

Electricité et Eaux de Madagascar
(EEM)

Société Anonyme au capital de 14.234.997,50 €

Siège social : Spaces Les Halles – 40, rue du Louvre 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 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%	
Ecarts 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	Écart		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.

V. 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			-1 783	1 783			0		0
Divers			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

VI. ANNEXE

Conditions d'arrêté 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 Mme 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 garants 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	31/12/2019
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
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%
Éspalmador	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 31/12/2020 (idem au 31/12/2019), une provision de 204 K€ a été constatée au 31/12/2020 inscrite en provision non courantes.

Cette provision a été déterminée pour :

- M. 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€
- M. Guillerand par analogie avec la provision inscrite pour le litige avec M. 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.

b. Gascogne

Au 31/12/2020, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,3 M€ (9,7 M€ au 31/12/2019). Ses capitaux propres se montaient à 143 M€ (135 M€ au 31/12/2019).

Au 31 Décembre 2020, EEM détient 3.902.087 titres Gascogne, soit 16,04% du capital (idem au 31/12/2018), ce qui représente une valeur de 22,9 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 4 € au 31/12/2020 (3,68 € au 31/12/2019), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 15.608 K€ (14.360 K€ au 31/12/2019), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31/12/2020.

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 :

- M. San Kongborom 51 % du droit d'agir comme actionnaire et de gérer Viktoria Angkor Estate (VAE) ;
- M. 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 31/12/2020.

d. Casinos

EEM détenait au 31/12/2020 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31/12/2019).

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 31/12/2019). 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 31/12/2019 à 892 K€ au 31/12/2020.

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 31/12/2019. 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 31/12/20 (idem au 31/12/2019). 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 Mme 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 « 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 31/12/2020, 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 31/12/2020 (450 K€ au 31/12/2019). 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 31/12/21 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 31/12/2020).

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 reçu 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 04/03/2016 qui condamne les associés de la SSCV à payer la créance due,
- Commandement à payer valant saisie immobilière délivré le 14/12/2017 par la société Les Vergers sur les biens donnés en garantie
- Assignation à comparaître devant le JEX d'Evreux délivrée le 03/04/2018
- Arrêt du 07/06/18 de la cour d'appel de Versailles qui confirme le jugement du TGI de Nanterre du 04/03/2016
- Jugement du 12/08/2019 par lequel le JEX d'Evreux accorde un sursis à statuer en faveur de la SCCV
- Arrêt du 04/06/20 de la cour d'appel de Rouen qui infirme le jugement du 12/08/19 et ordonne la vente du bien saisi
- Pourvoi en cassation par M. Lecerf et la SSCV relatif à cet arrêt du 04/06/20

* Contestation de la validité du prêt :

- Assignation de la société Les Vergers par M. Lecerf et la SCCV en date du 20/03/2018 auprès du TGI de Paris aux fins de contester la validité du prêt et de la clause d'intérêt
- Jugement du 19/11/2020 du TGI de Paris qui rejette les demandes de M. 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 31/12/2019).

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 31/12/2014.
- 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 31/12/2017.

- 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'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 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 Mme 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 Mme Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de M. 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.

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 31/12/2020 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 31/12/2020, 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

^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

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 1ère 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 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.

- 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 Mme 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 M. 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 GASCOGNE.

- 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 31/12/2020.

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 31/12/2020.

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 31/12/2020 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
Dotation 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 Mme 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 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.

^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

Cette juste valeur de 10.600 K€ est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 31/12/2020 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).
 - Evaluation 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 Mme Roux devait être retenue dans le cadre de l'élaboration des comptes 2020, celle de M. Bergeras étant considérée 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 4 ^{ème} Trim 2020	Créance née au 3 ^è Trim 2020	Créance née au 1 ^{er} 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 évolué 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 (Ducloix)	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 31/12/2020 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 :

- A court terme : il s'agit essentiellement de petits matériels de bureau dont les loyers pris en charge au cours de l'exercice clos au 31/12/2019 sont de 7 K€ (idem l'exercice précédent)
- A long terme : néant

46) Instruments financiers

Les instruments financiers dont dispose le Groupe sont les suivants :

	Montant		Analyse par catégorie d'instruments financiers					
	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	dettes au coût amorti
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 31/12/2020 : 15.701 K€ (15.183 K€ au 31/12/2019)

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 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

- 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
Dette 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 :

	31/12/2019	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2020
Charges						
Charges sociale sur actions gratuites	185					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 PCDCP		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

57) 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

58) 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.

59) 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
Foch Investissements 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 €)".

60) 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.

61) Autre information

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