applicable à compter du 1er janvier 2021)	Contrats d'assurance	Non adoptée UE	01/01/2021
Amendements à IFRS 17	Modifications d'IFRS 17	Non adoptée UE	01/07/2020

Le processus de détermination par EEM des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés compte tenu des incertitudes pesant sur le processus d'adoption en Europe.

3) Bases d'évaluation

Les états financiers sont établis selon la convention du coût historique et ont été établis en appliquant le principe de la continuité. La cession de SFC (déjà réalisée) et les cessions réalisées et à venir de titres GASCOGNE doivent permettre de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation.

La direction considère qu'elle a la capacité de céder des actions Gascogne dans un volume et à des valeurs suffisantes et raisonnables au cours des 12 prochains mois et que ces cessions permettront de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation jusqu'à fin 2022.

Méthodes de consolidation

4) Périmètre de consolidation

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce le contrôle (filiales) sont consolidées par intégration globale.

La mise en équivalence s'applique à toutes les entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable par la présence d'un représentant dans les organes de direction.

Toutes les transactions internes sont éliminées en consolidation.

5) Regroupements d'entreprises

Les regroupements sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Ainsi, lors de la première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement, les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions des normes IFRS. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part des actifs nets évalués à leur juste valeur, est comptabilisé en écart d'acquisition.

6) Conversion des comptes exprimés en devises

Les bilans des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'Euro sont convertis en Euro au taux de change de clôture et leurs comptes de résultat et flux de trésorerie au taux de change moyen de l'exercice. La différence de conversion en résultant est inscrite dans les capitaux propres au poste "Ecart de conversion".

Les écarts d'acquisition et ajustements de juste valeur provenant de l'acquisition d'une entité étrangère sont considérés comme des actifs et passifs de l'entité étrangère. Ils sont donc exprimés, lorsqu'ils sont significatifs, dans la devise fonctionnelle de l'entité et sont convertis au taux de clôture.

7) Conversion des transactions libellées en devises

Les transactions libellées en devises sont converties au taux de change en vigueur au moment de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis au taux de change de clôture. Les écarts de conversion en résultant sont inscrits en compte de résultat (en autres produits et charges financiers).

Règles et méthodes d'évaluation

8) Recours à des estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses et estimations.

Il s'agit principalement dans le cas du Groupe :

- des actifs d'impôts différés ;
- de l'estimation des litiges et de la valeur recouvrable de certaines créances ;
- des valeurs retenues dans le cadre des tests de dépréciation.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité.

Les Actifs d'impôt différé concernent essentiellement les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus values-latentes du Groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Il apparaît qu'aucun actif d'impôt ne puisse être pris en compte dans les comptes au 31 décembre 2020.

Concernant les sociétés péruviennes, les analyses ne permettent pas à ce jour de constater un actif d'impôt.

9) Tests de dépréciation

Les tests de dépréciation consistent à comparer la valeur nette comptable des UGT, y compris les écarts d'acquisition (goodwill), et la valeur recouvrable de chaque Unité Génératrice de Trésorerie.

Pour l'appréciation de la valeur des actifs à la clôture, le Groupe a examiné le secteur immobilier. Les deux actifs de ce secteur sont valorisés par des experts indépendants (tant pour l'immeuble détenu par la SNC Paris Croix des petits Champs à Paris 1er que pour celui détenu par SOUMAYA à Lima au Pérou) ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type d'immeuble.

10) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Le goodwill correspond à l'écart constaté à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre, d'une part, le coût d'acquisition des titres de celle-ci et, d'autre part, la part du Groupe dans la juste valeur, aux dates d'acquisition, des actifs, passifs majorés le cas échéant de certains passifs éventuels relatifs à la société.

Les goodwill relatifs aux sociétés contrôlées sont enregistrés à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique écarts d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charge opérationnelle et est non réversible.

Les écarts d'acquisition négatifs (badwill) sont comptabilisés directement en résultat l'année de l'acquisition.

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles significatives au 31 décembre 2020 représentent des logiciels amortis sur une durée de 1 à 5 ans et les droits d'utilisation des terrains lesquels sont amortis linéairement sur la durée de la licence (entre 13 ans et 30 ans).

12) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique d'acquisition pour le Groupe diminué des amortissements cumulés et des pertes de valeurs constatées.

Les différentes composantes d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées séparément lorsque leur durée de vie estimée et donc leur durée d'amortissement sont significativement différentes.

Les amortissements sont généralement pratiqués en fonction des durées normales d'utilisation suivantes :

- Constructions : 20 à 50 ans ;
- Ouvrages d'infrastructure : 8 à 10 ans ;
- Installations techniques : 3 à 10 ans ;
- Agencements et installations: 4 à 10 ans ;
- Matériel de transport : 3 à 8 ans ;
- Matériel de bureau et informatique : 2 à 5 ans ;
- Mobilier de bureau : 3 à 10 ans.

Le mode d'amortissement utilisé par le Groupe est généralement le mode linéaire.

Il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle dans le montant amortissable.

13) Droits d'utilisation

Conformément à la norme IFRS16, ces droits sont constatés au début de la période de location pour celles qui sont significatives et qui excèdent une année. Ils sont amortis sur la durée du bail ou à la date probable d'arrêt de celui-ci si cette option est prévue au contrat. Le mode d'amortissement utilisé par le Groupe est généralement le mode linéaire.

14) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus par le Groupe pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Echappent à cette définition les immeubles destinés à être vendus dans le cadre de l'activité ordinaire (marchands de biens). Dans ce cas, ils sont classés en stocks.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles comptabilisations de perte de valeur.

La durée normale d'utilisation s'établit, suivant la nature de l'immeuble, entre 40 ans et 50 ans, période sur laquelle l'immeuble est amorti linéairement.

15) Titres mis en équivalence

Les participations dans des entreprises associées sont initialement comptabilisées au coût et leur valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part du Groupe dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée sous la rubrique « Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence » du compte de résultat. Les distributions reçues de l'entreprise détenue réduisent la valeur comptable de la participation. Des ajustements de la valeur comptable peuvent également être nécessaires dans le cas de modifications de la valeur de la participation du Groupe dans l'entreprise détenue dues à des variations des capitaux propres de l'entité détenue qui n'ont pas été comptabilisées dans son résultat. De telles modifications sont notamment celles qui résultent de la réévaluation des immobilisations corporelles et des écarts de conversion. La quote-part de l'investisseur dans ces changements est comptabilisée directement dans les capitaux propres de l'investisseur.

A la fin de chaque exercice, la société détermine si la participation doit faire l'objet d'un impairment, au-delà des pertes déjà inscrites en résultat des sociétés mises en équivalence.

La société ne dispose pas de titres mis en équivalence au 31 décembre 2020.

16) Autres actifs et passifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- des actifs détenus pour encaisser des flux de trésorerie et de vendre des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global conformément à la norme IFRS 9 (au cas particulier les titres de participation disponibles à la vente). Cette option est irrévocable ;
- des actifs financiers détenus pour encaisser des flux de trésorerie contractuels évalués au coût amorti conformément à la norme IFRS 9 (au cas particulier certains prêts et créances) ;

- des actifs financiers autres évalués à la juste valeur par résultat conformément à la norme IFRS 9 (au cas particulier certains prêts et créances).

Les autres actifs financiers sont été classés en courant lorsque leur réalisation doit intervenir dans les 12 mois. A défaut, ils sont classés en courant.

Les passifs financiers incluent en particulier les instruments financiers dont :

- la valeur des options émises en faveur de tiers relatives à des cessions de titres ;
- les swaps de taux.

17) Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au plus bas de leur coût de revient (y compris les coûts indirects de production) et de leur valeur nette de réalisation.

Les coûts de revient sont généralement calculés selon la méthode du premier entré- premier sorti.

Les stocks de marchands de biens sont comptabilisés au prix de revient. Celui-ci inclut le prix d'achat, les frais d'acquisition et les travaux réalisés.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur brute des stocks.

18) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie figurant dans le bilan consolidé comprend les disponibilités ainsi que les valeurs mobilières de placement et les placements à court terme, liquides et facilement convertibles en un montant déterminable de liquidité.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées et comptabilisées à leur juste valeur. Aucun placement n'est analysé comme étant détenu jusqu'à l'échéance. Ils sont considérés comme détenus à des fins de transaction et les variations de juste valeur sont comptabilisées systématiquement en résultat.

Les placements dans les actions cotées, les placements à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) autres que celles liées à des réglementations propres à certains pays ou secteurs d'activités (contrôle des changes, etc.) sont exclus de la trésorerie.

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan correspondent à la trésorerie telle que définie ci-dessus. La trésorerie et les équivalents de trésorerie n'y correspondant pas sont classés sous la rubrique « Autres actifs courants ». Le Groupe n'en détient pas à la clôture de l'exercice.

Les découverts bancaires sont inclus dans la trésorerie du tableau des flux de trésorerie. Ils figurent dans les passifs courants sous la rubrique « Emprunts auprès des établissements de crédit ».

19) Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont enregistrés pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Les résultats de cession de ces titres sont imputés directement dans les capitaux propres, pour leur montant net d'impôt, et ne contribuent pas au résultat de l'exercice.

La société ne dispose plus au 31 décembre 2020 de titres d'autocontrôle.

20) Provisions pour pensions, indemnités de fin de carrière et autres avantages du personnel

En accord avec les lois et pratiques de chaque pays dans lequel il est implanté, le Groupe participe à des régimes de retraites et d'indemnités de départs.

Pour les régimes à prestations définies, les provisions sont déterminées de la façon suivante : la méthode actuarielle utilisée est la méthode dite des unités de crédits projetés qui stipule que chaque période de service donne lieu à constatation d'une unité de droit à prestation et évalue séparément chacune de ces unités pour obtenir l'obligation finale. Ces calculs intègrent des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel et de projection des salaires futurs. L'ensemble des écarts actuariels générés est immédiatement comptabilisé en résultat.

21) Autres provisions

Les autres provisions sont principalement relatives aux éléments suivants :

- litiges ;
- engagement de versement de rentes pris antérieurement par la société ;
- risques sur contrôles fiscaux.

22) Impôts différés

Des impôts différés sont calculés sur toutes les différences temporelles entre la base imposable et la valeur en consolidation des actifs et passifs. La règle du report variable est appliquée et les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans les capitaux propres ou le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les passifs d'impôt différé ne sont constatés que s'ils sont supérieurs aux actifs d'impôt comptabilisés.

23) Actifs et passifs courants et non courants

Un actif est classé en tant qu'actif courant lorsque le Groupe s'attend à pouvoir le réaliser, le vendre ou le consommer dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Un passif est classé en tant que passif courant lorsque le Groupe s'attend à le régler au cours de son cycle d'exploitation normal ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Tous les autres actifs et passifs sont classés en non courants.

24) Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs nets du Groupe cédés, destinés à être cédés ou les actifs corporels détenus en vue de la vente, comme définis par l'IFRS 5, sont comptabilisés en actifs destinés à la vente et dettes des activités abandonnées sans possibilité de compensation entre les actifs et les passifs concernés.

Dès lors qu'ils sont classés dans cette catégorie, les actifs non courants et groupes d'actifs et de passifs sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur minorée des coûts de vente.

Les actifs concernés cessent d'être amortis. En cas de perte de valeur constatée sur un actif ou un groupe d'actifs et de passifs, une dépréciation est constatée en résultat.

En outre, lorsqu'un groupe d'actifs et de passifs destiné à la vente constitue un ensemble homogène de métiers, il est qualifié d'activité abandonnée. Les activités abandonnées incluent à la fois les activités destinées à être cédées, les activités arrêtées, ainsi que les filiales acquises exclusivement dans une perspective de revente.

L'ensemble des pertes et profits relatifs à ces opérations est présenté séparément au compte de résultat, sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », qui inclut les résultats nets après impôt de l'activité, le résultat net après impôt lié à son évaluation à la valeur de marché minorée des coûts de vente, et le résultat net après impôt de la cession de l'activité.

La société ne dispose plus au 31 décembre 2020 d'actifs non courants détenus en vue de la vente ou d'activité abandonnées.

25) Produit des activités ordinaires

Les revenus sont constitués essentiellement par :

- des ventes d'immeubles ;
- des prestations hôtelières ;
- des services divers ;
- des revenus locatifs.

Le chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Un produit est comptabilisé en chiffre d'affaires lorsque l'entreprise a transféré à l'acheteur les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens. En général, le chiffre d'affaires relatif à la vente de biens est comptabilisé lorsqu'il existe un accord formel avec le client, que la livraison est intervenue, que le montant du revenu peut être mesuré de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à cette transaction reviendront au Groupe.

Pour les transactions ne comprenant que des services ou des prestations de conseils, le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsque les services sont rendus.

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

26) Résultat opérationnel courant

La notion de résultat opérationnel s'apprécie avant les produits et charges opérationnels non courants (cf. infra), les produits et charges financiers, le coût de financement, les charges d'impôt sur les bénéfices, la quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence et le résultat net des activités abandonnées.

27) Charges ou produits opérationnels non courants

La notion de charges ou produits opérationnels non courants recouvre notamment :

- les résultats de cessions d'actifs financiers, incorporels ou corporels ;
- les plus et moins-values de dilution ;
- les dépréciations sur les sociétés mises en équivalence.

28) Produits financiers

Les produits d'intérêts sont enregistrés prorata temporis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dividendes reçus sont comptabilisés dès lors que le droit à recevoir des dividendes est avéré.

29) Coût de financement

Le coût de financement inclut les charges et produits d'intérêts sur la dette nette consolidée, constituée des dettes auprès des établissements de crédit et de la trésorerie totale (trésorerie, équivalents de trésorerie et valeurs mobilières de placement).

30) Autres produits et charges financiers

Ils incluent notamment :

- les pertes et gains de change ;
- les charges et produits financiers liés aux instruments financiers.

31) Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, diminué des titres auto-détenus. Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise, tels que les obligations convertibles en actions ou les options de souscription et d'achat d'actions.

A. Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données, sauf indication contraire, en milliers d'€.

32) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Néant

33) Immobilisations incorporelles

	31/12/2020	31/12/2019
Valeur brute à l'ouverture	30	30
Acquisitions	0	0
Mise au rebut	-29	0
Ecarts de conversion	0	0
Valeur brute à la clôture	1	30
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	30	30
Dotations de l'exercice	0	0
Mise au rebut	-29	0
Ecarts de conversion	0	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	1	30
Valeur nette	0	0
Hôtellerie	0	0
Divers	0	0

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Logiciels	30		-29	1
Divers	0			0
Valeur brute	30	0	-29	1
Logiciels	30		-29	1
Divers	0			0
Amortissements et pertes de valeur	30	0	-29	1
Valeur nette	-0	0	0	0

34) Immobilisations corporelles

	31/12/2020	31/12/2019
Valeur brute à l'ouverture	142	142
Acquisitions	1	0
Diminutions	-70	0
Ecart de conversion	0	0
Valeur brute à la clôture	74	142
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	120	112
Dotations de l'exercice	7	8
Variation de périmètre	0	0
Ecart de conversion	0	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	60	120
Valeur nette	14	22
Dont :		
Immobilier	4	9
Divers	10	14
	14	22

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Autres immobilisations corporelles	142	1	-70	74
Valeur brute	142	1	-70	74
Autres immobilisations corporelles	120	7	-67	60
Amortissements & pertes de valeur	120	7	-67	60
Valeur nette	22	-6	-3	14

35) Immeubles de placement

	31/12/2020			31/12/2019		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	2 401	3 879	6 280	2 801	3 717	6 518
Valeur brute	6 012	3 879	9 891	6 012	3 717	9 729
Cumul des amortissements	-3 611		-3 611	-3 211		-3 211
Cumul des pertes de valeur						
Cession-bail						
Investissements		56	56		24	24
Cessions						
Transferts en actifs détenus en vue de la vente						
Transferts des stocks						
Amortissements	-400	-1	-401	-400		-400
Ecart de conversion		-630	-630		139	
Immeubles de placement, solde de clôture	2 000	3 305	5 305	2 401	3 879	6 280
Valeur brute	6 012	3 306	9 317	6 012	3 879	9 891
Cumul des amortissements	-4 012	-1	-4 012	-3 611		-3 611
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	10 600	4 180		9 468	3 922	
Prix de cession						
Plus (moins-value) de cession						

(1) Selon valeur d'expertise de septembre 2021 pour Paris Croix des Petits Champs
Selon valeur d'expertise de mai 2021 pour SOUMAYA

Comme indiqué supra :

Il avait été retenu comme juste valeur dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 une actualisation, selon indice de la chambre des notaires, de la valeur retenue lors du lease back de 2010 (soit 6.000 K€ X 1,578 = 9.468 K€, le coefficient de 1,578 résultant de la division du prix de la chambre de notaires à Paris 1^{er} du 4^{ème} trimestre 2019 par celui du 4^{ème} trimestre 2009, soit 13.240 € le m²/8.3490€ le m²).

Cette actualisation sur une valeur ancienne demandait à être remplacée par une estimation récente.

Aussi, dans le cadre de la préparation des comptes annuels 2020 une nouvelle expertise en date du 10 septembre 2021 a été réalisée par madame Roux, expert près de la Cour d'Appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.600 K€ hors droits de mutation.

Cette expertise donne une valeur vénale intrinsèque. Cette notion correspond à la juste valeur^b telle que précisé par la norme IFRS 13. Cette expertise est établie par un expert indépendant à partir de données observables (transactions et locations de même nature dans un environnement proche). En conséquence, cette expertise réalisée à la demande de la direction actuelle d'EEM pour être utilisée dans le cadre de l'arrêté des comptes 2020 doit être retenue pour donner la juste valeur à mentionner dans les comptes consolidés.

Cette expertise retient une surface pondérée de 862 m², un taux d'actualisation entre 3,33% et 4,16% selon les lots et une valeur de 10.600 K€ déterminée en regard des deux approches utilisées (méthode par capitalisation des loyers futurs et méthode par comparaison avec des transactions de bien de même nature dans la même zone géographique qui donnent respectivement des valeurs de 10.410 K€ et

^b prix qui serait reçu pour la vente d'un actif dans une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation selon la norme IFRS13 §9

10.800 K€). Elle tient compte de la vétusté de certains lots par minoration des revenus futurs et minoration des prix de cession au m2.

Cette juste valeur de 10.600 K€ est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 pour 2.000 K€.

- A titre de rappel (cf. supra Faits caractéristiques de l'exercice, e) immobilier, SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS), les différentes évaluations du bien immobilier ont été les suivantes :
 - rapport établi en 2015 à la demande du crédit-bailleur évaluant l'immeuble à 4.870.000 €, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 €, hors droits de mutation, s'il est vide (Les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble).
 - évaluation de l'immeuble parisien, réalisée par Monsieur l'Expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble, après décote pour travaux, à 5.820.000,00 €, hors droits de mutation
 - nouvelle expertise en date du 27 avril 2021 réalisée par le même expert qu'en 2019 (Monsieur Bergeras) laquelle valorise le bien immobilier à 6.030 K€ hors droits de mutation.

La direction de la société a considéré que l'expertise de madame Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de monsieur Bergeras étant considéré comme se situant dans la fourchette basse des évaluations possibles.

	31/12/2020			31/12/2019		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
a) Produits et charges des immeubles de placement :						
Produits locatifs	80		80	126		126
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées pas les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	12		12	12		12
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période	40	80	120	19		19
b) Contrats de location simple :						
Montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables			-			-
A moins d'un an	62		62	71		71
A plus d'un an mais moins de cinq ans			-	56		56
A plus de cinq ans						
c) Montants totaux des loyers conditionnels comptabilisés en résultat						

Les immeubles de placement sont des actifs sous-jacents à des contrats de location simple. Les produits locatifs n'incluent pas de loyers variables.

36) Titres mis en équivalence

Néant

37) Autres actifs financiers non courants

	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2020	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2019
Actifs financiers, solde d'ouverture	15 171	13	502	15 686	15 161	13	587	15 761
Valeur brute	10 960	803	502	12 266	10 960	803	587	12 350
Cumul des pertes de valeur	4 211	-791	0	3 420	4 201	-791	0	3 411
Investissements		103	10	113			1	1
Augmentations dues aux variations de périmètre				0				0
Cessions, remboursements			-136	-136			-86	-86
Transferts (vers) les autres actifs courants				0				0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	1 330			1 330	10			10
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-10						
Actifs financiers, solde de clôture	16 501	105	377	16 983	15 171	13	502	15 685
Valeur Brute	10 960	896	377	12 233	10 960	803	502	12 265
Cumul des pertes de valeur	5 541	-791	0	4 750	4 211	-791	0	3 420

Les principaux mouvements 2020 s'analysent comme suit :

- cessions, remboursements : remboursement de l'avance dans le cadre du crédit-bail immobilier (86 K€) ;
- variation de juste valeur : variation des valeurs des titres Gascogne +1249 K€ pour l'ajuster au cours de bourse et SFC +82 K€ pour l'ajuster sur le prix de la cession réalisée en 2021 ;
- investissements en actifs financiers : titres de placement acquis par Soumaya.

Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
GASCOGNE	10 591	15 608	10 591	14 360
Société Française de Casinos	369	893	369	811
	10 959	16 501	10 959	15 171

Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Viktoria Angkor	791		791	
Divers	105	105	13	13
	896	105	803	13

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	364	364	453	453
Dépôts de garantie	13	13	49	49
	377	377	502	502

38) Impôts différés actifs

Ils correspondent à l'activation des pertes fiscales reportables d'EEM limitées aux seuls impôts différés passifs constatés sur les différences temporelles des sociétés mises en équivalence.

	31/12/2020	31/12/2019
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	32 374	30 082
Déficit activé	0	0
Taux d'impôt différé	28,00%	28,00%
Impôt différé actif	0	0
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	32 374	30 082

Le Groupe n'a pas activé d'impôts différés au titre des reports déficitaires d'EEM et de ses filiales qui totalisent environ 40 M€ au 31 décembre 2020.

39) Stocks et en-cours

Néant

40) Clients

	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés	408	449
A déduire : dépréciations	-325	-334
Valeur nette	84	116
Dont :		
Immobilier	56	93
Divers	28	22
	84	116

Les créances clients ne portent pas intérêt.

Les provisions pour dépréciation des créances clients ont évolué comme suit :

Evolution des dépréciations						
	31/12/2019	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2020
Immobilier	216		4	0		219
Hôtellerie						
Divers	118		0	-13		105
Total	334	0	4	-13		325

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2020	factures à établir	Créance née au 4ème Trim 2020	Créance née au 3è Trim 2020	Créance née au 1er semestre 2020	créance antérieure au 01/01/2020
Immobilier	275	0	0	0	0	275
Hôtellerie	0					
Divers	133		0	0	0	133
Total	408	0	0	0	0	408

41) Actifs financiers courants

	31/12/2020	31/12/2019
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 389	2 389
Autres créances diverses	89	86
Valeur brute	2 478	2 475
A déduire : dépréciations (2)	-2 389	-2 195
Valeur nette	89	280
(1) Opérations Sofilot	909	909
Prêt Val Thaurin	1 479	1 479
(2) Opérations Sofilot	-909	-909
Prêt Val Thaurin	-1 479	-1 285

42) Autres actifs courants

	31/12/2020	31/12/2019
Créances sur l'Etat	285	380
Créances sur le personnel	4	0
Autres créances diverses (1)	1 347	1 209
Charges constatées d'avance	31	85
Valeur brute	1 666	1 674
A déduire : dépréciations (2)	-1 211	-755
Valeur nette	455	920
Dont :		
Immobilier	193	593
Hôtellerie	0	0
Divers	262	327
	455	920
(1) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	869	869
avance partie liée	0	1
Trésorerie réservée au paiement des honoraires de procédure	121	
débiteurs divers	21	3
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-335
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	-869	-419
sur débiteurs divers	-7	

Les autres actifs courants ne portent pas intérêt. Les provisions ont évolués comme suit :

	Evolution des dépréciations					31/12/2019
	31/12/2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	variation de périmètre	
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	335					335
Opération immobilière Boulogne (Ducloux)	419	450				869
sur débiteurs divers	0	7				7
Total	755	457	0	0	0	1 211

43) Capitaux propres

a. Capital

Le capital de la société est composé de la façon suivante :

	Nombre d'actions	dont actions à droit de vote double (*)	Valeur nominale
au 31/12/20	5 693 999	2 345 874	2,5
au 31/12/19	5 693 999	1 375 256	2,5
au 31/12/18	5 693 999	393 392	2,5
au 31/12/17	4 745 000	397 613	2,5
au 31/12/16	3 250 000	1 170 418	2,5

(*) droit accordé aux actions détenues sous la forme nominative depuis plus de 2 ans

a) Actions EEM auto-détenues

Néant

b) Autorisations accordées

Néant

44) Emprunts auprès des établissements de crédit, endettement financier net et instruments financiers

L'endettement financier net tel que défini par le Groupe correspond aux montants figurant au passif du bilan sous les postes « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit », courants comme non courants, diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan.

Endettement financier net		31/12/2020	31/12/2019
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		2 940	1 635
Emprunts à plus de cinq ans		0	1 546
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants	I	2 940	3 180
Emprunts à moins d'un an		394	356
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		26	26
Passifs financiers courants	II	421	382
Total Passifs financiers	III = I + II	3 361	3 563
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		3 361	3 563
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		137	469
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	137	469
Endettement financier net	(III - IV)	3 224	3 093

	31/12/2020	31/12/2019
Un crédit-bail de 6 000 000 € accordé par Natexis Lease le 27/12/2010 en refinancement sur 15 ans de l'immeuble de Paris Croix des Petits Champs. Il porte intérêt au taux de Euribor 3 mois + 1,5%. Il est garanti par une avance preneur de 1.200.000 € portant intérêt au taux de Euribor 3 mois.	3 334	3 536
Un différé de remboursement de deux échéances trimestrielles de 2020 pour un montant de 154 K€ a été accordé. Ce différé porte intérêt au taux fixe de 1%.		
	3 334	3 536

Le crédit-bail, lequel correspond à un refinancement de l'immeuble de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS est assorti d'une avance-preneur de 1.200 K€ laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 31 décembre 2020 est de 496 K€.

Il présente les caractéristiques suivantes :

Crédit-Bail	31/12/2020	31/12/2019
Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	3 605	3 205
Dotations de l'exercice	400	400
Valeur Nette	1 995	2 395
Redevances :		
Cumul antérieur	3 153	2 776
De l'exercice	390	377
Total	3 542	3 153
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	394	394
de 2 à 5 ans	1 740	1 745
au-delà de 5 ans		358
TOTAL	2 134	2 497
Valeur résiduelle		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/12/2020

(2) selon taux du 27/12/2019

45) Contrats de location

Les informations relatives aux biens donnés à bail figurent note 35.

Les contrats de location des biens pris à bail sont de deux types :

- à court terme : il s'agit essentiellement de petits matériels de bureau dont les loyers pris en charge au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019 sont de 7 K€ (idem l'exercice précédent) ;
- à long terme : néant.

46) Instruments financiers

Les instruments financiers dont dispose le Groupe sont les suivants :

	Montant		Analyse par catégorie d'instruments financiers					dettes au coût amorti
	Valeur comptable	juste valeur	juste valeur par résultat	prêts et créances	Actifs financiers évalués au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	
Au 31/12/2020								
Autres actifs financiers non courants (1)	16 983	16 983			377	105	16 501	
Clients	84	84		84				
Actifs financiers courants	89	89		89				
Autres actifs courants	424	424		424				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	137	137	137					
Total Actifs financiers	17 718	17 718	137	597	377	105	16 501	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	2 940	2 940						2 940
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	421	421						421
Passifs locatifs > 1 an	0	0						0
Passifs locatifs < 1 an	0	0						0
Autres passifs non courants	373	373	429					-56
Fournisseurs	1 162	1 162						1 162
Autres dettes courantes	1 119	1 119						1 119
Total Passifs financiers	6 014	6 014	429					5 585
Au 31/12/2019								
Autres actifs financiers non courants (1)	15 686	15 686			587	803	15 171	
Clients	116	116		116				
Actifs financiers courants	280	280		280				
Autres actifs courants	834	834		834				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	469	469	469					
Total Actifs financiers	17 385	17 385	469	1 230			15 171	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	3 180	3 180						3 180
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	382	382						382
Passifs locatifs > 1 an	0	0						0
Passifs locatifs < 1 an	95	95						95
Autres passifs non courants	455	455	429					26
Fournisseurs	752	752						752
Autres dettes courantes	161	161						161
Total Passifs financiers	5 026	5 026	429					4 597

(1) Dont de niveau 1 au 31 décembre 2020 : 15.701 K€ (15.183 K€ au 31 décembre 2019)

Les actifs financiers sont de niveau II à l'exception de celui mentionné ci-dessus.

Les gains et pertes ventilés par catégorie d'instruments financiers sont les suivants :

Catégorie d'instruments financiers	Intérêts	Juste valeur	TOTAL
2020			
Juste valeur par résultat			
Prêts et créances		-225	-225
Dettes au coût amorti	-84		-84
Total gains et pertes financiers nets	-83	-225	-308
2019			
Juste valeur par résultat	58		58
Prêts et créances		-4	-4
Dettes au coût amorti	-132		-132
Total gains et pertes financiers nets	-75	-4	-79

Les évaluations de juste valeur sont classées selon 3 niveaux :

- Niveau 1: Instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2: Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant quasi-exclusivement des données observables, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix), et pour lesquelles l'impact de paramètres non observables est le cas échéant non significatif ;
- Niveau 3: Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant pour une part significative des paramètres non observables.

Les justes valeurs sont déterminées ainsi :

- Actifs financiers courants et non courants hors prêts et créances : la juste valeur est déterminée par référence à leur cours coté sur un marché actif en date de clôture. S'il n'existe pas de marché actif et que la juste valeur ne peut être estimée de manière fiable au moyen de méthodes d'évaluation, ces titres sont évalués à leur cours d'acquisition, diminué de toute dépréciation cumulée.

Au 31 décembre 2020, les actifs financiers non courants hors prêts et créances concernent :

- Les titres GASCOGNE lesquels sont valorisés au cours de bourse ;
- Les titres SFC lesquels sont valorisés au cours de cession réalisée en 2021.

Les actifs courants n'incluent quasiment que des créances sur opérations immobilières.

- Emprunts : la juste valeur correspond à la valeur des flux de trésorerie futurs générés par le remboursement du principal et des dettes, actualisés aux taux d'intérêt du marché à la date de la clôture, ajustés des conditions bancaires usuelles du Groupe.
- Créances et dettes d'exploitation : la juste valeur correspond à la valeur comptable au bilan car l'actualisation des flux de trésorerie présente un impact non significatif compte tenu des délais de paiement et de règlement.

Les principaux risques financiers auxquels le Groupe est soumis sont les suivants :

- Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers, qui représente l'exposition maximale au risque de crédit, est de 17.718 K€ au 31 décembre 2020 contre 17.385 K€ au 31 décembre 2019. Le détail par type de créance figure au tableau « instruments financiers ».

L'analyse de chaque risque est exposée dans la rubrique de bilan concernée.

- Risque de liquidités

Le financement du Groupe repose principalement sur des emprunts et des lignes de découvert. Les échéances contractuelles résiduelles des emprunts s'analysent comme suit (hors paiement d'intérêts) :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Emprunts						
Taux Fixe	18	36	36	36	27	154
Taux Variable	376	397	419	442	1 546	3 180
intérêts courus						
Découvert bancaire						
Taux variable	26					26
Total	421	434	455	478	1 573	3 361

- La répartition des dettes financières par devise est la suivante :

	31.12.2020	31.12.2019
EUR	3 361	3 563
TOTAL	3 361	3 563

- Risque de taux

EEM ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux sauf pour le crédit-bail immobilier pour lequel il y a un SWAP de taux. De ce fait, l'exposition au risque de taux d'intérêt pour le Groupe, sauf pour le crédit-bail immobilier, provient essentiellement de son endettement financier.

La répartition des dettes financières entre taux fixe et taux variable figure dans le tableau récapitulatif en tête de chapitre.

Si les taux variables avaient varié de 1 point sur l'exercice, les autres paramètres (par exemple les taux de change) restant inchangés, les charges financières auraient varié de 32 K€ en 2020 et de 35 K€ en 2019.

47) Autres passifs non courants

	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts de Garantie	0	26
Dettes SWAP de taux	373	429
Produits constatés d'avance	953	1 192
	1 326	1 647

Les dépôts de garantie sont des sommes reçues des locataires au titre de l'activité immobilière du Groupe. La date de sortie des locataires étant aléatoire, les échéances de ces dépôts ne peuvent être précisées.

Les produits constatés d'avance correspondent à la quote-part de plus-values de cession réalisée dans le cadre de la cession bail et qui est reprise sur la durée du contrat, soit 15 ans à compter du 27 décembre 2010.

48) Provisions non courantes

Les provisions non courantes, non directement liées aux cycles d'exploitation, concernent les éléments suivants :

	31/12/2019	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2020
Litiges actionnaires	0	204			204
Avantages postérieurs à l'emploi	15	1	0	0	16
Total	15	204	0	0	219

Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a la majorité de ses effectifs situés en Asie pour lesquels il n'existe pas d'avantages postérieurs à l'emploi. En conséquence, les avantages postérieurs à l'emploi, couverts par des provisions, concernent les engagements en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel employé en France qui sont des indemnités forfaitaires calculées en fonction du nombre d'années de service du salarié et de son salaire annuel au moment de son départ à la retraite. Les provisions sont calculées sur la base des hypothèses suivantes :

	31/12/2020	31/12/2019
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	0,71%	0,71%
Taux d'actualisation	0,80%	0,80%
Taux de revalorisation des salaires	1,00%	1,00%
Durée active résiduelle moyenne probable des employés	10 ans	10 ans

Les provisions pour indemnités de retraite s'analysent ainsi :

Montants reconnus au bilan

	31/12/2020	31/12/2019
Charges à payer (passif net au bilan)	16	15
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	16	15

Evolution des engagements au cours de l'exercice (passifs)

	31/12/2020	31/12/2019
Situation en début d'exercice	15	14
Coûts des services rendus	1	1
Ecart actuariels	0	0
Réduction		
Mouvement de l'exercice		1
Situation en fin d'exercice	16	15

49) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2020	31/12/2019
Immobilier	170	124
Divers	991	627
	1 162	752

50) Dettes fiscales et sociales

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales	106	69
Dettes fiscales	86	76
Total	192	145
Dont :		
Immobilier	49	54
Divers	143	91
	192	145

51) Autres dettes courantes

	31/12/2020	31/12/2019
Avances et acomptes reçus	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Avances en comptes courants (1)	1 109	161
Créditeurs divers	10	0
Produits constatés d'avance (2)	239	269
	1 358	431
Dont :		
Immobilier	539	270
Divers	818	161
	1 358	431
Dont :		
(1) Foch investissements	53	53
Magforce	100	
Le Clezio Industries	295	
Apports actionnaires EEM	650	
Divers	10	108
(2) divers		
sur loyers	0	0
sur cession-bail immobilier	239	269

52) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

Charges	31/12/2019	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2020
	Charges sociale sur actions gratuites	185				
sur litige social	202	3	-14	-11		180
sur litige fiscal	26	2				28
sur litige commercial	56	27				83
	469	33	-14	-11	0	476
Dont :						
Immobilier	56	0	0	0		56
Divers	413	33	-14	-11		420
	469	33	-14	-11	0	476

53) Taux des devises et exposition au risque de change

Les devises et les taux utilisés pour la conversion des états financiers des filiales consolidées sont les suivants :

Devises	Taux moyen 2020	Taux du 31.12.20	Taux moyen 2019	Taux du 31.12.19
PEN	3,9980	4,4300	3,7363	3,7170
USD	1,1413	1,2271	1,1196	1,1234

Les activités du Groupe à l'international sont réalisées essentiellement par des filiales qui opèrent au Pérou. En conséquence, le Groupe est principalement exposé au risque de change sur le Sol péruvien par ses investissements dans cette devise.

Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

en K€	USD	PEN	31/12/2020
Actifs non courants	94	3 305	3 398
Stocks, créances, dettes, provisions	0	60	60
Actifs et passifs à céder	0		0
Endettement financier net	57	1	58
Position nette	151	3 365	3 516

en K€	USD	PEN	31/12/2019
Actifs non courants	0	3 879	3 879
Stocks, créances, dettes, provisions	-6	46	39
Actifs et passifs à céder	0		0
Endettement financier net	451	-37	414
Position nette	444	3 888	4 333

Le Groupe n'applique pas de politique de gestion du risque de change.

Une variation du cours moyen du sol péruvien ou de son cours de clôture de 10% aurait eu pour conséquence une hausse (diminution) des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables et en particulier les taux d'intérêt, sont supposés rester constants.

PEN	Compte de résultat		Capitaux propres	
	choc +10%	choc -10%	choc +10%	choc -10%
Exercice 2019	9	-11	-335	409
Exercice 2020	14	-17	-318	389

54) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Structure	déc-20
Produit des activités ordinaires	87	0	87
Charges opérationnelles	-1 325	-1 114	-2 439
Dont charges externes	-271	-952	-1 223
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-1 053	243	-810
Résultat opérationnel courant	-1 239	-1 114	-2 352
Autres produits et charges opérationnels non courants	235	-7	228
Résultat opérationnel	-1 003	-1 121	-2 124
Produits financiers	102	1	103
Charges financières	-157	-254	-411
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-1 058	-1 374	-2 432
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 059	-1 374	-2 432

	Immobilier	Structure	déc-19
Produit des activités ordinaires	150	3	153
Charges opérationnelles	-711	-1 323	-2 034
Dont charges externes	-292	-791	-1 083
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-407	-166	-574
Résultat opérationnel courant	-561	-1 320	-1 881
Autres produits et charges opérationnels non courants	239	-83	156
Résultat opérationnel	-322	-1 403	-1 725
Produits financiers	79	57	136
Charges financières	-201	-14	-214
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-444	-1 360	-1 804
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-444	-1 360	-1 804

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	CEE	Perou	2020
Produit des activités ordinaires	87	0	0	87
Charges opérationnelles	-2 258	-13	-167	-2 439
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-810	0	0	-810
Résultat opérationnel courant	-2 171	-13	-167	-2 352
Autres produits et charges opérationnels non courants	235	-4	-3	228
Résultat opérationnel	-1 936	-18	-170	-2 124
Produits financiers	10	0	93	103
Charges financières	-338	0	-73	-411
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	-2 264	-18	-150	-2 432
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0	0	0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 264	-18	-150	-2 432

	France	CEE	Perou	2019
Produit des activités ordinaires	153	0	0	153
Charges opérationnelles	-1 896	-11	-127	-2 034
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-574	0	0	-574
Résultat opérationnel courant	-1 744	-11	-127	-1 881
Autres produits et charges opérationnels non courants	156	0	0	156
Résultat opérationnel	-1 588	-11	-127	-1 725
Produits financiers	56	0	80	136
Charges financières	-143	0	-72	-214
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	-1 674	-11	-119	-1 804
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0	0	0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 674	-11	-119	-1 804

(*) Le découpage par zone présenté ci-dessus se réfère à la zone d'implantation des filiales.

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2020		31/12/2019	
Répartition par activité :				
Immobilier	3 939	20,96%	5 553	27,44%
Structure	14 853	79,04%	14 682	72,56%
	18 792	100,00%	20 235	100,00%
Répartition géographique :				
France	15 336	81,61%	16 320	80,66%
CEE	-1	-0,01%	-4	-0,02%
Pérou	3 457	18,40%	3 919	19,37%
	18 792	100,00%	20 235	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	14 872		16 657	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	696		484	
Endettement financier net	3 224		3 093	
	18 792		20 235	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Structure	31/12/2020
Goodwill	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	4	10	14
Immeubles de placement	5 305	-	5 305
Droits d'utilisation	0	0	0
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	471	16 513	16 983
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	-	0
Autres actifs non courants	0	-	0
Actifs non courants	5 779	16 523	22 302
Stocks et en-cours	0	-	0
Clients	56	28	84
Actifs financiers courants	89	0	89
Passifs locatifs	0	0	0
Fournisseurs	-170	-991	-1 162
Dettes fiscales et sociales	-49	-143	-192
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 767	-563	-2 330
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 840	-1 670	-3 511
Capitaux investis	3 939	14 853	18 792

	Immobilier	Structure	31/12/2019
Goodwill	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	9	14	22
Immeubles de placement	6 280	-	6 280
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	467	15 218	15 686
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	-	0
Autres actifs non courants	0	-	0
Actifs non courants	6 756	15 314	22 070
Stocks et en-cours	0	-	0
Clients	93	22	116
Actifs financiers courants	280	0	280
Passifs locatifs	0	-95	-95
Fournisseurs	-124	-627	-752
Dettes fiscales et sociales	-54	-91	-145
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 398	159	-1 239
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 203	-632	-1 835
Capitaux investis	5 553	14 682	20 235

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	CEE	Pérou	31/12/2020
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	14	0	0	14
Immeubles de placement	2 000	0	3 305	5 305
Droits d'utilisation	0	0	0	0
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	16 891	0	93	16 983
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	0	0	0	0
Autres actifs non courants	0	0	0	0
Actifs non courants	18 905	0	3 397	22 302

	France	CEE	Pérou	31/12/2019
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	22	0	0	22
Immeubles de placement	2 401	0	3 879	6 280
Droits d'utilisation	82	0	0	82
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
Autres actifs financiers	15 686	0	0	15 686
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	0	0	0	0
Autres actifs non courants	0	0	0	0
Actifs non courants	18 190	0	3 879	22 070

55) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2020		31/12/2019	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDC		239		239
Dépréciation compte courant Victoria Angkor			-82	
Divers	-27	16	-1	
	-27	255	-83	239

56) Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

Néant

57) Impôt sur les sociétés

a) Intégration fiscale

La société EEM et ses filiales IMMOBILIERE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRECIEUSES et PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS constituent un groupe fiscal intégré.

b) Ventilation de l'impôt sur les résultats

La charge d'impôts s'analyse ainsi :

	31/12/2020	31/12/2019
Impôt courant	0	0
Impôts différés		
(Impôt) crédit d'impôt	0	0

La charge d'impôt sur les sociétés correspond à l'impôt dû au titre de la période. A l'exception des impôts différés actifs, activés parallèlement aux impôts différés passifs sur les titres mis en équivalence, le Groupe n'a constaté aucun impôt différé actif au titre des reports fiscaux déficitaires. Ceux-ci s'élèvent à 39 M€ au 31 décembre 2020 (38 M€ au 31 décembre 2019).

c) Rapprochement entre le taux légal en France et le taux d'imposition effectif

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 432	-1 804
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	0	0
Amortissement (reprise) des écarts d'acquisition	0	0
Perte (profit) de dilution des sociétés mises en équivalence		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence inclus dans le résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt et amortissement des écarts d'acquisition des activités poursuivies	-2 432	-1 804
Taux courant d'imposition en France	28%	28%
Charge (produit) d'impôt théorique	-681	-505
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	0	0
. des différences temporaires	-260	-3
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	940	508
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment	0	0
. des taux d'impôts étrangers vs taux en France	0	0
. des éléments divers		
Charge (crédit) d'impôt réel	0	0
Taux effectif d'impôt		

58) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

Néant

59) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période, déduction faite du nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues.

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net part du Groupe	-2 380 316	-1 782 979
Résultat après impôt des activités poursuivies	-2 432 392	-1 804 098
Nombre d'actions début de période	5 693 999	5 693 999
Nombre d'actions fin de période	5 693 999	5 693 999
Nombre moyen d'actions d'autocontrôle	0	0
Nombre d'actions pondérées	5 693 999	5 693 999
Actions potentielles dilutives :		
Options moyenne pondérée	97 500	97 500
Actions gratuites moyenne pondérée	97 500	97 500
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 888 999	5 888 999
Résultat net dilué par action	-0,42	-0,31
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,43	-0,32

60) Engagements au titre d'obligations contractuelles, engagements hors bilan et passifs éventuels

Le Groupe, dans le cadre de ses activités, est amené à prendre un certain nombre d'engagements. Certains engagements font l'objet de provisions (engagements liés aux retraites et autres avantages accordés au personnel, litiges...).

Les engagements hors bilan et passifs éventuels sont listés ci-après.

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	31/12/2020	31/12/2019
Engagements donnés				
Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement d'EEM de conserver les titres de SAIP	SAIP & EEM	Natixis Lease	3 180	3 536
TOTAL			3 180	3 536
Engagements reçus				
Caution sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas	26	26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 379	1 379
TOTAL			1 405	1 405
Engagements réciproques				
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
TOTAL			0	0

61) Effectif et droit à la formation

Les effectifs du Groupe, hors activités abandonnées ou en cours de cession, ont évolué comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Activités poursuivies		
Cadres	1	1
Employés, ouvriers	1	1
TOTAL	2	2
Dont :		
Structure	2	2
Europe	2	2

La loi du 4 mai 2004 ouvre pour les salariés des entreprises françaises un droit à la formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans.

Les dépenses engagées dans le cadre du compte personnel de formation (CPF) sont considérées comme des charges de la période et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'une provision, sauf situation exceptionnelle.

62) Informations relatives aux parties liées

a) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du Groupe sont arrêtées par le conseil d'administration. Il n'a été accordé aucune des rémunérations ou avantages assimilés aux membres des organes d'Administration et de la Direction du Groupe pour les années 2020 et 2019.

Les charges relatives aux prestations des Administrateurs Provisoire et Judiciaire ainsi que du mandataire judiciaire sont inscrites en charge pour un montant de 137 K€ pour l'année 2020.

b) Autres transactions avec les parties liées

Les diverses transactions avec les parties liées, conclues aux conditions du marché, s'apprécient ainsi :

Valeurs brutes	31/12/2020			31/12/2019		
	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
SOFILOT Compte courant (1)			909			909
Verneuil et Associés Client et Fournisseur (1)			28			28
Port La Nouvelle (Gr SFC) Compte courant						
Le Clezio Industries			295			
Foch Investissements	1		-53	1		-53
Magforce			-100			-100
M.Lagarde			-132			
M. Liatis			-13			
Famille Gontier (2)			-200			
M.Brillet			-125			
Bedford Properties			-180			
Autres			-4			
SAIP						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-2			-2
Paris Croix des Petits Champs						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-10			-10
Les Vergers						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-18			-18
Créances diverses (1)			335			335
TOTAL	1		731	1		1 090

(1) déprécié à 100%

(2) Par décision du 17 mai 2021, le Juge-commissaire du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné que la "créance sera admise en totalité à titre chirographaire, la créance étant répartie entre Mme Sophie Gontier (150.000 €) et M.Alexandre Gontier (50.000 €)".

63) Charges financières

La ventilation des produits et charges financiers par nature est la suivante :

	2020	2019
Produits d'intérêt et assimilés		58
Charges d'intérêt et assimilés	-84	-132
Coût de l'endettement financier net	-83	-75
Produits (Charges) de change	-225	-4
Produits (Charges) autres		
Autres produits et charges financiers	-225	-4
Charges financières	-308	-79

La ventilation des gains et pertes par catégorie comptable d'actifs et de passifs financiers se trouve à la note 46.

64) Autres informations

Honoraires des Commissaires aux comptes	2020		2019	
	Certification des comptes	Autre	Certification des comptes	Autre
Deloitte et Associés	123		157	
Exponens Conseil & Expertise	67		105	
TOTAL (montants TVA incluse)	190		262	

Montants inscrits en charge au cours de l'exercice

4 Rapport consolidé de gestion du conseil d'administration (article L.225-100 du Code de commerce)

Conformément à l'article L.225-100-1, II du Code de commerce, le présent rapport consolidé rend compte des informations pour l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation.

4.1 Informations relatives à l'activité de la Société et du Groupe

4.1.1 Informations visées par l'article L. 225-100-1 du Code de commerce

Conformément à l'article L.225-100-1 du Code de commerce¹ sont exposés ci-dessous :

4.1.1.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment la situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires (incluant les renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes)

L'exercice social clos le 31 décembre 2020 a été traversé par des difficultés caractérisées notamment par :

- les litiges entre actionnaires et la mise sous administration provisoire de la société mère EEM ;
- le placement de la société mère EEM sous sauvegarde ;
- la gestion des nombreux litiges dont ceux pour recouvrer différents actifs et en particulier l'hôtel Cambodgien ;
- Les faibles revenus générés par les actifs du Groupe.

¹ Le Groupe constituant une petite entreprise au sens de l'article L.123-16 du Code de commerce, ne sont pas indiqués les indicateurs clefs de performance de nature non financière mentionnés au 2° et les indications mentionnées au 6° (à savoir les informations relatives à la comptabilité de couverture, ainsi que sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie).

Dans ce cadre, la Société a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020. Le 3 février 2020, le cours de l'action était de 3,28 EUR. La cotation n'a pas repris depuis cette suspension.

L'exercice social de 2020 a été clos avec une perte (-0,135) MEUR contre une perte de (-1,334) MEUR en 2019 et une perte consolidée de (-2,432) MEUR (contre une perte consolidée de -1,804 MEUR en 2019). Le résultat net consolidé part du Groupe est cohérent avec la situation d'un holding financier sans flux de revenu et n'ayant pas cédé d'actifs.

Les fonds propres part du Groupe ont quant à eux baissé passant ainsi de 15.949 MEUR en 2019 à 14,420 MEUR au 31 décembre 2020.

En termes économiques, les principaux actifs du Groupe sont les suivants :

- hôtel cambodgien, lequel ne remonte aucun flux financier depuis la perte de contrôle nonobstant le Jugement de liquidation d'astreinte à l'encontre de monsieur François Gontier en du 4 avril 2019 ;
- titres Gascogne 15,608 KEUR de juste valeur au 31 décembre 2020;
- immeuble parisien estimé à 10,600 MEUR selon expertise de septembre 2021 sachant qu'il reste pour 3,334 MEUR d'échéance de crédit-bail à venir ;
- immeuble péruvien estimé à 4,180 MEUR selon expertise de mai 2021 ;
- Titres SFC 0,893 MEUR de juste valeur (basée sur la valeur de cession réalisée en 2021).

À noter que ni Gascogne, ni SFC ne distribuent de dividendes.

Le pôle immobilier (composé de SAIPPPP, SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, LES VERGERS, GRANDIDIERITE, AGAU, SOUMAYA et ESPALMADOR), qui n'entraîne pas dans le champ des procédures d'administration provisoire et de sauvegarde n'a fait, à la connaissance du conseil d'administration, l'objet d'aucun investissement, ni entretien particulier pendant cette période.

La gestion de nombreux litiges initiés essentiellement par messieurs Le Helloco et Gontier n'a pas permis à l'Administrateur Provisoire d'assurer plus que la gestion courante de la Société et l'opération intervenue sur les titres de la Société Française de Casino.

Au 31 décembre 2020, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de

8,3 MEUR (9,7 MEUR au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres se montaient à 143 MEUR (135 MEUR au 31 décembre 2019).

Au 31 Décembre 2020, EEM détient 3.902.087 titres de Gascogne, soit 16,04% du capital (idem au 31 décembre 2019), ce qui représente une valeur de 22,9 MEUR des capitaux propres. Le cours de bourse est de 4 EUR au 31 décembre 2020 (3,68 EUR au 31 décembre 2019), soit une valeur boursière pour la quote-part de 15.608 KEUR (14.360 KEUR au 31 décembre 2019), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31 décembre 2020.

Les faibles revenus et les contraintes ne permettant pas de céder rapidement les titres Gascogne ne pouvaient qu'amener à augmenter le montant des dettes impayées. En effet, les actions Gascogne se sont trouvées indisponibles du fait leur nantissement (non cantonné) au bénéfice de monsieur Pierre Nollet. La procédure de sauvegarde a permis de différer le règlement de celles-ci en l'attente de la levée de ce nantissement qui est intervenue début 2021.

Ainsi, coté endettement du Groupe au 31 décembre 2020 :

- celui financier est essentiellement constitué du capital à rembourser dans le cadre du contrat de crédit-bail pour 3,334 MEUR auquel il faut ajouter la dette de SWAP de taux valorisé à 0,373 MEUR ;
- le non financier, hors provisions, est essentiellement constitué :
 - de dettes de comptes courants 1,1 MEUR ;
 - de dettes fournisseurs, sociales et fiscales..... 1,3 MEUR.

A la clôture de l'exercice, aux 837K EUR de passif impayé à l'ouverture de la sauvegarde chez EEM, montant toujours en cours de vérification, s'étaient ajoutés, 945K EUR de « *new money* » (dont une part versée avant l'ouverture de la sauvegarde) chez EEM et d'apports d'actionnaires minoritaires de SAIP.

A l'issue de l'exercice 2020, l'actif net consolidé et social par action s'établissait respectivement à 2,61 EUR (2,93 EUR en 2019) et 3,57 EUR (3,60 EUR en 2019).

La valeur boursière du Groupe, sur la base du dernier cours coté du 3 février 2020 de 3,42 EUR/action, était de 18,7 MEUR (capitalisation boursière au 31 décembre 2019 : 19,473 MEUR).

▪ **Mise sous administration provisoire et placement sous sauvegarde de la société mère EEM**

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires, monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire pour le 4 février 2020. Suite à des difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire *ad hoc*, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle.

Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents. Cette assemblée a :

- rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et les résolutions qui en découlent ;
- révoqué l'ensemble des Administrateurs alors en place, à l'exception de monsieur James Wyser-Pratte, et a nommé en remplacement mesdames Céline Brillet et Hélène Tronconi, cette dernière ayant été désignée par la suite présidente du conseil d'administration et directrice générale.

Cette assemblée générale fait l'objet d'un recours en nullité initié par monsieur Le Helloco, la société LE CLEZIO INDUSTRIE et la société FINANCIERE VLH. En outre, une plainte pénale a été déposée par la Société et l'un des Administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'Administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la Société, procédure encore pendante.

La Société a sollicité et obtenu la désignation par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020 de la SELARL BCM, prise en la personne de maître Éric Bauland, en qualité d'Administrateur Provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus. La durée initiale de la mission de l'Administrateur Provisoire étant de 6 mois, elle expirait le 7 août 2020, cette mission a été prorogée une première fois pour une période de 6 mois expirant le 7 février 2021, puis une seconde fois pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 7 août 2021.

La constatation de l'état de la trésorerie de la Société EEM et du blocage des titres Gascogne suite à leur nantissement (non cantonné) au bénéfice de monsieur Pierre Nollet a conduit l'Administrateur Provisoire à solliciter de la part de certains actionnaires des avances en comptes courants à hauteur de 500.000 EUR (dont 487.000 EUR versés en numéraire et 13.000 EUR par compensation avec une créance sur la Société) sous réserve de l'obtention de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, précisant notamment que ces efforts financiers devaient être consentis dans un cadre sécurisé pour rechercher sous l'égide du tribunal et des organes de la procédure des solutions négociées aux différents litiges qui contribueront à assurer la pérennité de l'entreprise sur le long terme.

Ces avances ont couvert l'état de cessation des paiements et permis à l'Administrateur Provisoire de solliciter du tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au bénéfice de la Société.

L'ouverture de cette procédure de sauvegarde est intervenue par Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 15 avril 2020, assortie d'une période d'observation de six mois. Selon l'article 2 de l'ordonnance n°2020-341 du 27 mars 2020 portant adaptation des règles relatives aux difficultés des entreprises, tel que modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2020-596 du 20 mai 2020, la période d'observation est prolongée automatiquement de trois mois. En application de ce texte, la période d'observation de la Société a donc été prorogée automatiquement jusqu'au 15 janvier 2021.

Il convient de préciser que les filiales immobilières qui détiennent les actifs immobiliers du Groupe sont demeurées en dehors de la procédure et en conséquence avec une direction différente de celle d'EEM.

Le bail de l'avenue Victor Hugo ayant été résilié fin 2019, la société EEM a transféré son siège social au 40 rue du Louvre - 75001 Paris au milieu de l'année 2020, les tractations pour qu'EEM prenne à bail précaire des locaux détenus par sa sous-filiale ayant échoué.

Compte tenu de la prorogation de la période d'observation, des actionnaires ont accepté de procéder au mois de novembre 2020 à de nouveaux apports en compte-courant pour un montant total de 190.000 EUR (dont 150.000 EUR versés en novembre 2020 et 40.000 EUR en janvier 2021), ce qui a permis de couvrir les frais de fonctionnement de la Société jusqu'au mois de janvier 2021.

Un Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2021 a prorogé la

période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 15 juillet 2021, en considération de la nécessité pour les deux blocs d'actionnaires de trouver un accord, ce à quoi les conseils des actionnaires ont confirmé que leurs clients respectifs s'y employaient et n'étaient pas loin d'y parvenir.

Des discussions actives entre les actionnaires se sont déroulées sous l'égide de l'Administrateur Judiciaire et de l'Administrateur Provisoire, sans grandes avancées concrètes cependant. Bien que monsieur le Juge-commissaire a également entendu les représentants des deux blocs d'actionnaires afin de faire avancer les négociations, aucun accord n'a été trouvé à date.

Par Jugement du 6 juillet 2021, le tribunal de commerce de Paris a décidé de la prorogation exceptionnelle de la période d'observation de la procédure de sauvegarde dont bénéficie la Société pour une nouvelle période de 6 mois, soit jusqu'au 15 janvier 2022.

▪ Suivi des litiges

EEM / VIKTORIA ANGKOR

Dans le cadre de l'affaire relative à la perte de jouissance par la Société de son actif cambodgien, le tribunal de première instance de Siem Reap a par Jugement du 16 janvier 2020 confirmé le Jugement du 21 décembre 2018 qui a attribué à monsieur San Kongborom 51% du droit d'agir comme actionnaire et de gérer VIKTORIA ANGKOR ESTATE (VAE) et à monsieur François Gontier le droit de représenter de VICTORIA ANGKOR COMPANY (VAK - actionnaire à 49% de VAE). Par arrêt en date du 2 mars 2021, la cour d'appel de Phnom Penh a infirmé le Jugement du 16 janvier 2020 et a confirmé la détention des parts de VAE (et les droits de gestion y attachés) telle que prévue dans les statuts déposés le 15 juillet 2004 auprès du Ministère du Commerce (soit 49% détenus par VAK, représentée par monsieur Pierre Ader et 51% par madame Chung Rany et madame Ly Nayyi, en lieu et place de monsieur San Kongborom). Le 2 juillet 2021, monsieur Gontier a formé un recours contre cet arrêt. Ces informations résultent des traductions des décisions de justice qui ont été communiquées à l'Administrateur Provisoire et à l'Administrateur Judiciaire et qui ne sont pas des traductions assermentées.

Une ordonnance du tribunal de Siem Reap du 3 mai 2021 a octroyé une saisie conservatoire de l'actif foncier (terrain et murs) de la société VAE en faveur de la Société. Le cadastre de Siem Reap a confirmé l'exécution de cette ordonnance par une notification officielle, en date

du 16 août 2021, informant le tribunal que la saisie conservatoire en faveur d'EEM est inscrite sur le registre foncier, cette inscription ayant pour effet de bloquer toute tentative de transfert de l'actif foncier. Monsieur François Gontier a formé opposition en date du 10 juin 2021 à l'encontre de cette ordonnance.

Le tribunal de première instance de Siem Reap a rejeté, par ordonnance du 27 mai 2021, la demande de mesures conservatoires soutenue par la Société visant à la reprise en main de la gestion effective de la filiale et de l'hôtel, en lieu et place de monsieur Gontier. Monsieur Gontier, défendeur à l'instance, avait notamment affirmé qu'il continuait à administrer la filiale VAK en vertu de l'arrêt n° 372 du 14 décembre 2017 de la cour suprême reconnaissant lui la qualité de représentant de la société EEM. Selon le conseil local d'EEM, monsieur Gontier a invoqué avec succès devant le tribunal de première instance une interprétation trompeuse de l'arrêt précité de la cour Suprême.

En conséquence, EEM entend diligenter les voies de recours nécessaires suite à la décision du 27 mai 2021.

EEM / GONTIER

La Société a obtenu une décision de la cour d'appel de Paris en date du 4 avril 2019 à l'encontre de monsieur François Gontier aux termes de laquelle la cour « *ENJOINT à monsieur François Gontier d'accomplir toutes formalités aux fins de publication de sa démission de ses fonctions de président du conseil d'administration de la société cambodgienne VICTORIA ANGKOR et notamment de confirmer personnellement et directement au Ministère du Commerce cambodgien (MDC) et au CDC (investissements étrangers au Cambodge) et à toutes autorités publiques cambodgiennes en charge des formalités relatives au droit des sociétés qu'il n'est plus le représentant légal de la société de droit cambodgien VICTORIA ANGKOR Company Ltd, y compris en se rendant sur place si cette démarche s'avère nécessaire ou utile au regard des vérifications d'usage pour l'accomplissement de cette formalité administrative dans ce pays et de justifier de ces démarches à la société Viktoria Invest en sa qualité d'actionnaire majoritaire de la société cambodgienne VICTORIA ANGKOR* ».

Cette injonction devait être exécutée dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte d'un montant de 10.000 EUR par jour de retard.

Face à l'inexécution de l'arrêt par monsieur Gontier, la cour d'appel a liquidé une première fois

l'astreinte qu'elle avait prononcée le 4 avril 2019 pour la période du 10 juillet au 5 décembre 2019 et l'a condamné, par arrêt en date du 6 février 2020, au paiement de la somme de 1.400.000 EUR.

Par prudence, aucun profit n'a été constaté dans les comptes 2020.

Monsieur Gontier a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 4 avril 2019 qui l'enjoint d'accomplir toutes les formalités de publicité de sa démission de ses fonctions de Président du conseil d'administration de la société VICTORIA ANGKOR Co. Ltd., et notamment de confirmer personnellement et directement aux autorités cambodgiennes qu'il n'est plus le représentant légal de cette société et ce, sous astreinte de 10.000 EUR par jour de retard. Ce pourvoi a été radié au motif de l'inexécution des condamnations par monsieur Gontier.

En parallèle, l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 6 février 2020 ayant liquidé l'astreinte à l'encontre de monsieur Gontier étant passé en force de chose jugée, la Société a diligenté de très nombreuses mesures d'exécution, via deux huissiers successifs, contre monsieur Gontier pour tenter d'obtenir l'exécution de la première liquidation d'astreinte.

Des saisies-attributions sur comptes bancaires, saisies de mobilier, saisies sur véhicules ou encore saisies immobilières ont été mises en œuvre, sans qu'aucune ne permette de recouvrer les sommes dues. Des saisies-attributions et saisies de valeurs mobilières et droits d'associés ont également été initiées, entre les mains de sociétés détenues ou dirigées par monsieur Gontier. Aucune n'a pu prospérer.

Suite à ces mesures, une action a été engagée devant le Juge de l'exécution de Paris à l'encontre de la société FOCH INVESTISSEMENTS, qui s'était abstenue de répondre à l'huissier instrumentaire quant à la saisie-attribution pratiquée entre ses mains. Par Jugement du 11 juin 2021, elle a été condamnée à payer la somme de 5.000 EUR à EEM pour négligence fautive et à la somme de 15.000 EUR sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette somme totale de 20.000 EUR est en attente de paiement par FOCH INVESTISSEMENTS.

Une action est également pendante devant le Juge de l'exécution de Nanterre à l'encontre de la société VERNEUIL ET ASSOCIES ainsi que de monsieur Gontier, pour résistance abusive à un acte d'exécution. Une saisie-attribution ainsi qu'une saisie de valeurs mobilières et droits d'associés avaient été pratiquées entre les mains de VERNEUIL ET ASSOCIES, qui a

apparemment donné une réponse inexacte à l'huissier instrumentaire pratiquant les mesures.

En parallèle de ces mesures d'exécution, une demande de seconde liquidation d'astreinte a été déposée auprès de la cour d'appel de Paris, portant sur la période du 6 décembre 2019 au 30 avril 2021 et portant sur la somme de 4.130.000 EUR (tenant compte d'une suspension du cours des astreintes pendant la période Covid). Cette affaire doit être plaidée devant la cour d'appel de Paris le 4 novembre prochain.

Monsieur Gontier a, quant à lui, introduit un recours en révision devant la cour d'appel portant sur l'arrêt du 4 avril 2019. L'audience de plaidoirie doit avoir lieu le 4 novembre 2021.

Monsieur Gontier a également soulevé une question prioritaire de constitutionnalité, toujours devant la cour d'appel de Paris, invoquant (i) une atteinte à l'accès effectif à un Juge et (ii) une atteinte à l'impartialité du fait de la possibilité pour la cour d'appel de se réserver la liquidation d'astreinte qu'elle avait prononcée. Ce dossier n'a pas encore fait l'objet d'une fixation par la cour d'appel de Paris.

Par assignation en date du 14 septembre 2021, monsieur François Gontier a délivré une citation directe devant la 13e chambre correctionnelle du tribunal judiciaire de Paris pour les parties suivantes :

- Monsieur Valéry Le Helloco ;
- La société EEM ;
- Son administrateur judiciaire à la sauvegarde ;
- Son représentant des créanciers.

Pour être déclarés coupables d'escroquerie au Jugement, les Jugements étant :

- l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 4 avril 2019 qui enjoint à monsieur François Gontier sous astreinte de 10.000 EUR par jour de retard passé le délai de 2 mois à compter de l'arrêt prononcé de régulariser auprès des autorités cambodgiennes sa démission de la présidence de la société VIKTORIA ANGKOR ;
- et l'arrêt du 6 février 2020 de cette même cour liquidant l'astreinte à 1.450.000 Euros ;
- et encore d'avoir saisi la cour d'une nouvelle liquidation d'astreinte instance actuellement pendante et suspendue du fait que monsieur François Gontier a

déposé devant la cour une question prioritaire de constitutionnalité.

Il est réclamé dans le cadre de cette instance 1.450.000 EUR de dommages-intérêts au titre de la condamnation prononcée contre lui et 2.000.000 EUR au titre de la 2ème demande de liquidation d'astreinte.

La société se déclare confiante sur l'issue favorable de cette procédure.

Autres points :

- dans le cadre de la cession des titres de la Société Française de Casinos, Monsieur Gontier a fait bloquer la vente de 150.000 titres. Une mainlevée amiable de la saisie conservatoire pratiquée par monsieur Gontier sur des titres de la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS est intervenue le 1^{er} avril 2021 ;
- la poursuite de l'enquête préliminaire au Parquet national financier pour corruption d'agents à l'étranger à l'encontre de monsieur Gontier notamment à la suite d'un signalement de l'Autorité des marchés financiers et d'une plainte de la Société ;
- la Société a été auditionnée le 1^{er} décembre 2020 devant la chambre de l'instruction du tribunal de grande instance de Paris dans le cadre de l'instruction pénale pour abus de biens sociaux diligentée à l'encontre de monsieur Gontier.

EEM / NOLLET

La Société a interjeté appel, le 20 février 2020, du Jugement du tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019 qui la (i) condamne, avec exécution provisoire, à payer à monsieur Pierre Nollet la somme de 150.000 EUR à titre d'indemnité pour révocation abusive, la somme de 4.736,63 EUR à titre de jetons de présence et 25.000 EUR au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, (ii) constate la validité de l'attribution à monsieur Nollet de 44.300 actions gratuites de la Société et de 43.500 options de souscription et (iii) ordonne leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la Société tenus par CACEIS. Toutefois, suite à une difficulté de procédure ayant conduit à l'irrecevabilité de l'appel, le Jugement du 6 décembre 2019 est devenu définitif.

Le 10 septembre 2020, monsieur Nollet a assigné la Société devant le tribunal de commerce de Paris en demande d'exécution du Jugement du tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019. L'affaire a été radiée à l'audience du 2 février 2021.

Dans ce même contentieux, la Société a assigné monsieur Nollet devant le Juge de l'exécution

du tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée des saisies pratiquées sur les titres GASCOGNE le 20 décembre 2019, en exécution du Jugement précité. Le Juge de l'exécution a ordonné la mainlevée des saisies par Jugement du 11 février 2021.

Dans le cadre de la procédure de sauvegarde, monsieur Nollet avait déclaré une première créance le 23 mai 2020, dans le délai de deux mois courant à compter de la publication du Jugement d'ouverture au BODACC (3 mai 2021). Il a ensuite été déclaré forclos par ordonnance de monsieur le Juge-commissaire du 24 novembre 2020, au titre de la deuxième déclaration de créance qu'il avait régularisée le 15 juillet 2020 (hors délai) portant sur :

- 254.753,92 EUR au titre de la valeur financière de 77.614 actions gratuites ;
- 249.975,36 EUR au titre de la valeur financière de 76.212 options de souscription.

Suite au recours formé par monsieur Nollet contre cette ordonnance, le tribunal de commerce de Paris a annulé la décision du Juge-commissaire par Jugement du 26 février 2021 et a fait droit aux demandes de monsieur Nollet, le relavant de sa forclusion. Estimant cette décision mal-fondée, la Société a régularisé un appel à l'encontre du Jugement du 26 février 2021, actuellement pendant devant la cour d'appel de Paris.

EEM / LIATIS

Le Jugement rendu par le conseil de prud'hommes de Paris le 19 novembre 2019, dans le cadre du contentieux opposant monsieur LIATIS à la Société, condamnant la Société à verser à monsieur LIATIS à titre d'indemnité pour licenciement sans cause réelle et sérieuse une somme de 12 000 EUR ainsi qu'au titre de l'article 700 du Code de procédure civile une somme de 1 000 EUR a été notifiée le 12 février 2020. La Société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.

EEM / GUILLERAND

Le contentieux prud'homal opposant la Société à monsieur GUILLERAND s'est soldé par une condamnation de la Société d'une somme de 2.134 EUR, à titre d'indemnité pour licenciement sans cause réelle et sérieuse. Pour le surplus des demandes monsieur GUILLERAND, le conseil de prud'hommes s'est déclaré incompétent et l'a invité à mieux se pourvoir devant le tribunal de commerce. La Société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.

EEM / GUY WYSER-PRATTE

La poursuite des procédures opposant la Société à monsieur Guy Wyser-Pratte, actionnaire de référence de la Société, et ses affiliés :

- dans la procédure devant le Président du tribunal de commerce de Paris visant à obtenir la rétractation de l'ordonnance sur requête ayant désigné maître Valérie Leloup-Thomas en qualité de mandataire ad hoc avec mission de convoquer une assemblée générale en lieu et place du conseil d'administration. L'affaire a finalement fait l'objet d'une radiation ;
- dans l'affaire visant à obtenir l'annulation de la cession des titres de Gascogne et des titres d'auto-contrôle à monsieur Guy Wyser-Pratte et/ou ses affiliés, sans respect de la procédure applicable aux conventions réglementées, l'audience a été fixée au 9 septembre 2021 aux fins de régularisation par intervention des organes de la procédure. Lors de cette audience, l'affaire a été renvoyée à une audience de procédure du 4 novembre prochain.

EEM / VALERY LE HELLOCO

Par assignation, signifiée le 20 juillet 2021 à la Société, monsieur Le Helloco et les sociétés LE CLEZIO INDUSTRIE et FINANCIERE VLH, ont sollicité la nullité de l'assemblée générale du 4 février 2020 pour défaut de convocation préalable des associés.

LES VERGERS / SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN

Selon les informations recueillies, une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 KEUR à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action a été entreprise en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 KEUR ont été reçus en 2013 et 54 KEUR en 2016.

Le 4 mars 2016, le tribunal de grande instance de Nanterre a condamné les associés de la SCCV DU HAMEAU DE VAL THAURIN à payer la créance détenue par LES VERGERS, intérêts compris. La cour d'appel de Versailles a confirmé dans un arrêt du 7 juin 2018 le Jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nanterre.

Par un arrêt du 4 juin 2020, la cour d'appel de Rouen a confirmé la créance de la société LES VERGERS et a ordonné la vente du bien saisi. La SCCV DU HAMEAU DE VAL THAURIN et un de ses associés se sont pourvus en cassation contre cet arrêt. La Société n'a pas reçu

d'informations quant à la recevabilité du pourvoi.

En parallèle, le tribunal de grande instance de Paris a, par Jugement du 19 novembre 2020, rejeté les demandes de la SCCV DU HAMEAU DE VAL THAURIN et d'un de ses associés qui contestaient la validité du prêt et la clause d'intérêts.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec LES VERGERS par lequel il règle la somme de 250 KEUR pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Le reliquat à recouvrer est de 595 K EUR en capital auquel s'ajoute 1.087 KEUR d'intérêts.

SAIP / DUCLOIX

Selon les informations recueillies par l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 KEUR devant venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 KEUR au 30 juin 2020 (idem au 31 décembre 2019). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice à l'initiative de la venderesse pour que lui soit jugée acquise l'indemnité d'immobilisation de 450 KEUR outre des indemnités d'occupation quelques semaines du bien et des dommages et intérêts non étayés.

Une expertise a été ordonnée par le tribunal de grande instance de Nanterre. L'expert désigné par le tribunal a remis son rapport et SAIP a pris des conclusions en défense sollicitant la nullité de la promesse pour cause de condition suspensive « impossible » avec demande reconventionnelle en remboursement par madame Ducloix de l'indemnité d'immobilisation versée.

Le dossier s'est plaidé une première fois sur le fond, mais le Juge a rouvert les débats en décembre 2019 pour que la demanderesse madame Ducloix régularise sa procédure afin de tenir compte de la liquidation en cours d'instance des sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT et KALITEA RESIDENTIEL IMMOBILIER, bénéficiaires initiales de la promesse avant sa cession à la société SAIP et qui figuraient dans l'acte introductif d'instance de la demanderesse en qualité de co-défenderesses aux côtés de SAIP.

La direction de SAIP a indiqué que, le 22 septembre 2020, une ordonnance de radiation de l'affaire pour « *défait de diligences* » de la demanderesse a été rendue, en l'absence de toute régularisation de la procédure à l'égard des deux sociétés liquidées alors que l'intéressée persistait pourtant à solliciter leur condamnation « *solidaire* » avec SAIP. Le 30 octobre 2020, SAIP a déposé des conclusions de reprise d'instance et à fin de disjonction, pour permettre l'examen par le tribunal de sa demande reconventionnelle indépendamment de la carence de la demanderesse principale à régulariser sa procédure à l'égard des deux sociétés liquidées. Par ordonnance en date du 6 juillet 2021, il a été fait droit à la demande de disjonction, l'action peut donc reprendre sur les demandes reconventionnelles formulées par SAIP.

DIVERS

Par ordonnance rendue en référé le 18 février 2020 par le Président du tribunal judiciaire de Paris à la demande de l'Autorité des marchés financiers, la Société a reçu injonction, sous astreinte de 1.000 EUR par jour de retard, de publier et déposer le rapport financier semestriel relatifs à l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2019.

Le contrôle fiscal initié précédemment s'est terminé au cours de l'exercice. Il s'en suit divers rehaussements de TVA pour un total de 28 KEUR, intérêts compris.

Par courriers du 23 octobre 2020, la société CACEIS CORPORATE TRUST a résilié les contrats de prestations de services de tenue des comptes nominatifs d'actionnaires et de réception-transmission d'ordres la liant à la EEM et SAIP avec effet au 23 avril 2021.

Fin mai 2021, l'Administrateur Provisoire a obtenu l'accord de la direction de LA FINANCIÈRE D'UZÈS pour la mise en place de leurs services titres et financiers à destination d'EEM ; les missions relatives à l'organisation des assemblées générales ne rentrant pas dans le champ de compétences de LA FINANCIÈRE D'UZÈS. La transmission opérationnelle des informations entre CACEIS et LA FINANCIERE d'UZES a été réalisée le 14 juin 2021, de telle sorte que CACEIS a continué d'assurer le suivi des droits de vote jusqu'à cette date. Depuis le 15 juin 2021, les missions de tenue des comptes nominatifs d'actionnaires et de réception-transmission d'ordres sont assurées par la société LA FINANCIÈRE D'UZÈS, nouvel établissement teneur de compte-conservateur de la Société.

SAIP reste en attente de la régularisation de sa situation quant au suivi de ses titres, n'ayant plus à ce jour de prestataire de services.

4.1.1.2 Indicateurs clefs de performance de nature financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (incluant les renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes)

Cf. 4.1.1.1 ci-avant.

4.1.1.3 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

L'hôtel au Cambodge ayant été déconsolidé, aucun élément fiable n'a pu être connu d'EEM. Il en résulte une impossibilité d'évaluation exacte des risques. La pandémie de Covid 19 a sûrement impacté toute l'industrie touristique et hôtelière de l'Asie du Sud-Est.

Le Groupe a été présent pendant la durée de l'exercice sur le marché de l'immobilier qui est sensible à l'évolution de la conjoncture, notamment, elle-même impactée par les aléas sanitaires.

RISQUE PAYS

Le Groupe est présent en France, au Pérou et au Cambodge.

Le Pérou est un des états ayant été, proportionnellement, le plus touché par la pandémie de Covid 19 ; il s'en est suivi une désorganisation de l'économie locale ainsi qu'une chute du PEN par rapport au dollar. Le Groupe considère que son risque est limité par le caractère immobilier de son actif.

Au Cambodge, l'industrie touristique a été impactée par la pandémie de Covid 19. Le Groupe est convaincu que la qualité de son actif comme ses perspectives de résultats, une fois l'activité revenue, limitent fortement ce risque.

RISQUES CONCURRENTIELS

Particulièrement bien situé, à proximité immédiate des temples et du jardin royal, l'hôtel Victoria est référencé parmi les plus beaux hôtels de Siem Reap. Son style colonial, unique et incomparable, lui confère un charme inégalé et le différencie mécaniquement à de centaines

d'autres hôtels aux alentours.

Concernant l'immeuble à Lima, la société ne dispose d'aucun élément permettant d'apprécier un quelconque risque concurrentiel

L'immeuble parisien, situé en face de la Banque de France, ne présente aucun risque particulier de ce type.

RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

Risques réglementaires et juridiques

Les litiges en cours quant à la propriété des titres de VICTORIA ANGKOR CO LTD, et des anciens salariés et dirigeants de la Société sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'activité, les résultats et la situation financière de la Société et du Groupe.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

Risque lié aux hommes clés du Groupe

Madame Hélène Tronconi étant la seule directrice générale de la Société, il existe un risque lié à cette unicité de dirigeante. La désignation de l'Administrateur Provisoire, assisté par l'Administrateur Judiciaire, est venu suspendre ce mandat jusqu'au début août 2021.

Risques de taux

La Société EEM ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux sauf, au niveau consolidé, pour le crédit-bail immobilier pour lequel il y a un SWAP de taux.

Le crédit-bail adossé de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, de décembre 2010, mis en place sur la partie occupée de l'immeuble détenu par cette Société, est à taux variable. Un swap de taux sur le crédit-bail adossé ci-dessus a été opéré concomitamment à sa conclusion, mais par acte séparé stipulé annexe au contrat (Euribor 3 mois vs 2,80% l'an fixe). Le niveau durablement bas des taux d'intérêt a rendu inutile cette couverture qui coûte 120 KEUR/an depuis l'origine du contrat. Les évolutions constatées en matière de taux sont susceptibles d'amener le Groupe à rechercher une renégociation de son engagement, une fois cerné le risque sur les loyers issu de la défaillance de VICTOIRE EDITIONS.

Risque de cours

La Société EEM est soumise à un risque de cours :

- sur les actions SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS : cette participation ayant été cédée début 2021 et celle-ci valorisée au cours de cession, le risque de cours a été écarté ;
- sur les actions Gascogne : cette participation est valorisée au cours de bourse. Ces titres sont cotés sur EURONEXT GROWTH. Ils constituent la liquidité essentielle de la Société.

Risque de liquidité

Le financement du Groupe repose principalement sur des emprunts et des lignes de découvert. Les échéances contractuelles résiduelles des emprunts s'analysent comme suit (hors paiement d'intérêts) :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Emprunts						
Taux Fixe	18	36	36	36	27	154
Taux Variable intérêts courus	376	397	419	442	1 546	3 180
Découvert bancaire						
Taux variable	26					26
Total	421	434	455	478	1 573	3 361

Depuis la levée des saisies opérées par monsieur Nollet sur les titres Gascogne, le risque de liquidité à court terme a été levé.

Risque de change

L'exposition au risque de change est décrite dans la note 14 de l'annexe aux comptes sociaux, et à la note 53 de celle aux comptes consolidés.

La Société EEM est principalement exposée au risque de change :

- sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise pour l'hôtel VICTORIA ANGKOR qui est situé dans la zone dollar ;
- sur le sol péruvien par ses investissements dans cette devise pour l'immeuble de bureaux de Lima.

Pour couvrir ce risque, EEM, dans ses comptes sociaux et à chaque arrêté comptable,

provisionne ou reprend des provisions à hauteur des variations de parité rapportées à ses actifs « *dollarisés* ».

Il est estimé que, pour le moment, cette méthode ne permet pas, car économiquement non viable, une couverture de change. En effet, en termes d'exploitation, la chaîne hôtelière évolue dans un contexte quasi entièrement « *dollarisé* » et il n'y a donc pas de risques pour le Groupe, hormis la remontée des résultats, celle-ci pouvant être effectuée par remboursement de compte courant pour des raisons historiques.

Aucune mesure particulière n'a été prise pour le Pérou.

Risques couverts par les assurances

La société mère comme ses filiales ont recherché les couvertures assurancielles les mieux appropriées à leur activité ainsi qu'à la protection des investissements réalisés.

L'immeuble parisien du Groupe est couvert par des assurances pour un montant au moins égal à sa valeur dans les livres. Il n'existe pas d'assurance sur le versement des loyers par les locataires du Groupe. De la même manière, aucune assurance n'a été prise pour la vacance des locaux péruviens.

Autres risques liés à l'exploitation

Il n'existe pas d'autres risques d'exploitation de nature à avoir une incidence significative sur l'activité, les résultats ou la situation financière de la Société et du Groupe.

Dans le cadre de la transaction de cession des hôtels vietnamiens, les droits à exploitation de la marque « *VICTORIA HOTELS & RESORTS* » ont été prorogés et son utilisation par l'hôtel VICTORIA ANGKOR préservée contractuellement sur une période de dix années à compter de 2012. De plus, le Groupe détient en propre la marque « *VICTORIA ANGKOR HOTEL* ».

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

4.1.1.4 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité

Le Groupe a encore été présent pendant la durée de l'exercice sur des marchés qui sont

sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, voire les pandémies dans les zones où il se trouve.

Le Groupe n'a pas mis en œuvre de stratégie bas-carbone particulière.

4.1.1.5 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Dans le secteur hôtelier, la perte de contrôle de la filiale VIKTORIA ANGKOR COMPANY LIMITED rend impossible les comptes rendus hebdomadaires et mensuels qui étaient en vigueur jusqu'alors.

Dans le cadre de l'établissement des comptes 2020, les difficultés ont été rencontrées particulièrement au Pérou. Normalement, il n'est pas indispensable de désigner de commissaires aux comptes sur les sociétés au moment de leur constitution en vertu de la loi péruvienne. Il est apparu utile dans le cadre de l'audit des comptes consolidés qu'il en soit désigné. Il convient de noter que les auditeurs locaux péruviens n'ont pas pu obtenir toutes les informations dont ils avaient besoin.

La Société continue d'avoir recours, en raison de son effectif réduit, à des conseils extérieurs, en se limitant à ceux qu'elle juge indispensables, compte tenu de la volonté de limiter les frais généraux. Les états financiers ont été établis avec l'assistance d'experts comptables tiers indépendants.

4.1.2 Informations visées par l'article L. 232-1 du Code de commerce

4.1.2.1 Situation de la Société et du Groupe durant l'exercice écoulé

Le chiffre d'affaires consolidé s'est établi à 0,087 MEUR contre 0,153 MEUR en 2019.

Les charges opérationnelles courantes s'établissent à 2,439 MEUR (2,037MEUR en 2019), en baisse par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant s'établit à -2,352 MEUR contre -1,881 MEUR, pour l'exercice 2019.

Le résultat opérationnel est de -2,124 MEUR contre -1,725MEUR en 2019.

Le résultat net consolidé ressort négatif de -2,432 MEUR, contre une perte de -1,804 MEUR sur l'exercice précédent.

Le résultat net part du Groupe s'établit à -2,38MEUR contre -1,783MEUR en 2019.

La contribution au résultat net consolidé des différents secteurs d'activité est résumée par le tableau suivant, exprimé en MEUR :

Exercice MEUR	2020	2019	2018
Hôtellerie	N/A	N/A	N/A
Immobilier	(1,059)	(0,44)	(0,498)
Structure	(1,374)	(1,32)	(0,907)
Total	(2,432)	(1,76)	(1,405)

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier brut consolidé était de 3,36 MEUR (3,56 MEUR au 31 décembre 2019), et l'endettement financier net de 3,224 MEUR (3,093 MEUR en 2018).

4.1.2.2 Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe

Depuis la fin de la mission de l'administration Provisoire, la direction de la société s'est attachée :

- à reprendre le contrôle de la gestion de ses filiales et sous filiales immobilières françaises ; elle a ainsi le 12 août 2021 repris la gestion de la SAIPPPP et de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS ; elle étudie les voies et moyens de retrouver celles de la SARL LES VERGERS ;
- à se doter, avec l'assistance de l'Administrateur judiciaire, des moyens financiers lui permettant de sortir de la procédure de sauvegarde en procédant au remboursement comptant des créanciers (créances produites et acceptées et « *new money* »), de financer l'exploitation jusqu'au 31 décembre 2022 et, pour ce faire, procéder à des cessions d'actions Gascogne ayant atteint, au 28 septembre 2021,

1,513 MEUR ; elle entend poursuivre ces cessions jusqu'à l'atteinte de ses objectifs ;

- à rassembler les informations et documents lui assurant la poursuite de son exploitation dans des conditions normales ;
- à gérer les contentieux pendants, avec l'aide des conseils appropriés et à se tenir informés de ceux concernant son Groupe, dont la gestion est encore hors contrôle ;
- à louer certains biens immobiliers du Groupe, pouvant être donnés à bail à long terme ; même si des aménagements étaient à mettre en œuvre. Le Groupe espère des revenus réguliers, utilisables pour financer le crédit-bail, et d'une façon plus générale une partie de ses activités courantes.

Au-delà, la direction entend utiliser tous les moyens à sa disposition afin de reprendre :

- la gestion de l'ensemble de ses filiales immobilières en France et à l'étranger, plus particulièrement celles au Portugal et au Pérou portant l'immeuble situé à Lima ;
- le contrôle de l'hôtel Victoria ANGKOR à Siem Reap, Cambodge ;
- la société n'entend pas, à ce stade, augmenter les effectifs.

4.1.2.3 Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

▪ Cession de la participation dans la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS (SFC)

La participation dans la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS (SFC) a été cédée aux mois de mars et d'avril 2021, sur autorisation de monsieur le Juge-commissaire (ordonnance en date du 25 février 2021) en considération de l'offre reçue mieux-disante que le cours de bourse. Cette cession en deux temps fait suite à la mainlevée amiable de la saisie conservatoire pratiquée par monsieur Gontier sur des titres de la SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE CASINOS intervenue le 1^{er} avril 2021.

Les 510.000 actions de SFC détenues ont été cédées au prix de 1,75 EUR par action au profit de la SAS CIRCUS CASINO FRANCE sans garantie d'actif et de passif et sans conditions suspensives. Cette valeur a été retenue pour valoriser SFC dans les comptes au 31 décembre 2020.

▪ Assemblée Générale du 23 juillet 2021

Par ordonnances du 12 novembre 2020 et du 25 mars 2021, monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prorogé jusqu'au 31 mars 2021 puis jusqu'au 30 juin 2021, le délai de réunion de l'assemblée générale ordinaire devant être appelée pour statuer sur les comptes de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Suite au changement d'établissement teneur de compte, du retard a été pris et l'assemblée générale d'approbation des comptes s'est finalement tenue le 23 juillet 2021.

L'assemblée générale ordinaire du 23 juillet 2021, appelée à statuer notamment sur les comptes 2019, a rejeté l'ensemble des résolutions qui lui étaient soumises (à l'exception de la résolution relative aux pouvoirs pour les formalités). Toutefois, la résolution additionnelle suivante, proposée par un actionnaire, a été adoptée par cette assemblée générale :

« L'assemblée prend connaissance de l'information selon laquelle, par assignation en date du 20 juillet 2021, délivrée à l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur judiciaire, es qualité, et à Mme Hélène Nguyen Tronconi, monsieur M. Valéry Le Helloco, la société Le Clézio et la Financière Le Helloco ont saisi le tribunal de commerce de Paris d'une demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assemblée générale en date du 4 février 2020, laquelle a procédé à la révocation du conseil d'administration de la société EEM et à la désignation d'un nouveau conseil d'administration en la personne de Mme Hélène Nguyen Tronconi, Mme Céline Brillet

L'assemblée en prend acte, et compte tenu de cette circonstance, en tant que de besoin et vu les dispositions de l'article L225-105 alinéa 3 :

- *Confirme la révocation de M. Valéry Le Helloco, Mme Sandrine Bonniou, Mme Anne Claire Le Flèche, Mme Marie Pech de Laclause, monsieur Gaël Mauvieux et maintient M. James Wyser Pratt en qualité d'Administrateur,*
- *Procède à la révocation de Mme Hélène Nguyen Tronconi, Mme Céline Brillet et M. James Wyser Pratt,*
- *Statuant à nouveau, désigne Mme Hélène Nguyen Tronconi, Mme Céline Brillet et de M. James Wyser-Pratt en tant qu'Administrateurs composant le CA. »*

▪ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020

Par ordonnance du 7 juin 2021, monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prorogé jusqu'au 31 décembre 2021 le délai de réunion de l'assemblée générale ordinaire devant être appelée pour statuer sur les comptes de la Société au titre de l'exercice clos le

31 décembre 2020.

▪ **Changement de direction**

Par ordonnance en date du 19 février 2021, la mission de l'Administrateur Provisoire a été prorogée, à compter du 7 février 2021, pour une nouvelle durée de 6 mois, expirant le 7 août 2021.

La mission de l'Administrateur Provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

La société reste dans le cadre de la sauvegarde. En effet :

- un Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2021 a prorogé la période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 15 juillet 2021 ;
- par Jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 6 juillet 2021, la période d'observation de la procédure de sauvegarde a été prolongée pour une durée de 6 mois, expirant le 15 janvier 2022.

▪ **Levée de la saisie sur les titres Gascogne**

Un Jugement du 11 février 2021 rendu par le Juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Paris a ordonné la mainlevée des saisies des titres Gascogne opérées par monsieur Nollet dans le cadre du litige qui l'oppose à la société.

A la date d'arrêté des comptes, la société a encaissé depuis début septembre 2021, aucune vente n'ayant eu lieu précédemment en 2021, 1.543 KEUR correspondant à la cession de 371.457 titres Gascogne.

▪ **Évolution des principaux litiges**

Se reporter au paragraphe 4.1.1.1

4.1.2.4 Activités en recherche et développement

Néant

4.1.2.5 Succursales existantes

Néant

4.1.3 Informations visées par l'article L. 225-102-1, R.225-105² et R.225-105-1 du Code de commerce³

L'ensemble des informations sociales environnementales et sociétales requises par l'article R.225-105 du Code de commerce ne sont pas considérées comme pertinentes au regard de l'activité de la Société et de ses filiales. Elles n'ont en conséquence pas donné lieu à audit.

4.1.3.1 La manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, incluant les conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produits

Le Groupe examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui peuvent être de plusieurs natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques à ce stade.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone ou la mise en place de nouvelles normes réglementaires plus restrictives en termes d'émissions.

² Modifié par Décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 (version en vigueur du 20 juillet 2017 au 1^{er} septembre 2017).

³ Tel que modifié par l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017.

4.1.3.2 Engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire, de la lutte contre le gaspillage alimentaire et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités

Compte tenu des activités du Groupe, aucun engagement sociétal de ce type n'a été pris.

La Société et ses filiales s'efforcent toutefois de lutter contre les discriminations de toutes sortes et de promouvoir les diversités, tant en interne que vis-à-vis de leurs prestataires ou partenaires externes. Les effectifs du Groupe reflètent cette mixité sociale.

Le respect des règles existantes en matière d'égalité hommes-femmes est plus particulièrement observé dans les domaines suivants :

- recrutement et mobilité ;
- formation et évolution professionnelle ;
- rémunération ;
- articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale.

Les décisions de recrutement ont été prises en fonction des compétences.

4.1.3.3 Accords collectifs conclus dans l'entreprise et de leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés

Aucun accord collectif n'a été conclu au niveau de la Société (qui est soumise à la convention collective des sociétés financières), ni au niveau des filiales.

4.1.3.4 Actions menées et orientations prises par la Société et, le cas échéant, par ses filiales au sens de l'article L. 233-1 ou par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3, pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable

Les activités du Groupe ne sont pas des activités de production et de fabrication ayant un impact significatif sur l'environnement.

L'activité de gestion locative lui demande le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation lesquelles relèvent du propriétaire. L'essentiel des locaux

étant à ce jour inoccupés, l'impact est marginal. Ce point est à l'étude dans le cadre des travaux à mener.

Différentes actions ont été mises en place en interne au niveau du Groupe afin de prendre en compte les questions environnementales, à savoir :

- le recours systématique à la copie numérique permettant de diminuer la consommation de papier du Groupe ; et
- la sensibilisation des collaborateurs à limiter leur consommation de papier.

4.1.3.5 Présentation des données observées au cours de l'exercice clos et, le cas échéant, au cours de l'exercice précédent, de façon à permettre une comparaison entre ces données

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la société.

Au 31 décembre 2020, la Société employait 2 personnes 1 homme et 1 femme.

Cet effectif se décomposait comme suit en termes de tranche d'âge : 2 personnes âgées de 50 à 60 ans.

Aucun départ à la retraite n'est intervenu au cours de la période.

Aucune des filiales françaises d'EEM n'a d'effectif salarié.

Les trois filiales et sous-filiales du Groupe (Société anonyme Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (« **SAIPPPP** »), SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, LES VERGERS font appliquer dans les immeubles dont elles sont propriétaires, les règles françaises en matière d'environnement et de développement durable.

4.1.3.6 Indication, parmi les informations mentionnées à l'article R. 225-105-1, celles qui, eu égard à la nature des activités ou à l'organisation de la société, ne peuvent être produites ou ne paraissent pas pertinentes, en fournissant toutes explications utiles

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la Société.

4.1.3.7 Informations mentionnées à l'article R. 225-105-1

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la Société.

4.1.4 Informations visées par l'article L. 233-6 du Code de commerce (activité et résultats de l'ensemble de la société, des filiales de la Société et des sociétés qu'elle contrôle par branche d'activité)

a. EEM

Le chiffre d'affaires est de 49 KEUR pour 143 KEUR pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est voisin de celui de l'exercice précédent (-1.071 KEUR vs -1.091 EUR en 2019). Il inclut, au niveau des charges d'exploitation, 137 KEUR de coût de la sauvegarde (honoraires des Administrateurs Provisoires et judiciaires).

Le résultat financier est significativement positif (1167KEUR vs -49KEUR en 2019) en raison de reprises de provisions de 1542KEUR (dont 1249KEUR sur les actions Gascogne et 82KEUR sur les actions SFC).

De ce fait, le résultat net ressort à – 135 KE vs – 1.334 KEUR en 2019.

La valeur nette des créances et participations est détaillée comme suit :

Secteur	2020 KEUR	2020 %	2019KEUR	2019%
Gascogne	15.608	69,18	13.760	66,13
Immobilier	6.048	26,86	6.235	29,97
SFC	893	3,96	811	3,90
Total	22.560	100	20.806	100

Celle-ci, rapportée à une action, ressortait à 3,96EUR (3,65EUR en 2019).

La capitalisation boursière de la société, sur la base du dernier cours coté avant suspension des cotations de 3,28 EUR, était de 18,76 MEUR.

Il est à remarquer :

- que les comptes sociaux ne tiennent pas compte des montants auxquels a été

condamné monsieur François Gontier par la cour d'appel de Paris le 4 avril 2019, liquidés le 6 février 2020 à 1.400.000EUR à EEM, toujours en contestation par le débiteur ;

- que l'incidence éventuelle sur les comptes 2020 des attributions gratuites et options de souscription octroyées le 15 mai 2017 a donné lieu à une provision pour risque de 204 KEUR ;
- que les données par action ont été calculées sur le nombre actuel d'actions, hors attributions gratuites et options.

Par ailleurs, dans le cadre de son contrôle fiscal, et à la suite des derniers échanges avec l'administration, les redressements en matière de TVA de 26 KEUR ont été confirmés.

La liste des créances admise dans le cadre de la procédure de Sauvegarde d'EEM n'est pas encore définitivement arrêtée. Une synthèse provisoire figure ci-dessous :

Dettes au 15 avril 2020	Comptabilisées	Non produites	Acceptées	Refusées	En attente
Provisions courantes	420	187	27		207
Provisions non courantes	204				204
Autres dettes courantes	668	310	356		2
Fournisseurs	532	59	313	155	5
Dettes fiscales et sociales	84	64	19	1	
Total	1 908	620	715	156	417

Les états financiers sociaux 2018 et 2019 ont été rejetés par les assemblées générales des 4 février 2020 et 23 juillet 2021.

L'exposé des litiges concernant EEM figure au § 4.1.1.1.

Concernant les actions gratuites :

La direction de la société en place entre le 30 septembre 2017 et la nomination de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 a considéré que les attributions de 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires et des 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société en mai 2017 sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. Ainsi, en mai 2019, les actions gratuites n'ont pas été émises. Il s'en suit un litige avec deux attributaires, messieurs Nollet et Guillerand. Par prudence, une provision de 204 KEUR a été constatée au 31 décembre 2020.

b. Gascogne

Au 31 décembre 2020, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,3 MEUR (9,7 MEUR au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres se montaient à 143 MEUR (135 MEUR au 31 décembre 2019).

Au 31 Décembre 2020, EEM détient 3.902.087 titres Gascogne, soit 16,04% du capital (idem au 31 décembre 2018), ce qui représente une valeur de 22,9 MEUR des capitaux propres.

Le cours de bourse est de 4 EUR au 31 décembre 2020 (3,68 EUR au 31 décembre 2019), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 15.608 KEUR (14.360 KEUR au 31 décembre 2019), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31 décembre 2020.

Les faits marquants et chiffres clés de l'exercice 2020 indiqués dans le rapport de gestion du Groupe Gascogne sont les suivants :

« La crise sanitaire Covid-19 a logiquement pesé sur l'activité à partir de mi-mars, bien que le Groupe ait été en mesure d'assurer globalement la continuité de ses opérations et la qualité de ses services dans le respect des règles sanitaires préconisées par les autorités. Seule la papeterie a dû arrêter son activité près de 3 semaines entre mi-mars et début avril.

La Division Emballage a fait preuve de résilience avec un recul de son chiffre d'affaires limité à 4,4%, grâce à sa présence sur les marchés agroalimentaire humain et animal et de la santé qui sont restés dynamiques.

La Division Bois a été plus fortement touchée compte tenu de l'impact de la crise sur ses débouchés (fermeture des magasins de décoration, arrêt des chantiers de construction).

Au final, le chiffre d'affaires du Groupe recule modérément, de 8,0% sur l'année.

Malgré cette baisse d'activité, le Groupe est parvenu à faire progresser son EBITDA de 12,6%, grâce à la bonne performance de la Division Emballage qui compense la perte de la Division Bois, qui ne représente plus que 10% du chiffre d'affaires consolidé. Le Groupe récolte les fruits de sa politique industrielle et commerciale de long terme, de sa gestion rigoureuse et de son investissement massif dans la production d'énergie de la papeterie (la chaudière biomasse en juillet 2016 puis les turbines de production d'électricité en novembre 2019) qui permet de générer de façon récurrente des revenus significatifs.

Le taux d'EBITDA est de 8,9% en 2020 et de 10,9% pour la Division Emballage.

Le Groupe s'est attaché également à préserver sa situation financière pendant cette période. La trésorerie au 31 décembre 2020 s'élève à 38,3 MEUR après encaissement du Prêt Garanti par l'Etat de 22 MEUR. L'endettement net a été réduit de 5% sur l'année grâce à un bon niveau d'EBITDA, aux investissements maîtrisés et à une progression du BFR contenue.

Le Groupe bénéficie de mesures du plan de relance : la sacherie de Mimizan a obtenu une subvention de 0,8 MEUR correspondant à 23% de l'investissement dans une nouvelle ligne de production de sacs Petite et Moyenne Contenance qui a été commandée en fin d'année et sera mise en service courant 2022. »

(En milliers d'euros)	Exercice 2020	Exercice 2019
Chiffre d'affaires	358 836	389 868
Taux du chiffre d'affaires à l'international	56,6%	57,2%
EBITDA	32 101	28 525
Taux d'EBITDA (EBITDA/Chiffre d'affaires)	8,9%	7,3%
Résultat opérationnel courant	16 267	14 305
Résultat net de l'ensemble consolidé (part du groupe)	8 255	9 741
Résultat net par action (€)	0,34	0,40
Capitaux propres (part du groupe)	142 762	134 690
Capitaux propres par action (€)	5,9	5,5
Effectifs à la clôture	1 458	1 565
Endettement net	107 445	112 792
Besoins en Fonds de Roulement d'Exploitation (BFRE)	97 830	96 706
Flux de trésorerie opérationnels	23 887	21 684
Flux de trésorerie d'investissement	(14 898)	(25 934)
Flux de trésorerie de financement	12 608	9 268
Variation de la trésorerie	21 597	5 018

ACTIVITES ET RESULTATS DU GROUPE GASCOGNE⁴

Compte de résultat

En M€	2020	2019
Chiffre d'affaires	358,8	389,9
EBITDA	32,1	28,5
Résultat opérationnel courant	16,3	14,3
Résultat opérationnel	13,3	13,7
Résultat financier	-4,8	-4,0
Résultat avant impôt	8,4	9,8
Résultat net consolidé	8,3	9,7

Le **chiffre d'affaires** est en recul de 8,0% à 358,7 MEUR, dont -10,5% au 1^{er} semestre 2020 et -5,3% au 2nd semestre 2020.

Le chiffre d'affaires de la Division Bois (10% du chiffre d'affaires consolidé) est en retrait de 31% très fortement impacté par la fermeture des magasins de bricolage et l'arrêt des chantiers de construction pendant plusieurs semaines à partir de mi-mars.

Le chiffre d'affaires de la Division Emballage (90% du chiffre d'affaires consolidé) est en baisse de seulement 4,4%.

L'**EBITDA** progresse de 3,6 MEUR (soit 12,6%) passant de 28,5 à 32,1 MEUR.

Le **résultat opérationnel courant** progresse de 2,0 MEUR en raison de l'augmentation de l'EBITDA, atténuée par l'augmentation des amortissements liée notamment à la mise en service des nouvelles turbines de production d'électricité de la papeterie de Mimizan fin 2019.

Le **résultat opérationnel** est quasi-stable à 13,3 MEUR, compte tenu de la comptabilisation de charges non courantes au titre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi du site de Castets (Division Bois).

Le **résultat financier** s'élève à -4,8 MEUR en dégradation de 0,8 MEUR liée à des pertes de change (dévalorisation du dollar) et à l'évolution de la structure d'endettement.

Le **résultat net de l'ensemble consolidé** s'établit à 8,3 MEUR. Le Groupe conserve ainsi un niveau de rentabilité solide dans une année atypique

Structure financière

Bilan	2020	2019
Capitaux propres (M€)	142,8	134,7
Capitaux propres par actions (€)	5,9	5,5
Endettement net (M€)	107,4	112,8
Besoin en Fonds de Roulement (M€)	97,8	96,7

⁴ Source : rapport de gestion du Groupe Gascogne au 31 décembre 2020
<https://www.Groupe-gascogne.com/fr/finance/documents-financiers/#tab-id-2>

Tableaux de flux	2020	2019
Flux de trésorerie opérationnels (M€)	23,9	21,7
Flux de trésorerie d'investissement (M€)	-14,9	-25,9
Flux de trésorerie de financement (M€)	12,6	9,3
Variation de trésorerie (M€)	21,6	5,0

Les flux opérationnels augmentent légèrement (+ 2,2 MEUR) à 23,9 MEUR, la progression liée à la hausse de l'EBITDA étant atténuée par la hausse maîtrisée du Besoin en Fonds de Roulement et des décaissements (partiels) du PSE de Castets.

Ces flux couvrent largement les flux d'investissement de 14,9 MEUR, les investissements ayant été moindres compte tenu de la situation sanitaire qui a retardé les projets et limité les déplacements d'intervenants externes.

Les flux de financement s'élèvent à 12,6 MEUR comprenant le tirage du solde de la ligne de crédit capex et la mise en place du Prêt Garanti par l'Etat, dont le remboursement sera amorti sur 5 ans à compter du 2nd semestre 2021, le Groupe ayant choisi de renforcer sa trésorerie dans ce contexte incertain.

La variation de trésorerie est positive à + 21,6 MEUR et la trésorerie disponible au 31 décembre 2020 s'élève à 38,3 MEUR.

L'endettement net a été réduit de 5% en 2020 à 107,4 MEUR grâce au bon niveau d'EBITDA, à un niveau d'investissements maîtrisé et à une progression du BFR contenue.

Les covenants financiers ont été respectés au 31 décembre 2020.

c. Hôtellerie

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, les sociétés Viktoria Angkor et Victoria Angkor Estate ne sont plus consolidées. Les titres (791 KEUR), les créances rattachées à des participations (2.295 KEUR) et les créances clients (374 KEUR) sont dépréciés à 100%.

La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hôtel.

Par un arrêt du 14 décembre 2017, la cour Suprême reconnaissait à monsieur Gontier la qualité de représentant d'EEM et, à ce titre, la qualité pour poursuivre la gestion de VICTORIA ANKOR COMPANY (VAK).

Par Jugement du 16 Janvier 2020, le tribunal de première instance de la province de Siem Réap a confirmé le Jugement du 21 décembre 2018 qui attribue à :

- monsieur San Kongborom 51% du droit d'agir comme actionnaire et de gérer VIKTORIA ANGKOR Estate (VAE) ;
- monsieur François Gontier le droit de représenter VAK, actionnaire à 49% de VAE (VAE est la société détenant le terrain sur lequel est construit l'hôtel de VICTORIA ANGKOR).

Par arrêt en date du 2 mars 2021, la cour d'appel de Phnom Penh a infirmé le Jugement du 16 janvier 2020 et a confirmé la détention des parts de VAE (et les droits de gestion y attachés) telle que prévue dans les statuts déposés le 15 juillet 2004 auprès du Ministère du Commerce (soit 49% détenus par VAK, représentée par monsieur Pierre Ader et 51% par madame Chung Rany et madame Ly Nayyi, en lieu et place de monsieur San Kongborom). Le 2 juillet 2021, monsieur Gontier a formé un recours contre cet arrêt. Ces informations résultent des traductions des décisions de justice qui ont été communiquées à l'Administrateur Provisoire et à l'Administrateur Judiciaire et qui ne sont pas des traductions assermentées.

En France, EEM a obtenu une décision de la cour d'appel de Paris en date du 4 avril 2019 à l'encontre de monsieur François Gontier. En effet, celui-ci, bien que démissionnaire depuis 2015 de ses fonctions de Président du conseil d'administration de VAK, s'était toujours abstenu de rendre effective cette démission par l'accomplissement des formalités d'usage dans ce pays étranger nécessitant son intervention directe et personnelle.

Par arrêt rendu le 4 avril 2019, le Pôle 5 - Chambre 9 de la cour d'appel de Paris a donc « *ENJOINT à monsieur François Gontier d'accomplir toutes formalités aux fins de publication de sa démission de ses fonctions de président du conseil d'administration de la société cambodgienne VICTORIA ANGKOR et notamment de confirmer personnellement et directement au Ministère du Commerce cambodgien (MDC) et au CDC (investissements étrangers au Cambodge) et à toutes autorités publiques cambodgiennes en charge des formalités relatives au droit des sociétés qu'il n'est plus le représentant légal de la société de droit cambodgien VICTORIA ANGKOR Company Ltd, y compris en se rendant sur place si cette démarche s'avère nécessaire ou utile au regard des vérifications d'usage pour l'accomplissement de cette formalité administrative dans ce pays et de justifier de ces démarches à la société Viktoria Invest en sa qualité d'actionnaire majoritaire de la société cambodgienne VICTORIA ANGKOR, ».*

Cette injonction devait être exécutée dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte d'un montant de 10.000 EUR par jour de retard.

Face à l'inexécution de l'arrêt par monsieur Gontier, la cour d'appel a liquidé une première fois l'astreinte qu'elle avait prononcée le 4 avril 2019 pour la période du 10 juillet au 5 décembre 2019 et l'a condamné, par arrêt en date du 6 février 2020, au paiement de la somme de 1.400.000 EUR.

Par prudence, aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31 décembre 2020.

d. Casinos

EEM détenait au 31 décembre 2020 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31 décembre 2019).

Le cours de bourse de l'action SFC est de 1,66 EUR par action au 31 décembre 2020 (1,59 EUR au 31 décembre 2019). Compte tenu de la cession en mars-avril 2021 des 510.000 titres détenus par EEM à une valeur unitaire de 1,75 EUR par action, la direction d'EEM a considéré que la valeur de la participation d'EEM dans SFC devait être ajustée sur la valeur de cession intervenue en 2021 pour 892 KEUR.

e. Immobilier

Dans le cadre des opérations immobilières entre EEM et la société SOFILOT, compte tenu de l'absence de réponse aux demandes de remboursement du prêt, des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2017.

Concernant la SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPPP)

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 font ressortir une perte nette comptable de (562.079) Euros, contre une perte nette comptable de (97.572) Euros pour l'exercice précédent.

Les capitaux propres de cette Société s'élèvent à un montant positif de 1.182.634 Euros, contre 1.744.713 Euros pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires s'élève à 0 Euros, comme à l'issue de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 0 Euros, comme à l'issue de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 24 758 Euros, contre 60 945 Euros pour l'exercice précédent, ce qui engendre cette année un résultat d'exploitation de (24.758) Euros, contre (60.945) Euros l'année précédente.

Le résultat financier est égal à (87 321) Euros y compris une dépréciation chez SAIP des titres GRANDIDIERITE de 65.311 Euros, contre (36 627) Euros pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts s'élève à (112 079) Euros, contre (97 572) Euros lors de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel s'élève donc à (450.000) Euros, contre 0 Euro à lors de l'exercice précédent. Il correspond à la dépréciation à 100% de la créance Ducloix.

Le résultat net s'élève à (562.079) Euros, contre (97.572) Euros pour l'exercice précédent.

Les principaux actifs de SAIP sont :

- 99% des titres de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS ;
- 100% des titres de GRANDIDIERITE ;
- La créance Ducloix.
- GRANDIDIERITE

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. Il a été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31 décembre 21 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Au 31 décembre 2020, cette option n'a pas été exercée.

AGAU détient 100% des titres des sociétés SOUMAYA et ESPALMADOR.

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. Il est valorisé dans les comptes à 3.645 KEUR. Une expertise immobilière de mai 2021 valorise ce bien à 4.180 KEUR en valeur commerciale (valeur du PEN convertie au cours du 31 décembre 2020).

Compte tenu de la crise sanitaire il a été indiqué à la direction d'EEM que la mise en location des premiers lots avait été reportée.

Aucune activité n'est à signaler sur ces sociétés étrangères au 31 décembre 2020.

- Créance Ducloix

Selon les informations recueillies, SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 KEUR à venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 KEUR au 31 décembre 20 (idem au 31 décembre 2019). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice à l'initiative de la venderesse pour que lui soit jugée acquise l'indemnité d'immobilisation de 450 KEUR outre des indemnités d'occupation quelques semaines du bien et des dommages et intérêts non étayés.

Une expertise a été ordonnée par le tribunal de grande instance de Nanterre. L'expert désigné par le tribunal a remis son rapport et SAIP a pris des conclusions en défense sollicitant la nullité de la promesse pour cause de condition suspensive « *impossible* » avec demande reconventionnelle en remboursement par madame Ducloix de l'indemnité d'immobilisation versée.

Le dossier s'est plaidé une première fois sur le fond, mais le Juge a rouvert les débats en décembre 2019 pour que la demanderesse madame Ducloix régularise sa procédure afin de tenir compte de la liquidation en cours d'instance des sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT et KALITEA RESIDENTIEL IMMOBILIER, bénéficiaires initiales de la promesse avant sa cession à la société SAIP et qui figuraient dans l'acte introductif d'instance de la demanderesse en qualité de co-défenderesses aux côtés de SAIP.

La direction de SAIP a indiqué que le 22 septembre 2020, une ordonnance de radiation de l'affaire pour « *défait de diligences* » de la demanderesse a été rendue, en l'absence de toute régularisation de la procédure à l'égard des deux sociétés liquidées alors que l'intéressée persistait pourtant à solliciter leur condamnation « *solidaire* » avec SAIP. Le 30 octobre 2020, SAIP a déposé des conclusions de reprise d'instance et à fin de disjonction, pour permettre l'examen par le tribunal de sa demande reconventionnelle indépendamment de la carence de la demanderesse principale à régulariser sa procédure à l'égard des deux sociétés liquidées. Par ordonnance en date du 6 juillet 2021, il a été fait droit à la demande de disjonction, l'action peut donc reprendre sur les demandes reconventionnelles formulées par SAIP.

Compte tenu de ces aléas, la somme de 450 KEUR a fait l'objet d'une dépréciation dans les comptes au 31 décembre 2020, laquelle s'ajoute à celle relative aux frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas. Ainsi la valeur nette de la créance est nulle au 31 décembre 2020 (450 KEUR au 31 décembre 2019).

Concernant la société Croix des Petits Champs

Cette Société, filiale à 96,66% de SAIPPPP, détient dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs (75001) des lots représentant 846 m² de surface habitable et 116 m² de surfaces annexes, sur lesquels elle a réalisé, le 27 décembre 2010, une opération de crédit-bail adossé lui permettant de lisser sur sa durée (15 ans) la plus-value dégagée à cette occasion.

Sur l'exercice 2020, le chiffre d'affaires, uniquement composé de loyers, a atteint 86.709 EUR (149.962 EUR en 2019).

Les charges d'exploitation enregistrent une légère hausse par rapport à l'exercice précédent (235.721 EUR contre 231.889 EUR).

Le résultat financier a été négatif de (97 507) EUR en 2020 contre (98 932) EUR en 2019. Malgré un résultat exceptionnel positif de 3.090 EUR, le résultat net ressort fortement négatif de (243.430) EUR contre (180.860) EUR en 2018.

De ce fait, ses fonds propres deviennent négatifs de 963.445 en 2020 contre 720.015 EUR en 2019.

Au 31 décembre 2020, l'endettement bancaire restait négligeable et stable par rapport à 2019 (25.102 EUR contre 25.801 EUR).

Au 31 décembre 2020, l'engagement résiduel de la Société au titre du crédit-bail adossé était de 3.439.758 EUR (3.697.054 EUR en 2019) compensé pour partie par des produits constatés d'avance de 1.237.772 EUR contre 1.516.311 EUR en 2019 qui correspondent à la quote-part de plus-values de cession reprise sur la durée du contrat.

Au 31 décembre 2020, seul un est lot de 155 m² sur les quatre lots est loué, deux locataires de petits lots étant partis au cours du premier semestre 2020. Le plus vaste lot pour lequel des travaux de rénovation conséquents sont à effectuer reste inoccupé.

Les différentes évaluations du bien immobilier ont été les suivantes :

- rapport établi en 2015 à la demande du crédit-bailleur évaluant l'immeuble à 4.870.000 EUR, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 EUR, hors droits de mutation, s'il est vide (Les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble) ;
- évaluation de l'immeuble parisien, réalisée par monsieur l'Expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble, après décote pour travaux, à 5.820.000,00 EUR, hors droits de mutation⁵ ;
- expertise en date du 27 avril 2021 réalisée par le même expert qu'en 2019 (monsieur Bergeras) laquelle valorise le bien immobilier à 6.030 KEUR hors droits de mutation ;
- nouvelle expertise en date du 10 septembre 2021 réalisée par madame Roux, expert près de la cour d'appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.600 KEUR hors droits de mutation.

La direction de la société a considéré que l'expertise de madame Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de monsieur Bergeras étant considéré comme se situant dans la fourchette basse des évaluations possibles.

Concernant la société LES VERGERS

Détenue à 100% par EEM, cette SARL, dispose de la qualité de marchand de biens.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 0 EUR, comme à l'issue de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 0 EUR, contre 2.108 EUR au titre de l'exercice précédent ;

⁵ Cette expertise n'était pas connue à la date d'arrêté des comptes 2019. Cette information a fait l'objet d'une communication spéciale à l'Assemblée du 13 juillet 2021.

- les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 30.312 EUR, contre 60.340 EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à un montant négatif de (30.312) EUR, contre un montant négatif de (58 233) EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le montant des traitements et salaires s'élève à 0 EUR, il en était de même l'exercice précédent ;
- le montant des charges sociales s'élève à 0 EUR, il en était de même l'exercice précédent ;
- le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à (36.409) EUR, contre (64.580) EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat de l'exercice se solde par une perte nette comptable de (36.409) EUR, contre un bénéfice net comptable de (64.580) EUR au titre de l'exercice précédent.

Les actifs de la société sont constitués :

- Du prêt sur la SCCV VAL THAURIN ;
- De diverses créances résiduelles sur opérations immobilières.
- VAL THAURIN :

Selon les informations recueillies, une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 KEUR à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action judiciaire a été engagée en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 KEUR ont été reçus en 2013 et 54 KEUR en 2016.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec LES VERGERS par lequel il règle la somme de 250 KEUR pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Deux procédures sont parallèles dont la succession est la suivante :

* Recouvrement de la créance :

- jugement du tribunal de grande instance de Nanterre du 4 mars 2016 qui condamne les associés de la SSCV à payer la créance due ;

- commandement à payer valant saisie immobilière délivré le 14 décembre 2017 par la société LES VERGERS sur les biens donnés en garantie ;
- assignation à comparaître devant le JEX d'Évreux délivrée le 3 avril 2018 ;
- arrêt du 7 juin 2018 de la cour d'appel de Versailles qui confirme le Jugement du tribunal de grande instance de Nanterre du 4 mars 2016 ;
- jugement du 12 août 2019 par lequel le JEX d'Évreux accorde un sursis à statuer en faveur de la SCCV ;
- arrêt du 4 juin 2020 de la cour d'appel de Rouen qui infirme le Jugement du 12 août 2019 et ordonne la vente du bien saisi ;
- pourvoi en cassation par monsieur Lecerf et la SSCV relatif à cet arrêt du 4 juin, 2020 ;

* Contestation de la validité du prêt :

- assignation de la société LES VERGERS par monsieur Lecerf et la SCCV en date du 20 mars 2018 auprès du tribunal de grande instance de Paris aux fins de contester la validité du prêt et de la clause d'intérêt ;
- jugement du 19 novembre 2020 du tribunal de grande instance de Paris qui rejette les demandes de monsieur Lecerf et de la SCCV.

• Créances :

La société LES VERGERS détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- une somme de 200 KEUR qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014 ;
- une somme de 135 KEUR sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice

clos au 31 décembre 2017.

4.1.5 Informations visées par l'article L. 225-102-2 du Code de commerce

La Société n'exploitant pas d'installations classées au sens de l'article L.536-36 du Code de l'environnement, le présent rapport ne comporte pas d'informations quant à la politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la Société, la capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de ces installations ou les moyens prévus par la Société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accidents technologiques engageant sa responsabilité.

4.1.6 Informations visées par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce

La Société n'employant pas, à la clôture de deux exercices consécutifs, au moins cinq mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français, ou au moins dix mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français ou à l'étranger, le présent rapport ne comporte pas de plan de vigilance relatif à l'activité de la Société et de l'ensemble des filiales ou sociétés qu'elle contrôle.

4.1.7 Informations visées par l'article L. 441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce (informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients)

	Article D.441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		7	3	1	6	17						3
Montant total des factures TTC concernées	TTC 0	TTC 13.007	TTC 0	TTC 0	TTC 739	TTC 13.806	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 26.400	TTC 26.400
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC	TTC 1,83%	TTC	TTC	TTC 0,11%	TTC 1,94%						

Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
						45,08%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombre de factures exclues							
Montant total des factures exclues TTC	474.765 (1)	492.497					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels			Délais contractuels			

(1) Fournisseurs avant sauvegarde

4.2 Informations portant sur les mandataires sociaux

4.2.1 Informations visées par l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et l'article 223-26 du règlement général de l'AMF (Etat récapitulatif des opérations des dirigeants et des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société réalisées au cours de l'exercice)

- monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle à savoir, FLÈCHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE

monsieur Valery Le Helloco, ancien dirigeant de la société, révoqué en février 2020, détient directement ou indirectement plus de 30% du capital et des droits de vote.

- monsieur Guy Wyser-Pratte agissant de concert avec EURO-PARTNERS ARBITRAGE FUND, BEDFORD PROPERTY Inc.

monsieur Guy Wyser-Pratte est le père de monsieur James Wyser-Pratte, Administrateur de la Société jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020.

A la date du présent rapport, il détient indirectement ou directement 1.191.430 titres représentant plus de 20% du capital social et plus de 10 % des droits de vote.

- monsieur René Brillet

monsieur René Brillet est le père de madame Céline Brillet, Administrateur de la Société jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 et depuis le 7 août 2021.

A la date du présent rapport, il détient indirectement 550.863 titres représentant un peu moins de 10% du capital social et des droits de vote.

- monsieur Francis Lagarde agissant de concert avec ALGEST et ALTER FINANCE

Madame Hélène Tronconi est présidente et directrice générale de la société EEM :

- du 4 février 2020 et jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 ;

- depuis le 7 août 2021 ;

et est administratrice de la société ALGEST, société contrôlée par monsieur Francis Lagarde, selon les informations de la Société.

A la date du présent rapport, il détient indirectement ou directement 656.776 titres représentant plus de 10% du capital social et des droits de vote.

4.2.2 Informations visées par les articles L.225-197-1 II et L. 225-185 du Code de commerce (mention des obligations de conservation d'actions imposées aux dirigeants mandataires sociaux jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le conseil d'administration lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options)

Les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas soumis à l'obligation de conservation d'actions jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le conseil d'administration qui aurait pu leur être imposée lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options.

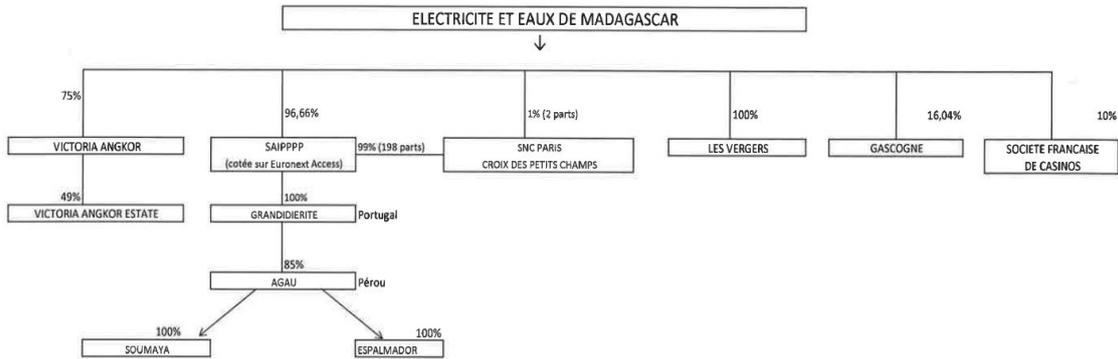
4.3 Informations juridiques, financières et fiscales

4.3.1 Informations visées par l'article L.225-102 du Code de commerce (état de participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice)

Les salariés du Groupe ne détenaient pas d'actions EEM au 31 décembre 2020.

4.3.2 Informations visées par l'article L.233-6 du Code de commerce (prises de participations représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital ou de contrôle de sociétés ayant leur siège social sur le territoire français durant l'exercice)

L'organigramme du Groupe au 31 décembre 2020 est tel que suit :



4.3.3 Informations visées par l'article L.233-13 du Code de commerce

4.3.3.1 Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux Assemblées générales de la Société

Au 31 décembre 2020, à la connaissance de la Société, les actionnaires suivants détiennent directement ou indirectement :

- plus de 25% du capital et des droits de vote :
 - monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle, à savoir FLECHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE ;
- plus de 20% du capital social et des droits de vote ;
- plus de 10% du capital social et des droits de vote :
 - EURO-ARBITRAGE FUND, BEDFORD PORPERTY Inc. et monsieur Guy Wyser Pratte, agissant de concert ;
 - ALGEST, Alter Finances et Francis Lagarde, agissant de concert ;
- plus de 5% du capital et des droits de vote :
 - EVERMORE GLOBAL ADVISOR LLC ;
 - René Brillet.

Les principaux actionnaires de la Société EEM au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020 sont les suivants :

	31/12/2020				31/12/2019			
Actionnaires	Nb d'actions	%K	Nb de voix	%DV	Nb d'actions	%K	Nb de voix	% DV
Total	5.693.999	100%	8.039.873	100,00%	5.693.999	100%	7.069.255	100,00%
V.Le Helloco	243.729	4,28%	487.458	6,06%	243.729	4,28%	463.458	6.55%
FLÈCHE INTERIM	872.987	15,33%	1.745.974	21,72%	872.987	15,33%	1.444.770	20.43%
LE CLÉZIO INDUSTRIE	460.691	8,09%	921.382	11,46%	460.691	8,09%	851.327	12.04%
Financière VLH	19.355	0.34%	19.355	0.34%	19.355	0,34%	19.355	0,27%
René Brillet	550.863	9,67%	550.863	6,85%	526.477	9,24%	526.477	7,44%
ALGEST	1.406	0,02%	2.812	0,03%	1.406	0,02%	1.406	0,01%
ALTER FINANCES	48.571	0,85%	97.142	1,21%	48.571	0,85%	54.071	0,76%
Francis Lagarde	606.799	10,66%	1.194.602	14,86%	606.799	10,65%	664.674	9,40%
Famille Panel	107.193	1,88%	201.884	2,51%	94.590	1,66%	189.180	2,67%
Guy Wyser-Pratte	152.691	2,68%	152.691	1,90%	152.691	2,68%	152.691	2,15%
Bedford	490.519	8,61%	490.519	6,10%	479.066	8,41%	479.066	6,77%
Euro-Partner Arbitrage Fund	548.220	9,63%	548.220	6,82%	529.863	9,30%	529.863	8,38%
Evermore	469.540	8,25%	469.540	5,84%	470.240	8,26%	470.240	6,65%
Auto contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres actionnaires								

La participation des principaux actionnaires au 31 décembre 2020 a été établie sur la base de 5.693.999 actions, auxquelles sont attachés 8.039.873 droits de vote qui peuvent être exercés en Assemblée générale.

Les actions détenues sous la forme nominative depuis plus de deux années bénéficient d'un droit de vote double.

Au cours de l'exercice, le nombre de droits de vote a évolué du fait de l'acquisition du droit de vote double par les actions inscrites au nominatif issues de l'émission de décembre 2018 qui a majoré de 970.618 le nombre de droits de vote théorique

Le nombre de droits de vote publié mensuellement sur le site officiel de la société ne tient pas compte du cantonnement des droits de vote du concert animé par monsieur Valéry le Helloco décidé par l'Assemblée Générale du 4 février 2020. Ce cantonnement a été confirmé par celui décidé par le bureau de celle du 23 juillet 2021. Au jour de l'émission du présent rapport, aucune régularisation de la position du concert le Helloco n'était parvenue à la société.

4.3.3.2 Indication des modifications intervenues au cours de l'exercice

La Société est informée de l'identité de ses actionnaires les plus importants par les dispositions légales de franchissement de seuil en actions ou en droits de vote.

La Société n'a connaissance d'aucune déclaration de franchissement de seuils légaux intervenue au cours de l'exercice 2020.

4.3.3.3 Indication du nom des sociétés contrôlées et la part du capital de la Société qu'elles détiennent

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans le capital de la Société.

4.3.4 Informations visées par l'article L.233-29, L.233-30 et R. 233-19 du Code de commerce (aliénation d'actions effectuée par une société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées)

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas eu à aliéner les actions d'une autre société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce à l'effet de régulariser les participations croisées.

4.3.5 Informations visées par l'article L.225-211 du Code de commerce (nombre des actions achetées et vendues au cours de l'exercice par application des articles L.225-208, L.225-209, L.225-209-2, L.228-12 et L.225-12-1 du Code de commerce, cours moyens des achats et des ventes, montant des frais de négociation, nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat, ainsi que la valeur nominale pour chacun des finalités, nombre des actions utilisées, éventuelles réallocations dont elle ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent)

A la connaissance du conseil d'administration, il n'y a pas eu de mouvements de titres au nominatif du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

4.3.6 Informations visées par l'article R.228-90, R.225-138 et R.228-91 du Code de commerce (mention des ajustements des bases de conversion et des conditions de souscription ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital ou des options de souscription ou d'achat d'actions)

N/A

4.3.7 Informations visées par l'article L.464-2 du Code de commerce (mention des injonctions ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles ordonnées par l'Autorité de la concurrence)

L'Autorité de la concurrence n'a ordonné aucune injonction ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles à l'encontre de la Société ou d'une Société du Groupe.

4.3.8 Informations visées par l'article 243 bis du Code général des impôts

4.3.8.1 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montants des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices

Aucun dividende n'a été versé en 2020 au titre de l'exercice 2019, en 2019 au titre de l'exercice 2018, en 2018 au titre de l'exercice 2017 et en 2017 au titre de l'exercice 2016.

4.3.8.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Les comptes sociaux annuels ont été établis en conformité avec les principes comptables en vigueur en France.

Les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ainsi que du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07.

Les comptes annuels ont été établis selon la méthode des coûts historiques et ont été établis en appliquant le principe de la continuité.

La cession de SFC (déjà réalisée) et les cessions réalisées et à venir de titres Gascogne doivent permettre de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation.

La direction considère qu'elle a la capacité de céder des actions Gascogne dans un volume et à des valeurs suffisantes et raisonnables au cours des 12 prochains mois et que ces cessions permettront de générer une trésorerie suffisante permettant de garantir la continuité de l'exploitation jusqu'à fin 2022.

4.3.9 Informations visées par l'article L.621-22 du Code monétaire et financier (observations faites par l'AMF sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes)

L'AMF n'a pas formulé d'observation sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes.

4.4 Informations visées par l'article R.225-102 du Code de commerce (Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices)

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier	1er janvier	1er janvier	1er janvier	1 ^{er} janvier
	2016 au 31/12/2016	2017 au 31/12/2017	2018 au 31/12/2018	2019 au 31/12/2019	2019 au 31/12/2020
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	8 125 000	11 862 500	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	3 250 000	4 745 000	5 693 999	5 693 999	5 693 999
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	364 028	276 188	356 619	210 125	114 009
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-4 862 708	-5 458 732	-1 202 183	-4 090 889	-1 405 221
c) Impôts sur les bénéfices	25 271	0	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	42 270	-2 705 564	-1 919 091	-1 333 870	-134 850
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-1,49	-1,15	-0,21	-0,72	-0,25
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,01	-0,57	-0,34	-0,23	-0,02
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	4	4	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	422 581	406 205	106 516	106 628	109 328
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc...)	210 185	203 111	61 111	59 126	62 170
(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.	305 923	230 309	303 263	143 427	48 800
(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé					

Informations visées par l'article L.225-102-3 du Code de commerce (Rapport sur les paiements effectués au profit des Gouvernements)

L'article L.225-102-3 du Code de commerce soumet les grandes entreprises et les entités d'intérêt public actives dans les industries extractives ou l'exploitation des forêts primaires à l'obligation de rendre public dans un rapport annuel tout paiement égal ou supérieur à 100.000 EUR effectué au profit des autorités des pays ou territoires où elles exercent leurs activités. Cette disposition n'est pas applicable aux activités du Groupe.

5 Annexes au rapport de gestion

5.1 Rapport sur les options de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale du 2 décembre 2016 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux du Groupe, à hauteur de 3% du capital soit des options dont la levée pourrait représenter un maximum de 97.500 actions.

Le conseil d'administration a décidé le 15 mai 2017 d'utiliser intégralement la délégation lui ayant été consentie, les options attribuées ont les mêmes caractéristiques pour tous les bénéficiaires, à savoir :

- Durée des options : jusqu'au 15 mai 2022 ;
- Chacune des options donne droit à l'achat ou à la souscription d'une action Viktoria Invest ;
- Prix des options : 95% de la moyenne des 20 derniers cours consécutifs ayant précédé la date d'octroi des options, soit en l'espèce 5,5 EUR par action (moyenne des 20 derniers cours du 13 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus : 5,7835 EUR/action) ;
- Période de levée des options : du 1^{er} janvier 2018 au 15 mai 2022
- Bénéficiaires des options :
 - Pierre Nollet 43.500 options
 - Jean LIATIS 29.000 options
 - Pierre GUILLERAND 18.000 options
 - Sophie COMBET 3.500 options
 - Gilles LONSAGNE 3.500 options

Aucune nouvelle délégation ni nouvelle attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2020.

5.2 Rapport sur les attributions gratuites d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale du 2 décembre 2016 a autorisé le conseil d'administration à attribuer jusqu'à 97.500 actions (3% du capital) aux salariés et mandataires sociaux du Groupe.

Le conseil d'administration du 15 mai 2017 a décidé d'utiliser intégralement cette délégation, dont les bénéficiaires sont les suivants :

- Pierre Nollet 44.300 actions
- Jean LIATIS 26.650 actions
- Pierre GUILLERAND 17.750 actions
- Sophie COMBET 4.450 actions
- Gilles LONSAGNE 4.450 actions

Aucune nouvelle délégation ni nouvelle attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2019.

6 Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce)

Les informations présentées dans ce chapitre forment le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce.

6.1 Informations relatives à la composition et au fonctionnement des organes de direction, d'administration et de surveillance

6.1.1 Informations visées par l'article L.225-37-4 du Code de commerce

6.1.1.1 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice 2020

Le tableau ci-dessous présente la liste des mandats et fonctions exercés à la connaissance du conseil d'administration dans toute société par toutes personnes ayant exercé en 2020 mais n'exerçant plus de mandat social dans la société EEM :

	Intitulé du mandat	Durée du mandat	Autres mandats dans toute autre société
Valery Le Helloco	Administrateur et président du conseil d'administration et directeur général	- nommé le 30.09.2017 - révoqué le 04.02.2020	Gérant Financière VLH Sarl depuis 2002 Gérant SCI Wounick depuis 2002 Gérant VLH Immobilier Sarl depuis 2005
Anne-Claire LE FLECHE	Administrateur	- nommée le 30.09.2017 - révoquée le 04.02.2020	Gérant Flèche Intérim Sarl depuis 2003 Gérant Fleche Immobilier Sarl 2005 Gérant Kreizh Formation depuis 2016
Sandrine BONNIOU	Administrateur	- nommée le 30.09.2017 - révoquée le 04.02.2020	Néant
Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE	Administrateur	- nommée le 30.09.2017 - révoquée le 04.02.2020	Néant

Gaël MAUVIEUX	Administrateur	- coopté le 4 mai 2018, cooptation ratifiée par l'AG du 29.12.2018 - révoqué le 04.02.2020	Gérant de la société Menuiserie Sainte Anne Gérant de la société Astenn Holding
Anne GRANSAGNES	Administrateur	- nommée le 29.12.2018 - démission par courrier du 18.01.2019, dont il a été pris acte le 23.01.2019	Aucune information disponible

Le tableau ci-dessous présente la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux de la Société au 31 décembre 2020, fonctions qui ont été suspendues pendant la période d'administration Provisoire à compter du 7 février et qui ont pris fin lors de l'Assemblée Générale du 23 juillet 2021. Cette Assemblée a renommé ces mêmes personnes Administrateur et Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire, laquelle a pris fin le 7 août 2021.

	Intitulé du mandat	Durée du mandat	Autres mandats dans toute autre société
Hélène Tronconi	Administrateur et président du conseil d'administration et directeur général	-nommée le 04.02.2020	Directeur général de Little Palace SAS Membre du conseil de surveillance de JB Martin SA ⁶ Administrateur d'ALGEST SE
Céline Brillet	Administrateur	- nommée le 04.02.2020	Néant
James Wyser-Pratte	Administrateur	- nommé le 29.12.2018	Néant

⁶ Société en liquidation judiciaire depuis le 2 juin 2020.

6.1.1.2 Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

1. Conventions et engagements approuvés au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

a. Avances et prêts consentis par ou à EEM

Le conseil d'administration a autorisé la conclusion de comptes-courants entre la Société et les sociétés mentionnées ci-dessous. Les montants desdits comptes-courants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Avances et prêts consentis par EEM et reçus par :	Montants nets au 31 décembre 2020 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)	Conditions	Produits comptabilisés
LES VERGERS	521.397,48	Taux fiscal	6.097,20
VICTORIA ANGKOR Co	2.294.707,13	NA	0
SAIP	1.631.530,36	Taux fiscal	19.137,10
SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS	677.623,81	Taux fiscal	7.929,76

Avances et prêts consentis à EEM et consenties par :	Montants nets au 31 décembre 2020 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)	Conditions	Charges comptabilisés
SAIP	0	Taux fiscal	
SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS	0	Taux fiscal	
FLECHE INTERIM (*)	2,72	Euribor 3 mois majoré de 50 points de base, ne pouvant pas être inférieur à 1%.	0
Le Clézio INDUSTRIES (*)	0,20	Euribor 3 mois majoré de 50 points de base, ne pouvant pas être inférieur à 1%.	0

(*) ces conventions n'ont pas été approuvées par les Assemblées Générales précédentes.

b. Contrat intragroupe de management fees

Les frais intragroupe correspondant à des prestations de services et aux loyers pour l'exercice 2020 sont tels que suit :

	Facturation en contrepartie des prestations de services rendues par EEM à :	Facturation par EEM des loyers
SAIP	10.000	1.600
SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS	20.000	1.600
VICTORIA ANGKOR	-	-
LES VERGERS	14.000	1.600

L'ensemble de ces facturations reste à payer au 31 décembre 2020.

2. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Néant

3. Conventions et engagements non autorisés préalablement mais approuvés par l'assemblée générale

Néant

6.1.1.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Aucune délégation n'est en cours et aucune délégation passée n'a été utilisée au cours de l'exercice 2020.

Au cours de l'exercice 2020, l'Assemblée Générale n'a pas autorisé le conseil d'administration à annuler les actions de la société.

6.1.1.4 Indication du choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce

Depuis l'Assemblée Générale du 30 septembre 2017, monsieur Valery Le Helloco est Administrateur. Depuis la réunion du conseil d'administration du 30 septembre 2017, il assume la fonction de Président du conseil d'administration et cumule également la fonction de Directeur général.

Depuis l'Assemblée Générale du 4 février 2020, madame Hélène Tronconi est administratrice et a été également désigné Président du conseil d'administration et Directeur général. Son mandat a été suspendu par l'effet de la désignation de l'Administrateur Provisoire par ordonnance du 7 février 2020.

6.1.1.5 Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration

La composition du conseil d'administration a été modifiée au cours de l'exercice 2020.

- Du 1^{er} janvier au 4 février 2020

Le conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

- monsieur Valery Le Helloco ;
- madame Anne-Claire Le Flèche ;
- madame Sandrine Bonniou ;
- madame Marie-Françoise Pech de Laclause ;
- monsieur James Wyser-Pratte ;
- monsieur Gaël Mauvieux ;

dont 3 considérés comme indépendants, monsieur Gaël Mauvieux, madame Sandrine Bonniou et madame Marie-Françoise Pech de Laclause.

Il est considéré par la Société qu'un Administrateur est indépendant lorsqu'il remplit les critères retenus par le code AFEP-MEDEF.

monsieur Valery Le Helloco était considéré comme dépendant puis qu'il est Président Directeur Général depuis le 30 septembre 2017. Madame Anne-Claire Le Flèche était également considérée comme dépendante eu égard à ses fonctions opérationnelles au sein d'un actionnaire significatif la société FLECHE INTERIM, détenue par monsieur Le Helloco. monsieur James Wyser-Pratte est considéré comme dépendant car il est le fils d'un actionnaire important de la Société.

- Du 4 au 6 février 2020

Le conseil d'administration était composé de trois membres, à savoir :

- madame Hélène Tronconi ;
- madame Céline Brillet ;
- monsieur James Wyser-Pratte.

Madame Hélène Tronconi était considérée comme dépendant puis qu'elle est présidente et directrice Générale.

monsieur James Wyser-Pratte est considéré comme dépendant car il est le fils d'un actionnaire important de la Société.

Madame Céline Brillet est considérée comme dépendant car elle est la fille d'un actionnaire important de la Société.

- Du 7 février au 7 août 2020

Les fonctions du conseil d'administration ont été suspendues à la suite de la nomination de la SELARL BCM, prise en la personne de maître Éric Bauland, en qualité d'Administrateur Provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus.

- Depuis le 7 août 2021

Le conseil d'administration est composé de trois membres, à savoir :

- madame Hélène Tronconi ;
- madame Céline Brillet ;
- monsieur James Wyser-Pratte.

Madame Hélène Tronconi était considérée comme dépendant puis qu'elle est présidente et directrice Générale.

Monsieur James Wyser-Pratte est considéré comme dépendant car il est le fils d'un actionnaire important de la Société.

Madame Céline Brillet est considérée comme dépendant car elle est la fille d'un actionnaire important de la Société.

Règles internes et règlement intérieur du conseil d'administration

Les procédures régissant l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration sont définies par le règlement intérieur du conseil d'administration, adopté au cours de l'exercice 2012.

Le conseil d'administration se saisit de toutes questions intéressant la bonne marche de la Société et règle par sa délibération les affaires qui la concernent.

Ses missions

Les principales missions du conseil d'administration consistent à :

- déterminer les orientations stratégiques de la Société, les examiner dans leur ensemble au moins une fois par an, sur proposition du Directeur général, et veiller à leur mise en œuvre et désigner également les mandataires sociaux chargés de gérer la Société dans le cadre de cette stratégie et revoir les délégations de pouvoir ;
- contrôler la gestion du Groupe et veiller à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes notamment sur les titres de l'entreprise ;
- approuver les projets d'investissements stratégiques et toute opération, notamment d'acquisitions ou de cessions, susceptible d'affecter significativement le résultat de l'entreprise, la structure de son bilan ou son profil de risque ;
- examiner les comptes sociaux et consolidés et approuver le rapport de gestion ainsi que les chapitres du rapport annuel traitant de gouvernance d'entreprise et présentant la politique de suivi ;
- enfin, convoquer les Assemblées Générales et proposer des modifications statutaires.

Ces missions mentionnées ci-dessus sont un résumé du règlement intérieur du conseil d'administration.

Rapport d'activité du conseil d'administration pour l'exercice 2020

Le conseil d'administration s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2020.

- les 29 janvier et 4 février (en dépit de la révocation des Administrateurs le 4 février par l'Assemblée Générale) sous la présidence de monsieur Valéry le Helloco ;
- les 4 février et 7 février 2020 sous la présidence de madame Tronconi.

comité d'audit

Le comité d'audit assiste le conseil d'administration en matière de règles comptables, de préparation des états comptables et financiers, de trésorerie et instruments de couverture, de contrôle interne et externe, de communication financière et de gestion des risques. Les membres du comité d'audit sont choisis par le conseil d'administration qui prend en considération :

- leurs compétences et leurs expériences en matière comptable, financière et de gestion ;
- le temps qu'ils peuvent consacrer à ces fonctions compte tenu de leurs occupations ;
- leur connaissance de la Société et de ses filiales.

Depuis la réunion du conseil d'administration du 3 octobre 2017, les membres du comité d'audit ont été mesdames Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE et Anne-Claire Le Flèche jusqu'au 4 février 2020. Le Président du comité d'audit était madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE.

L'Administrateur Provisoire a ensuite assuré les fonctions du comité d'Audit.

Le conseil d'administration, en sa séance du 22 septembre 2021, a nommé comme membres du comité d'Audit madame Céline Brillet et monsieur James WYSER PRATTE.

Le comité d'audit doit se réunir 2 fois par an.

6.1.1.6 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration

Le conseil d'administration attache une importance particulière à sa composition et à celle de ses comités. Le conseil d'administration dans sa composition au 31 décembre 2020 comptait ainsi parmi ses trois membres, deux Administrateurs féminins et un masculin.

6.1.1.7 Éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général

Les pouvoirs de la direction générale ont été modifiés par la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 septembre 2013 limitant statutairement les engagements qu'elle peut prendre directement à 15.000.000 EUR.

6.1.1.8 Déclaration sur le code de gouvernement d'entreprise auquel la Société se réfère volontairement et raisons pour lesquelles des dispositions ont été écartées le cas échéant

La Société EEM poursuit une démarche active de gouvernement d'entreprise et, le conseil d'administration se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

6.1.1.9 Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale ou les dispositions des statuts qui prévoient ces modalités.

Les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont celles définies par la loi et les statuts.

6.2 Informations relatives à la rémunération des organes de direction, d'administration et de surveillance

Une ordonnance du Président du tribunal de Commerce de Paris en date du 28 septembre 2021 a fixé à 180.850,74 EUR HT la rémunération de l'Administrateur Provisoire hors frais et débours arrêtés à 4.260,84 EUR pour sa mission du 7 février 2020 au 7 août 2021. La quote-part prorata temporis correspondant à la rémunération de l'année 2020 est de 108.576,45 €.

6.2.1 Informations visées par l'article L.225-37-2 du Code de commerce : Politique de rémunération des mandataires sociaux

6.2.1.1 Descriptif des politiques de rémunération

6.2.1.1.1 Politique de rémunération des Administrateurs

Il est rappelé que les Administrateurs sont nommés pour six années et, le cas échéant, peuvent être révoqués librement par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

En application des dispositions de l'article L.225-45 du Code de commerce, l'Administrateur reçoit une rémunération (anciennement appelée jetons de présence) dont le montant global maximum est voté par l'Assemblée générale ordinaire et dont la répartition est décidée par le conseil, conformément à la politique de rémunération.

Le Règlement Intérieur de 2012 arrête la répartition des jetons de présence comme suit :

- 60% répartis au prorata des présences effectives ;
- 25% répartis également (par part virile) entre les Administrateurs ;
- 10% répartis entre les membres du comité d'audit ;
- 5% répartis entre les membres du comité de rémunération.

Sur chacun des exercices, les jetons versés sont servis au titre de l'exercice antérieur. Chaque fois à partir d'une autorisation d'assemblée, les jetons ont été mis en paiement après déduction du montant voté de celui d'une prime annuelle d'assurance responsabilité civile mandataires sociaux de 10.000 EUR.

La prime annuelle d'assurance responsabilité civile mandataires sociaux de 10.000 EUR a été versée de façon systématique jusqu'à la nomination de l'Administrateur Provisoire lequel a interrompu les versements.

Les jetons afférents à l'exercice 2015 n'ont pas été versés au cours de l'exercice 2017, ceux afférents à l'exercice 2016 n'ont pas non plus été versés, suite au rejet de la résolution y afférente.

L'assemblée générale a depuis décidé de ne verser aucun jeton de présence aux Administrateurs.

Il n'existe ni d'options de souscription, ni de programme d'attribution gratuite d'actions au profit de l'un des Administrateurs. L'Assemblée générale du 2 décembre 2016 a consenti au conseil d'administration les délégations permettant d'y procéder (à hauteur de 3% du capital), et il n'en a pas été fait usage à leur profit.

6.2.1.1.2 Politique de rémunération du Président Directeur général

Conformément à la réunion de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017 et la délibération du conseil d'administration du 30 septembre 2017, monsieur Valery Le Helloco, au titre de son mandat de Président Directeur général n'a perçu aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

De même, conformément à la réunion de l'Assemblée générale du 4 février 2020 et la délibération du conseil d'administration qui a dû s'ensuire, madame Hélène Tronconi, au titre de son mandat de Président Directeur général n'a perçu en 2020 aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

Il n'existe ni d'options de souscription, ni de programme d'attribution gratuite d'actions au profit de monsieur Le Helloco ou de madame Tronconi. L'Assemblée générale du 2 décembre 2016 a consenti au conseil d'administration les délégations permettant d'y procéder (à hauteur de 3% du capital), et il n'en a pas été fait usage à leur profit.

6.2.1.2 Indication que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce

- **Monsieur Valery Le Helloco (président directeur général du 30 septembre 2017 au 4 février 2020) et madame Tronconi (présidente directrice générale en fonction du 4 février 2020 au 23 juillet 2021 puis à compter du 7 août 2021)**

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels à monsieur Valery Le Helloco ou à madame Tronconi est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Au titre des mandats de Président Directeur général, il n'a pas été versé de rémunération au cours de l'année 2020 (fixe, variable ou exceptionnelle) (cf. infra).

Depuis sa prise de fonction le 7 août 2021, madame Tronconi perçoit une rémunération de 10.000 EUR brut par mois.

- **Rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre de cet exercice aux Administrateurs**

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels des Administrateurs est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Cependant, au titre de leur mandat, aucune rémunération n'a été versée aux Administrateurs au titre de l'exercice 2020 (cf. infra).

6.2.1.3 Projets de résolutions établis par le conseil d'administration, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce

Les résolutions suivantes seront soumises au vote de l'Assemblée générale des actionnaires, savoir :

Onzième résolution — (Approbation de la politique de rémunération applicable à la Présidente-Directrice Générale (article L. 22-10-8 II du code de commerce))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 225-37 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables à la Présidente-Directrice Générale en raison de son mandat.

Douzième résolution — (Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs (article L. 22-10-8 II du code de commerce))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 22-10-8 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables aux administrateurs en raison de leur mandat, qui s'élève à 100 000 euros et intègre le montant de la prime d'émission.

Le conseil d'administration recommande d'approuver ces résolutions.

6.2.2 Informations visées par l'article L. 225-37-3 du Code de commerce : rémunération 2020 des mandataires sociaux

6.2.2.1 Rémunération totale et les avantages de toute nature versés par la Société durant l'exercice 2020 à chaque mandataire social de la Société (description en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels composant ces rémunérations et avantages ainsi que les critères en application desquels ils ont été calculés ou les circonstances à la suite desquelles ils ont été attribués, en faisant référence, le cas échéant, aux résolutions votées dans les conditions prévues à l'article L.225-82-2 du code de commerce)

6.2.2.1.1 Rémunération versée au Président Directeur général

Au titre de son mandat, le Président Directeur général n'a pas reçu de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) au titre de l'exercice 2020.

6.2.2.1.2 Rémunération versée aux Administrateurs

6.2.2.1.2.1 Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations versées aux mandataires sociaux

Les montants figurant dans le tableau ci-dessous sont des montants bruts. Ils ne tiennent pas compte des retenues à la source fiscales et sociales, respectivement de 21 et 15,5%, disposées par la loi du 29 décembre 2017 et applicables aux jetons versés à compter du 1^{er} janvier 2013.

Montant brut (en EUR)	Exercice 2019	Exercice 2020
Valery LE HELLOCO ⁷ (Président Directeur général) - Salaires nets - Jetons de présence - Remboursement de frais - Autres rémunérations (assur.)	Remboursement de frais courants	Remboursement de frais courants
Anne-Claire LE FLÈCHE ⁸ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	Néant	Néant

⁷ Administrateur et Président Directeur général depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 04.02.2020 (AG du 04.02.2020)

⁸ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 04.02.2020 (AG du 04.02.2020)

Sandrine BONNIOU ⁹ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	Néant	Néant
Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE ¹⁰ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	Néant	Néant
Gaël MAUVIEUX ¹¹ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	Néant	Néant
TOTAL	0	0

6.2.2.1.3 Rémunération des mandataires sociaux actuels

Montant brut	Exercice 2019	Exercice 2020
Hélène Tronconi ¹² (Administratrice puis Président-directrice générale) - Salaires nets - Jetons de présence - Remboursement de frais - Autres rémunérations (assur.)	0	N/A
Céline Brillet ¹³ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	N/A
James Wyser-Pratte ¹⁴ (Administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	Néant	Néant
TOTAL	0	0

⁹ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 04.02.2020 (AG du 04.02.2020)

¹⁰ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 04.02.2020 (AG du 04.02.2020)

¹¹ Administrateur depuis le 04.05.2018 (CA 04.05.2018 et AG 29.12.2018) et jusqu'au 04.02.2020 (AG du 04.02.2020)

¹² Administratrice depuis le 23.01.2019 (CA 23.01.2019) et jusqu'au 09.04.2019 (CA 11.04.2019), puis Présidente Directrice générale depuis le 04.02.2020 (AG 04.02.2020)

¹³ Administratrice depuis le 04.02.2020 (AG 04.02.2020)

¹⁴ Administrateur depuis le 29.12.2018 (AG 29.12.2018)

6.2.2.2 Mention, s'il y a lieu, de l'application des dispositions du second alinéa de l'article L.225-83 du Code de Commerce

N/A

6.2.2.3 Mention des engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

6.2.2.4 Projets de résolutions établis par le conseil d'administration, en application de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce

Les résolutions suivantes seront soumises au vote de l'Assemblée générale des actionnaires, savoir :

Sixième résolution — (Rémunération des administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer à 100 000 euros le montant annuel de la rémunération alloués à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration pour l'année 2021.

Treizième résolution — (Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribuée au titre du même exercice (article L. 22-10-9 I du code de commerce))

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que la Société a été administrée pendant la quasi-totalité de l'exercice concerné et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 22-10-9 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables aux mandataires sociaux de la Société en raison de leur mandat respectif.

Le conseil d'administration recommande d'approuver ces résolutions.

6.3 Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

6.3.1 Informations visées par l'article L. 225-37-5 du Code de commerce

6.3.1.1 La structure du capital de la société

La structure du capital social de la Société, ainsi que les participations dont la Société a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce, sont présentées ci-dessus au point 4.3.3.

6.3.1.2 Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11

Il n'a pas été porté à la connaissance de la Société de clause entrant dans le champ de l'article L.233-11 du Code de commerce.

6.3.1.3 Les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12

La structure du capital social de la Société, ainsi que les participations dont la Société a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce, sont présentées ci-dessus au point 4.3.3.

6.3.1.4 La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux.

6.3.1.5 Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6.3.1.6 Les accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui pourraient entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

6.3.1.7 Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Aucune stipulation des statuts ou une convention conclue entre la Société et un tiers ne comporte de disposition particulière relative à la nomination et/ou au remplacement des Administrateurs de la Société susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

6.3.1.8 Les pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Le conseil d'administration a fait usage des délégations de compétence ou autorisations conférées par l'Assemblée générale en date du 2 décembre 2016. Cette délégation a expiré et aucune autre délégation n'a été conférée depuis.

6.3.1.9 Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Bien qu'un certain nombre d'accords conclus par la Société comportent une clause de changement de contrôle, la Société estime qu'il n'existe pas d'accord visé au 9° de l'article L.225-37-5 du Code de commerce.

6.3.1.10 Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Aucun engagement n'a été pris au profit des actuels membres du conseil d'administration ou des salariés en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

7 Rapport du conseil d'administration sur les projets de résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire

Nous vous avons réuni en Assemblée générale ordinaire afin de soumettre à votre approbation les résolutions suivantes. Au total quinze résolutions sont soumises à votre vote par le conseil d'administration.

Le présent rapport expose les projets de résolutions soumis à votre Assemblée générale.

Première résolution — (Examen et arrêté de comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2020, comprenant le bilan, le compte de résultat et les annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et qui font apparaître une perte de (134 849,65) euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution — (Examen et arrêté de comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels consolidés du Groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution — (Affectation du résultat de l'exercice 2018 en instance d'affectation)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la perte nette comptable de (1 919 091,20) euros de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est en instance d'affectation, décide d'affecter ladite perte nette comptable en totalité au poste de report à nouveau, dont le solde s'élève ainsi à (8 327 510,19) euros.

Quatrième résolution — (*Affectation du résultat de l'exercice 2019 en instance d'affectation*)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la perte nette comptable de (1 333 869,96) euros de l'exercice clos le 31 décembre 2019 est en instance d'affectation, décide d'affecter ladite perte nette comptable en totalité au poste de report à nouveau, dont le solde passerait ainsi de (8 327 510,19) à (9 661 380,15) euros.

Cinquième résolution — (*Proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2020*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes :

- constate que le résultat de l'exercice 2020 correspond à une perte de (134 849,65) euros ;
- constate que le report à nouveau est de (9 661 380,15) euros ; et
- décide d'affecter l'intégralité de la perte ainsi constatée au compte de report à nouveau, lequel s'élève en conséquence à (9 796 229,80) euros.

L'Assemblée Générale décide qu'aucun dividende ne sera versé.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents.

Sixième résolution — (*Rémunération des administrateurs*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer à 100 000 euros le montant annuel de la rémunération alloués à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration pour l'année 2021.

Septième résolution — (*Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions réglementées*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 et suivants du code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport.

Huitième résolution — (*Nomination de Monsieur Yuthika Hin en qualité de membre du Conseil d'Administration*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer Monsieur Yuthika Hin, né le 29 mai 1959, à Phnom Penh, de nationalité française, demeurant 8C, rue 371 (Borey Sorla), Toeuk Thla, Sen Sok, Phnom Penh, Cambodge, en tant qu'administrateur, pour une durée de trois (3) années, s'achevant ainsi lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Neuvième résolution — *(Constatation de la démission de Madame Céline Brillet de ses fonctions de membre du Conseil d'administration)*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate en tant que de besoin la démission de Madame Céline Brillet de ses fonctions de membre du Conseil d'Administration de la Société et lui donne entier quitus pour l'exercice de son mandat.

Dixième résolution — *(Nomination, en remplacement, de Madame Hélène Guillerand en qualité de membre du Conseil d'Administration)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer Mme Hélène Guillerand, née le 24 décembre 1987, demeurant 27, avenue Erik Satie, 78180 Montigny-le-Bretonneux, de nationalité française, en tant qu'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, [s'achevant ainsi lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024] [TBC].

Onzième résolution — *(Approbation de la politique de rémunération applicable à la Présidente-Directrice Générale (article L. 22-10-8 II du code de commerce))*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 225-37 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables à la Présidente-Directrice Générale en raison de son mandat.

Douzième résolution — *(Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs (article L. 22-10-8 II du code de commerce))*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 22-10-8 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération

totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables aux administrateurs en raison de leur mandat, qui s'élève à 100 000 euros et intègre le montant de la prime d'émission.

Treizième résolution — (*Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribuée au titre du même exercice (article L. 22-10-9 I du code de commerce)*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que la Société a été administrée pendant la quasi-totalité de l'exercice concerné et pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration prévu par l'article L. 22-10-9 du code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables aux mandataires sociaux de la Société en raison de leur mandat respectif.

Quatorzième résolution — (*Ratification du transfert du siège social de la Société*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration concernant le transfert du siège social de la Société, décide de ratifier la décision du Conseil d'Administration de transférer le siège social de la société au 38, rue Croix des Petits Champs, prise le 30 septembre 2021.

Quinzième résolution — (*Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au Président et au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal des présentes délibérations pour faire toutes déclarations et accomplir toutes formalités d'enregistrement, dépôt et autres.

- 8 **Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux comprenant le rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce)**

EEM - ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Société anonyme

Spaces Les Halles
40, rue du Louvre
75001 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société EEM - ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Impossibilité de certifier

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EEM - ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion sur l'audit de ces comptes.

Ce constat est cohérent avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Arrêté des comptes

La note « Conditions d'arrêté des comptes » de l'annexe expose les conditions d'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2020 et précise les raisons pour lesquelles l'exhaustivité et l'exactitude des éléments contenus dans les comptes annuels ne sont pas garanties.

Absence de réponses aux demandes de confirmations directes des avocats et des banques

À la date de publication du présent rapport, nous n'avons pas obtenu de réponses à une partie de nos demandes de confirmations directes adressées aux avocats et aux banques. En conséquence, nous n'avons pas pu conclure sur l'exhaustivité des actifs et passifs ou des engagements hors bilan présentés dans les comptes annuels.

Absence de d'arrêté ou d'approbation des comptes des principales filiales françaises

À la date de publication du présent rapport, les comptes 2020 des principales filiales françaises n'ont pas été arrêtés ou approuvés par leur gouvernance respective. En conséquence, nous n'avons pas pu conclure sur l'évaluation des actifs, en particulier des titres de participations, des passifs et des engagements hors bilan relatifs à ces filiales figurant dans les comptes annuels.

Les deux premiers motifs avaient contribué à notre impossibilité de certifier les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Leur sincérité et leur concordance avec les comptes annuels appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du conseil d'administration sur la gestion du groupe et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Electricité et Eaux de Madagascar (EEM) par l'assemblée générale du 19 décembre 2011 pour Deloitte & Associés et par celle du 23 juin 2016 pour EXPONENS Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la 10ème année de sa mission sans interruption et le cabinet EXPONENS Conseil & Expertise dans la 5ème année.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au président du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 19 novembre 2021

Les commissaires aux comptes

Exponens Conseil & Expertise Deloitte & Associés

Nathalie LUTZ

Géraldine SEGOND

Exponens Conseil & Expertise
20, rue Brunel
75017 Paris
S.A.S. au capital de 5 650 000 €
351 329 503 RCS Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (EEM)

Société anonyme

Spaces Les Halles

40, rue du Louvre

75001 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (EEM),

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EEM – ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. En effet, en raison de l'importance des points décrits dans la partie « *Fondement de l'impossibilité de certifier* », nous n'avons pas été en mesure de

collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion sur l'audit de ces comptes.

Ce constat est cohérent avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'impossibilité de certifier

Arrêté des comptes

La note « *Conditions d'arrêté des comptes* » de l'annexe expose les conditions d'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2020 et précise les raisons pour lesquelles l'exhaustivité et l'exactitude des éléments contenus dans les comptes consolidés ne sont pas garanties.

Absence de réponses aux demandes de confirmations directes des avocats et des banques

À la date de publication du présent rapport, nous n'avons pas obtenu de réponses à une partie de nos demandes de confirmations directes adressées aux avocats et aux banques. En conséquence, nous n'avons pas pu conclure sur l'exhaustivité des actifs et passifs ou des engagements hors bilan présentés dans les comptes consolidés.

Informations non reçues sur une filiale

À la date d'émission du présent rapport, nous n'avons pas reçu le rapport de conclusions de l'auditeur légal de la filiale Grandidierite. Par conséquent, nous n'avons pas pu conclure l'évaluation des actifs, passifs ou engagements hors bilan relatifs à cette filiale intégrés dans les comptes consolidés.

Absence d'arrêté ou d'approbation des comptes des principales filiales françaises

À la date de publication du présent rapport, les comptes 2020 des principales filiales françaises n'ont pas été arrêtés ou approuvés par leur gouvernance respective. En conséquence, nous n'avons pas pu conclure sur l'évaluation des actifs, passifs ou des engagements hors bilan relatifs à ces filiales intégrées dans les comptes consolidés.

Information sur la juste valeur de l'immeuble Croix des Petits Champs

1Comme indiqué en annexe, les immeubles de placement sont valorisés au coût historique dans les comptes consolidés. La note 35 de l'annexe fournit toutefois une information sur la juste valeur de cet immeuble dans laquelle il est indiqué que la société a retenu une évaluation d'expert datée du 10 septembre 2021 pour apprécier cette juste valeur. Les circonstances et l'environnement ayant évolué entre la date de clôture et la date de l'évaluation, nous n'avons pas été en mesure d'apprécier la pertinence de cette évaluation de la juste valeur en date du 31 décembre 2020.

Les trois premiers motifs avaient contribué à notre impossibilité de certifier les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire aux points décrits dans la partie « *Fondement de l'impossibilité de certifier* ».

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport du conseil d'administration sur la gestion du groupe. Leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « *Fondement de l'impossibilité de certifier* ».

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Electricité et Eaux de Madagascar (EEM) par l'assemblée générale du 19 décembre 2011 pour Deloitte & Associés et par celle du 23 juin 2016 pour EXPONENS Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la 10ème année de sa mission sans interruption et le cabinet EXPONENS Conseil & Expertise dans la 5ème année.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'effectuer un audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et d'établir un rapport sur les comptes consolidés.

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du

règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au président du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 19 novembre 2021

Les commissaires aux comptes

Exponens Conseil & Expertise

Deloitte & Associés

Nathalie LUTZ

Géraldine SEGOND

Exponens Conseil & Expertise
20, rue Brunel
75017 Paris
S.A.S. au capital de 5 650 000 €
351 329 503 RCS Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

Electricité et Eaux de Madagascar (EEM)

Société Anonyme
Spaces Les Halles – 40, rue du Louvre
75001 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société Electricité et Eaux de Madagascar (EEM),

1. En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires

aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Apports en comptes courants

Personnes concernées

Monsieur Francis Lagarde, Monsieur René Brillet, Bedford Property, Jefferies Co, actionnaires détenant seul ou de concert, plus de 10 % du capital

Nature et objet

Des actionnaires ont procédé à la demande de l'administrateur provisoire à des apports en comptes courants.

Modalités

Ces apports ont été réalisés en deux fois : le 12 mars 2020 et le 27 novembre 2020. Ces apports ne sont pas rémunérés.

Les soldes des comptes courants au 31 décembre 2020 s'élèvent respectivement à :

Actionnaires	Solde au 31 décembre 2020
FRANCIS LAGARDE	131 568 €
RENE BRILLET	125 000 €
BEDFORD PROPERTY	50 000 €
JEFFRERIES	130 000 €

Mention des circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie

Ces apports ont été effectués durant la période d'administration provisoire de la société. Durant cette période, la société ne comportait pas de Conseil d'administration.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Conventions-cadre de compte-courant avec les sociétés Les Vergers, S.A.I.P.P.P.P. et S.N.C. Croix des Petits Champs

Nature et objet

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de conventions-cadre de compte courant entre votre société et les sociétés susmentionnées, prévoyant la rémunération des trésoreries gérées.

Modalités

Les montants et les conditions au 31 décembre 2020 des comptes courants sont présentés dans le tableau suivant :

Avances et prêts consentis par E.E.M. (créances) et reçus par :	Montants nets au 31 décembre 2020 (y compris intérêt courus et hors dépréciation)	Conditions	Produits comptabilisés
SAIPPPP	1 631 530 €	Taux fiscalement déductible	19 137 €
S.N.C. CROIX DES PETITS CHAMPS	677 624 €	Taux fiscalement déductible	7 930 €
LES VERGERS	521 397 €	Taux fiscalement déductible	6 097 €

2. Conventions-cadre de compte-courant avec les sociétés Victoria Angkor CO et Verneuil Participations

Nature et objet

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de conventions-cadre de compte courant entre votre société et les sociétés susmentionnées.

Modalités

Les montants et les conditions au 31 décembre 2020 des comptes courants consentis par votre société à ces sociétés sont présentés dans le tableau suivant :

Avances et prêts consentis par E.E.M. (créances) et reçus par :	Montants nets au 31 décembre 2020 y compris intérêt courus et hors dépréciation
VICTORIA ANGKOR CO	2 294 707 €

CONVENTIONS AUTORISÉES ET CONCLUES AU COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS ET NON APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous portons à votre connaissance les conventions suivantes, autorisées et conclues au cours de l'exercice 2018, qui figuraient dans nos rapports spéciaux sur les conventions réglementées relatifs aux exercices clos au 31.12.2018 et clos au 31 décembre 2019 qui n'ont pas été approuvées par les assemblées générales statuant sur les comptes des exercices clos le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019.

1. Convention de compte courant avec FLECHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE

Personnes concernées

FLECHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE, actionnaires détenant ensemble plus de 10 % des droits de vote.

Mme Anne-Claire Le Flèche, gérante de FLECHE INTERIM et administratrice de votre société à la date de conclusion de cette convention.

Nature et objet

Votre conseil d'administration du 6 mars 2018 a autorisé la signature d'une convention d'avance en comptes courants avec les sociétés FLECHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE.

Modalités

La convention d'un montant global de 1 500 000 € pour les deux sociétés, d'une durée de 12 mois maximum, est rémunérée au taux d'intérêt Euribor 3 mois majoré de 50 points de base, ne pouvant être inférieur à 1 % et ne pouvant dépasser le taux fiscalement déductible.

Le solde du compte courant de la société FLECHE INTERIM est créditeur de 3 euros au 31 décembre 2019. Aucune charge financière n'a été comptabilisée en 2019.

Le solde du compte courant de la société Le Clézio INDUSTRIES est de zéro au 31 décembre 2019. Aucune charge financière n'a été comptabilisée en 2019.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Cette convention a été autorisée afin de permettre à votre société de disposer d'une trésorerie lui permettant de répondre à tous ses besoins d'investissements.

Paris et Paris-La Défense, 19 novembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

EXPONENS CONSEIL & EXPERTISE

DELOITTE & ASSOCIES

Nathalie Lutz

Géraldine Segond

Exponens Conseil & Expertise
20, rue Brunel
75017 Paris
S.A.S. au capital de 5 650 000 €
351 329 503 RCS Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

11 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Depuis l'Assemblée générale en date du 30 septembre 2017 appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016, les commissaires aux comptes titulaires sont :

- DELOITTE & ASSOCIÉS, société anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 572 028 041 et ayant son siège social au 185 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine ;
- EXPONENS CONSEIL ET EXPERTISE, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 351 329 503, ayant son siège social au 20 rue Brunel 75017 Paris ; et

les commissaires aux comptes suppléants sont :

- Bureau d'études administratives sociales et comptables, société à responsabilité limitée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 315 172 445, ayant son siège social au 7-9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine ; et
- Corbic Yvan, né le 19 juin 1972 à Longjumeau (91) domicilié au 20 rue Brunel 75017 Paris.

La durée des mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants est fixée par la loi à six exercices renouvelables. Les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants expireront à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée en 2023 à statuer sur les comptes de l'exercice le 31 décembre 2022.

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes sont tel que suit :

Montants en K€	31.12.2020		31.12.2019	
	en Charges	Payés	en Charges	Payés
Exponens	63 656	79 748	98 804	45 000
Deloitte	117 144	106 027	157 196	9 105
Total	180 800	185 775	256 000	54 105

Ils ne concernant que les missions de Commissariat aux comptes, certifications et examen des comptes individuels et consolidés.

Electricité et Eaux de Madagascar
38, rue Croix des Petits Champs-75001 Paris

RCS Paris 602 036 782
E-mail : general@eem-group.com

Site internet : www.eem-group.com