

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

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

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

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

Conformément à l'article L.225-100-1 du Code de commerce<sup>1</sup> sont exposés ci-dessous :

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, coté endettement du Groupe au 31 décembre 2020 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **▪ Suivi des litiges**

#### **EEM / VIKTORIA ANGKOR**

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

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

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

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

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

## **EEM / GONTIER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d'associés avaient été pratiquées entre les mains de VERNEUIL ET ASSOCIES, qui a apparemment donné une réponse inexacte à l'huissier instrumentaire pratiquant les mesures.

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

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

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

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

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

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

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

- et encore d'avoir saisi la cour d'une nouvelle liquidation d'astreinte instance actuellement pendante et suspendue du fait que monsieur François Gontier a déposé devant la cour une question prioritaire de constitutionnalité.

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

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

Autres points :

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

## **EEM / NOLLET**

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

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

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

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

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

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

#### **EEM / LIATIS**

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

#### **EEM / GUILLERAND**

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

## **EEM / GUY WYSER-PRATTE**

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

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

## **EEM / VALERY LE HELLOCO**

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

## **LES VERGERS / SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN**

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

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

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

d'informations quant à la recevabilité du pourvoi.

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

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

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

### **SAIP / DUCLOIX**

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

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

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

La direction de SAIP a indiqué que, le 22 septembre 2020, une ordonnance de radiation de l'affaire pour « 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.

## **DIVERS**

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

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

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

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

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

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

Cf. 4.1.1.1 ci-avant.

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

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE GENERAL

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

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

RISQUE PAYS

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

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

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

RISQUES CONCURRENTIELS

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

d'autres hôtels aux alentours.

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

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

#### RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

##### Risques réglementaires et juridiques

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

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

##### Risque lié aux hommes clés du Groupe

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

##### Risques de taux

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

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

### Risque de cours

La Société EEM est soumise à un risque de cours :

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

### Risque de liquidité

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

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

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

### Risque de change

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

La Société EEM est principalement exposée au risque de change :

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

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

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

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

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

#### Risques couverts par les assurances

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

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

#### Autres risques liés à l'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- à reprendre le contrôle de la gestion de ses filiales et sous filiales immobilières françaises ; elle a ainsi le 12 août 2021 repris la gestion de la SAIPPPP et de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS ; elle étudie les voies et moyens de retrouver celles de la SARL LES VERGERS ;

- à se doter, avec l'assistance de l'Administrateur judiciaire, des moyens financiers lui permettant de sortir de la procédure de sauvegarde en procédant au remboursement comptant des créanciers (créances produites et acceptées et « new money »), de financer l'exploitation jusqu'au 31 décembre 2022 et, pour ce faire, procéder à des cessions d'actions Gascogne ayant atteint, au 28 septembre 2021, 1,513 MEUR ; elle entend poursuivre ces cessions jusqu'à l'atteinte de ses objectifs ;
- à rassembler les informations et documents lui assurant la poursuite de son exploitation dans des conditions normales ;
- à gérer les contentieux pendants, avec l'aide des conseils appropriés et à se tenir informés de ceux concernant son Groupe, dont la gestion est encore hors contrôle ;
- à louer certains biens immobiliers du Groupe, pouvant être donnés à bail à long terme ; même si des aménagements étaient à mettre en œuvre. Le Groupe espère des revenus réguliers, utilisables pour financer le crédit-bail, et d'une façon plus générale une partie de ses activités courantes.

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

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

#### **4.1.2.3 Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

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

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

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

#### ▪ Assemblée Générale du 23 juillet 2021

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

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

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

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

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

### ▪ **Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020**

Par ordonnance du 7 juin 2021, monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a prorogé jusqu'au 31 décembre 2021 le délai de réunion de l'assemblée générale ordinaire devant être appelée pour statuer sur les comptes de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### ▪ **Changement de direction**

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

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

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

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

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

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

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

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

## ▪ Évolution des principaux litiges

Se reporter au paragraphe 4.1.1.1

### **4.1.2.4 Activités en recherche et développement**

Néant

### **4.1.2.5 Succursales existantes**

Néant

### **4.1.3 Informations visées par l'article L. 225-102-1, R.225-105<sup>2</sup> et R.225-105-1 du Code de commerce<sup>3</sup>**

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

---

<sup>2</sup> Modifié par Décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 (version en vigueur du 20 juillet 2017 au 1<sup>er</sup> septembre 2017).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'activité de gestion locative lui demande le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation lesquelles relèvent du propriétaire. L'essentiel des locaux étant à ce jour inoccupés, l'impact est marginal. Ce point est à l'étude dans le cadre des travaux à mener.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **a. EEM**

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est à remarquer :

- que les comptes sociaux ne tiennent pas compte des montants auxquels a été condamné monsieur François Gontier par la cour d'appel de Paris le 4 avril 2019, liquidés le 6 février 2020 à 1.400.000EUR à EEM, toujours en contestation par le débiteur ;
- que l'incidence éventuelle sur les comptes 2020 des attributions gratuites et options

de souscription octroyées le 15 mai 2017 a donné lieu à une provision pour risque de 204 KEUR ;

- que les données par action ont été calculées sur le nombre actuel d'actions, hors attributions gratuites et options.

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

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

<b>Dettes au 15 avril 2020</b>	<b>Comptabilisées</b>	<b>Non produites</b>	<b>Acceptées</b>	<b>Refusées</b>	<b>En attente</b>
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	
<b>Total</b>	<b>1 908</b>	<b>620</b>	<b>715</b>	<b>156</b>	<b>417</b>

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

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

Concernant les actions gratuites :

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

## **b. Gascogne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ACTIVITES ET RESULTATS DU GROUPE GASCOGNE<sup>4</sup>

### Compte de résultat

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

<sup>4</sup> Source : rapport de gestion du Groupe Gascogne au 31 décembre 2020  
<https://www.Groupe-gascogne.com/fr/finance/documents-financiers/#tab-id-2>

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

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

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

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

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

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

Le **résultat financier** s'élève à -4,8 MEUR en dégradation de 0,8 MEUR liée à des pertes de change (dévalorisation du dollar) et à l'évolution de la structure d'endettement.

Le **résultat net de l'ensemble consolidé** s'établit à 8,3 MEUR. Le Groupe conserve ainsi un niveau de rentabilité solide dans une année atypique

## Structure financière

<b>Bilan</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Capitaux propres (M€)	142,8	134,7
Capitaux propres par actions (€)	5,9	5,5
Endettement net (M€)	107,4	112,8
Besoin en Fonds de Roulement (M€)	97,8	96,7

<b>Tableaux de flux</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Flux de trésorerie opérationnels (M€)	23,9	21,7
Flux de trésorerie d'investissement (M€)	-14,9	-25,9
Flux de trésorerie de financement (M€)	12,6	9,3
Variation de trésorerie (M€)	21,6	5,0

Les flux opérationnels augmentent légèrement (+ 2,2 MEUR) à 23,9 MEUR, la progression liée à la hausse de l'EBITDA étant atténuée par la hausse maîtrisée du Besoin en Fonds de Roulement et des décaissements (partiels) du PSE de Castets.

Ces flux couvrent largement les flux d'investissement de 14,9 MEUR, les investissements ayant été moindres compte tenu de la situation sanitaire qui a retardé les projets et limité les déplacements d'intervenants externes.

Les flux de financement s'élèvent à 12,6 MEUR comprenant le tirage du solde de la ligne de crédit capex et la mise en place du Prêt Garanti par l'Etat, dont le remboursement sera amorti sur 5 ans à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2021, le Groupe ayant choisi de renforcer sa trésorerie

*dans ce contexte incertain.*

*La variation de trésorerie est positive à + 21,6 MEUR et la trésorerie disponible au 31 décembre 2020 s'élève à 38,3 MEUR.*

**L'endettement net** a été réduit de 5% en 2020 à 107,4 MEUR grâce au bon niveau d'EBITDA, à un niveau d'investissements maîtrisé et à une progression du BFR contenue.

*Les covenants financiers ont été respectés au 31 décembre 2020.*

### **c. Hôtellerie**

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, les sociétés Viktoria Angkor et Victoria Angkor Estate ne sont plus consolidées. Les titres (791 KEUR), les créances rattachées à des participations (2.295 KEUR) et les créances clients (374 KEUR) sont dépréciés à 100%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **d. Casinos**

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

Le cours de bourse de l'action SFC est de 1,66 EUR par action au 31 décembre 2020 (1,59 EUR au 31 décembre 2019). Compte tenu de la cession en mars-avril 2021 des 510.000 titres détenus par EEM à une valeur unitaire de 1,75 EUR par action, la direction d'EEM a considéré que la valeur de la participation d'EEM dans SFC devait être ajustée sur la valeur de cession

intervenue en 2021 pour 892 KEUR.

#### **e. Immobilier**

Dans le cadre des opérations immobilières entre EEM et la société SOFILOT, compte tenu de l'absence de réponse aux demandes de remboursement du prêt, des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2017.

#### Concernant la SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPPP)

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 font ressortir une perte nette comptable de (562.079) Euros, contre une perte nette comptable de (97.572) Euros pour l'exercice précédent.

Les capitaux propres de cette Société s'élèvent à un montant positif de 1.182.634 Euros, contre 1.744.713 Euros pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires s'élève à 0 Euros, comme à l'issue de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 0 Euros, comme à l'issue de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 24 758 Euros, contre 60 945 Euros pour l'exercice précédent, ce qui engendre cette année un résultat d'exploitation de (24.758) Euros, contre (60.945) Euros l'année précédente.

Le résultat financier est égal à (87 321) Euros y compris une dépréciation chez SAIP des titres GRANDIDIERITE de 65.311 Euros, contre (36 627) Euros pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts s'élève à (112 079) Euros, contre (97 572) Euros lors de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel s'élève donc à (450.000) Euros, contre 0 Euros à lors de l'exercice précédent. Il correspond à la dépréciation à 100% de la créance Ducloix.

Le résultat net s'élève à (562.079) Euros, contre (97.572) Euros pour l'exercice précédent.

Les principaux actifs de SAIP sont :

- 99% des titres de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS ;

- 100% des titres de GRANDIDIERITE ;
- La créance Ducloix.
- GRANDIDIERITE

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. Il a été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31 décembre 21 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Au 31 décembre 2020, cette option n'a pas été exercée.

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

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

Compte tenu de la crise sanitaire il a été indiqué à la direction d'EEM que la mise en location des premiers lots avait été reportée.

Aucune activité n'est à signaler sur ces sociétés étrangères au 31 décembre 2020.

- Créance Ducloix

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

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

reconventionnelle en remboursement par madame Ducloix de l'indemnité d'immobilisation versée.

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

La direction de SAIP a indiqué que le 22 septembre 2020, une ordonnance de radiation de l'affaire pour « 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 KEUR a fait l'objet d'une dépréciation dans les comptes au 31 décembre 2020, laquelle s'ajoute à celle relative aux frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas. Ainsi la valeur nette de la créance est nulle au 31 décembre 2020 (450 KEUR au 31 décembre 2019).

#### Concernant la société Croix des Petits Champs

Cette Société, filiale à 96,66% de SAIPPPP, détient dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs (75001) des lots représentant 846 m<sup>2</sup> de surface habitable et 116 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, sur lesquels elle a réalisé, le 27 décembre 2010, une opération de crédit-bail adossé lui permettant de lisser sur sa durée (15 ans) la plus-value dégagée à cette occasion.

Sur l'exercice 2020, le chiffre d'affaires, uniquement composé de loyers, a atteint 86.709 EUR (149.962 EUR en 2019).

Les charges d'exploitation enregistrent une légère hausse par rapport à l'exercice précédent (235.721 EUR contre 231.889 EUR).

Le résultat financier a été négatif de (97 507) EUR en 2020 contre (98 932) EUR en 2019. Malgré un résultat exceptionnel positif de 3.090 EUR, le résultat net ressort fortement négatif de (243.430) EUR contre (180.860) EUR en 2018.

De ce fait, ses fonds propres deviennent négatifs de 963.445 en 2020 contre 720.015 EUR en 2019.

Au 31 décembre 2020, l'endettement bancaire restait négligeable et stable par rapport à 2019 (25.102 EUR contre 25.801 EUR).

Au 31 décembre 2020, l'engagement résiduel de la Société au titre du crédit-bail adossé était de 3.439.758 EUR (3.697.054 EUR en 2019) compensé pour partie par des produits constatés d'avance de 1.237.772 EUR contre 1.516.311 EUR en 2019 qui correspondent à la quote-part de plus-values de cession reprise sur la durée du contrat.

Au 31 décembre 2020, seul un est lot de 155 m<sup>2</sup> sur les quatre lots est loué, deux locataires de petits lots étant partis au cours du premier semestre 2020. Le plus vaste lot pour lequel des travaux de rénovation conséquents sont à effectuer reste inoccupé.

Les différentes évaluations du bien immobilier ont été les suivantes :

- rapport établi en 2015 à la demande du crédit-bailleur évaluant l'immeuble à 4.870.000 EUR, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 EUR, hors droits de mutation, s'il est vide (Les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble) ;
- évaluation de l'immeuble parisien, réalisée par monsieur l'Expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble, après décote pour travaux, à 5.820.000,00 EUR, hors droits de mutation<sup>5</sup> ;

---

<sup>5</sup> Cette expertise n'était pas connue à la date d'arrêté des comptes 2019. Cette information a fait l'objet d'une communication spéciale à l'Assemblée du 13 juillet 2021.

- expertise en date du 27 avril 2021 réalisée par le même expert qu'en 2019 (monsieur Bergeras) laquelle valorise le bien immobilier à 6.030 KEUR hors droits de mutation ;
- nouvelle expertise en date du 10 septembre 2021 réalisée par madame Roux, expert près de la cour d'appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.600 KEUR hors droits de mutation.

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

#### Concernant la société LES VERGERS

Détenue à 100% par EEM, cette SARL, dispose de la qualité de marchand de biens.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 0 EUR, comme à l'issue de l'exercice précédent ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 0 EUR, contre 2.108 EUR au titre de l'exercice précédent ;
- les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 30.312 EUR, contre 60.340 EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat d'exploitation ressort à un montant négatif de (30.312) EUR, contre un montant négatif de (58 233) EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le montant des traitements et salaires s'élève à 0 EUR, il en était de même l'exercice précédent ;
- le montant des charges sociales s'élève à 0 EUR, il en était de même l'exercice précédent ;
- le résultat courant avant impôts de l'exercice ressort à (36.409) EUR, contre (64.580) EUR au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat de l'exercice se solde par une perte nette comptable de (36.409) EUR, contre un bénéfice net comptable de (64.580) EUR au titre de l'exercice précédent.

Les actifs de la société sont constitués :

- Du prêt sur la SCCV VAL THAURIN ;
- De diverses créances résiduelles sur opérations immobilières.
- VAL THAURIN :

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

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

Deux procédures sont parallèles dont la succession est la suivante :

\* Recouvrement de la créance :

- Jugement du 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 décembre 2017 par la société LES VERGERS sur les biens donnés en garantie ;
- Assignation à comparaître devant le JEX d'Évreux délivrée le 3 avril 2018 ;
- Arrêt du 07/06/18 de la cour d'appel de Versailles qui confirme le Jugement du TGI de Nanterre du 4 mars 2016 ;
- Jugement du 12 août 2019 par lequel le JEX d'Évreux accorde un sursis à statuer en faveur de la SCCV ;
- Arrêt du 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 monsieur Lecerf et la SSCV relatif à cet arrêt du 4 juin, 2020 ;

\* Contestation de la validité du prêt :

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

- Créances :

La société LES VERGERS détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- une somme de 200 KEUR qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014 ;
- une somme de 135 KEUR sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

#### **4.1.5 Informations visées par l'article L. 225-102-2 du Code de commerce**

La Société n'exploitant pas d'installations classées au sens de l'article L.536-36 du Code de l'environnement, le présent rapport ne comporte pas d'informations quant à la politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la Société, la capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de ces installations ou les moyens prévus par la Société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accidents technologiques engageant sa responsabilité.

#### **4.1.6 Informations visées par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce**

La Société n'employant pas, à la clôture de deux exercices consécutifs, au moins cinq mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français, ou au moins dix mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français ou à l'étranger, le présent rapport ne comporte pas de plan de vigilance relatif à l'activité de la Société et de l'ensemble des filiales ou sociétés qu'elle contrôle.

**4.1.7 Informations visées par l'article L. 441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce (informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients)**

	Article D.441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		7	3	1	6	17						3
Montant total des factures TTC concernées	TTC 0	TTC 13.007	TTC 0	TTC 0	TTC 739	TTC 13.806	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 26.400	TTC 26.400	TTC 26.400
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC 1,83%	TTC	TTC	TTC	TTC 0,11%	TTC 1,94%	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC

Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						45,08%
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC	474.765 (1)		492.497			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels		Délais contractuels			

(1) Fournisseurs avant sauvegarde

## 4.2 Informations portant sur les mandataires sociaux

### 4.2.1 Informations visées par l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et l'article 223-26 du règlement général de l'AMF (Etat récapitulatif des opérations des dirigeants et des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société réalisées au cours de l'exercice)

- monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle à savoir, FLÈCHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE

monsieur Valery Le Helloco, ancien dirigeant de la société, révoqué en février 2020, détient directement ou indirectement plus de 30% du capital et des droits de vote.

- Guy Wyser-Pratte agissant de concert avec EURO-PARTNERS ARBITRAGE FUND, BEDFORD PROPERTY Inc.

monsieur Guy Wyser-Pratte est le père de monsieur James Wyser-Pratte, Administrateur de la Société jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020.

A la date du présent rapport, il détient indirectement ou directement 1.191.430 titres représentant plus de 20% du capital social et plus de 10 % des droits de vote.

- monsieur René Brillet

monsieur René Brillet est le père de madame Céline Brillet, Administrateur de la Société jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 et depuis le 7 août 2021.

A la date du présent rapport, il détient indirectement 550.863 titres représentant un peu moins de 10% du capital social et des droits de vote.

- monsieur Francis Lagarde agissant de concert avec ALGEST et ALTER FINANCES

Madame Hélène Tronconi est présidente et directrice générale de la société EEM :

- du 4 février 2020 et jusqu'à la désignation de l'Administrateur Provisoire le 7 février 2020 ;

- depuis le 7 août 2021 ;

et est administratrice de la société ALGEST, société contrôlée par monsieur Francis Lagarde, selon les informations de la Société.

A la date du présent rapport, il détient indirectement ou directement 656.776 titres représentant plus de 10% du capital social et des droits de vote.

#### **4.2.2 Informations visées par les articles L.225-197-1 II et L. 225-185 du Code de commerce (mention des obligations de conservation d'actions imposées aux dirigeants mandataires sociaux jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le conseil d'administration lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options)**

Les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas soumis à l'obligation de conservation d'actions jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le conseil d'administration qui aurait pu leur être imposée lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options.

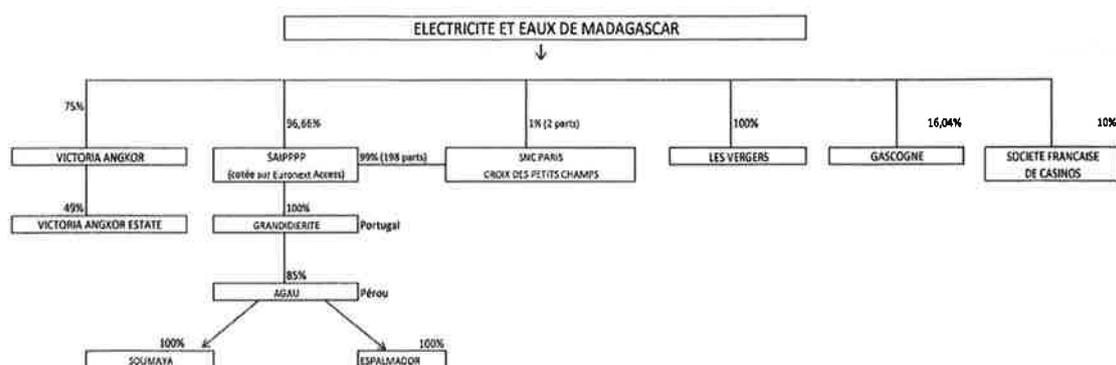
### **4.3 Informations juridiques, financières et fiscales**

#### **4.3.1 Informations visées par l'article L.225-102 du Code de commerce (état de participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice)**

Les salariés du Groupe ne détenaient pas d'actions EEM au 31 décembre 2020.

#### **4.3.2 Informations visées par l'article L.233-6 du Code de commerce (prises de participations représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital ou de contrôle de sociétés ayant leur siège social sur le territoire français durant l'exercice)**

L'organigramme du Groupe au 31 décembre 2020 est tel que suit :



### 4.3.3 Informations visées par l'article L.233-13 du Code de commerce

#### 4.3.3.1 Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux Assemblées générales de la Société

Au 31 décembre 2020, à la connaissance de la Société, les actionnaires suivants détiennent directement ou indirectement :

- plus de 25% du capital et des droits de vote :
  - monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle, à savoir FLECHE INTERIM et LE CLEZIO INDUSTRIE ;
- plus de 20% du capital social et des droits de vote :
- plus de 10% du capital social et des droits de vote :
  - EURO-ARBITRAGE FUND, BEDFORD PORPERTY Inc. et monsieur Guy Wyser Pratte, agissant de concert ;
  - ALGEST, Alter Finances et Francis Lagarde, agissant de concert ;
- plus de 5% du capital et des droits de vote :
  - EVERMORE GLOBAL ADVISOR LLC ;
  - René Brillet.

Les principaux actionnaires de la Société EEM au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020 sont les suivants :

Actionnaires	31/12/2020				31/12/2019			
	Nb d'actions	%K	Nb de voix	%DV	Nb d'actions	%K	Nb de voix	% DV
Total	5.693.999	100%	8.039.873	100,00%	5.693.999	100%	7.069.255	100,00%
V.Le Helloco	243.729	4,28%	487.458	6,06%	243.729	4,28%	463.458	6.55%
FLÈCHE INTERIM	872.987	15,33%	1.745.974	21,72%	872.987	15,33%	1.444.770	20.43%
LE CLÉZIO INDUSTRIE	460.691	8,09%	921.382	11,46%	460.691	8,09%	851.327	12.04%
Financière VLH	19.355	0.34%	19.355	0.34%	19.355	0,34%	19.355	0,27%
René Brillet	550.863	9,67%	550.863	6,85%	526.477	9,24%	526.477	7,44%
ALGEST	1.406	0,02%	2.812	0,03%	1.406	0,02%	1.406	0,01%
ALTER FINANCES	48.571	0,85%	97.142	1,21%	48.571	0,85%	54.071	0,76%
Francis Lagarde	606.799	10,66%	1.194.602	14,86%	606.799	10,65%	664.674	9,40%
Famille Panel	107.193	1,88%	201.884	2,51%	94.590	1,66%	189.180	2,67%
Guy Wyser-Pratte	152.691	2,68%	152.691	1,90%	152.691	2,68%	152.691	2,15%
Bedford	490.519	8,61%	490.519	6,10%	479.066	8,41%	479.066	6,77%
Euro- Partner Arbitrage Fund	548.220	9,63%	548.220	6,82%	529.863	9,30%	529.863	8,38%
Evermore	469.540	8,25%	469.540	5,84%	470.240	8,26%	470.240	6,65%
Autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres								

actionnaires								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

La participation des principaux actionnaires au 31 décembre 2020 a été établie sur la base de 5.693.999 actions, auxquelles sont attachés 8.039.873 droits de vote qui peuvent être exercés en Assemblée générale.

Les actions détenues sous la forme nominative depuis plus de deux années bénéficient d'un droit de vote double.

Au cours de l'exercice, le nombre de droits de vote a évolué du fait de l'acquisition du droit de vote double par les actions inscrites au nominatif issues de l'émission de décembre 2018 qui a majoré de 970.618 le nombre de droits de vote théorique

Le nombre de droits de vote publié mensuellement sur le site officiel de la société ne tient pas compte du cantonnement des droits de vote du concert animé par monsieur Valéry le Helloco décidé par l'Assemblée Générale du 4 février 2020. Ce cantonnement a été confirmé par celui décidé par le bureau de celle du 23 juillet 2021. Au jour de l'émission du présent rapport, aucune régularisation de la position du concert le Helloco n'était parvenue à la société.

#### **4.3.3.2 Indication des modifications intervenues au cours de l'exercice**

La Société est informée de l'identité de ses actionnaires les plus importants par les dispositions légales de franchissement de seuil en actions ou en droits de vote.

La Société n'a connaissance d'aucune déclaration de franchissement de seuils légaux intervenue au cours de l'exercice 2020.

#### **4.3.3.3 Indication du nom des sociétés contrôlées et la part du capital de la Société qu'elles détiennent**

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans le capital de la Société.

#### **4.3.4 Informations visées par l'article L.233-29, L.233-30 et R. 233-19 du Code de commerce (aliénation d'actions effectuée par une société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées)**

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas eu à aliéner les actions d'une autre société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce à l'effet de régulariser les

participations croisées.

**4.3.5 Informations visées par l'article L.225-211 du Code de commerce (nombre des actions achetées et vendues au cours de l'exercice par application des articles L.225-208, L.225-209, L.225-209-2, L.228-12 et L.225-12-1 du Code de commerce, cours moyens des achats et des ventes, montant des frais de négociation, nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat, ainsi que la valeur nominale pour chacun des finalités, nombre des actions utilisées, éventuelles réallocations dont elle ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent)**

A la connaissance du conseil d'administration, il n'y a pas eu de mouvements de titres au nominatif du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020.

**4.3.6 Informations visées par l'article R.228-90, R.225-138 et R.228-91 du Code de commerce (mention des ajustements des bases de conversion et des conditions de souscription ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital ou des options de souscription ou d'achat d'actions)**

N/A

**4.3.7 Informations visées par l'article L.464-2 du Code de commerce (mention des injonctions ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles ordonnées par l'Autorité de la concurrence)**

L'Autorité de la concurrence n'a ordonné aucune injonction ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles à l'encontre de la Société ou d'une Société du Groupe.

#### **4.3.8 Informations visées par l'article 243 bis du Code général des impôts**

##### **4.3.8.1 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montants des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices**

Aucun dividende n'a été versé en 2020 au titre de l'exercice 2019, en 2019 au titre de l'exercice 2018, en 2018 au titre de l'exercice 2017 et en 2017 au titre de l'exercice 2016.

##### **4.3.8.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.9 Informations visées par l'article L.621-22 du Code monétaire et financier (observations faites par l'AMF sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes)

L'AMF n'a pas formulé d'observation sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes.

#### 4.4 Informations visées par l'article R.225-102 du Code de commerce (Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices)

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier 2016	1er janvier 2017	1er janvier 2018	1er janvier 2019	1 <sup>er</sup> janvier 2019
	au 31/12/2016	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2019	au 31/12/2020
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	8 125 000	11 862 500	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	3 250 000	4 745 000	5 693 999	5 693 999	5 693 999
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
<b>II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	564 028	276 188	356 619	210 125	114 009
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-4 862 708	-5 458 732	-1 202 183	-4 090 889	-1 405 221
c) Impôts sur les bénéfices	25 271	0	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	42 270	-2 705 564	-1 919 091	-1 333 870	-134 850
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>III. RESULTATS PAR ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-1,49	-1,15	-0,21	-0,72	-0,25
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,01	-0,57	-0,34	-0,23	-0,02
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>IV. PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	4	4	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	422 581	406 205	106 516	106 628	109 328
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales, etc.)	210 185	203 111	61 111	59 126	62 170
(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.	305 923	230 309	303 263	143 427	48 800
(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé					

Informations visées par l'article L.225-102-3 du Code de commerce (Rapport sur les paiements effectués au profit des Gouvernements)

L'article L.225-102-3 du Code de commerce soumet les grandes entreprises et les entités d'intérêt public actives dans les industries extractives ou l'exploitation des forêts primaires à l'obligation de rendre public dans un rapport annuel tout paiement égal ou supérieur à 100.000 EUR effectué au profit des autorités des pays ou territoires où elles exercent leurs activités. Cette disposition n'est pas applicable aux activités du Groupe.

## 5 Annexes au rapport de gestion

### 5.1 Rapport sur les options de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale du 2 décembre 2016 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux du Groupe, à hauteur de 3% du capital soit des options dont la levée pourrait représenter un maximum de 97.500 actions.

Le conseil d'administration a décidé le 15 mai 2017 d'utiliser intégralement la délégation lui ayant été consentie, les options attribuées ont les mêmes caractéristiques pour tous les bénéficiaires, à savoir :

- Durée des options : jusqu'au 15 mai 2022 ;
- Chacune des options donne droit à l'achat ou à la souscription d'une action Viktoria Invest ;
- Prix des options : 95% de la moyenne des 20 derniers cours consécutifs ayant précédé la date d'octroi des options, soit en l'espèce 5,5 EUR par action (moyenne des 20 derniers cours du 13 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus : 5,7835 EUR/action) ;
- Période de levée des options : du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 mai 2022
- Bénéficiaires des options :
  - Pierre Nollet .....43.500 options
  - Jean LIATIS .....29.000 options
  - Pierre GUILLERAND .....18.000 options
  - Sophie COMBET .....3.500 options
  - Gilles LONSAGNE .....3.500 options

Aucune nouvelle délégation ni nouvelle attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2020.

## 5.2 Rapport sur les attributions gratuites d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale du 2 décembre 2016 a autorisé le conseil d'administration à attribuer jusqu'à 97.500 actions (3% du capital) aux salariés et mandataires sociaux du Groupe.

Le conseil d'administration du 15 mai 2017 a décidé d'utiliser intégralement cette délégation, dont les bénéficiaires sont les suivants :

- Pierre Nollet ..... 44.300 actions
- Jean LIATIS ..... 26.650 actions
- Pierre GUILLERAND ..... 17.750 actions
- Sophie COMBET ..... 4.450 actions
- Gilles LONSAGNE ..... 4.450 actions

Aucune nouvelle délégation ni nouvelle attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2019.