

Electricité et Eaux de Madagascar
(EEM)

Société Anonyme au capital de 14.234.997,50 €

Siège social : 38, rue Croix des Petits Champs 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

I. BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Notes
Immobilisations incorporelles			33
Immobilisations corporelles	69	14	34
Immeubles de placement	4 876	5 305	35
Autres actifs financiers non courants	11 487	16 983	37
Autres actifs non courants			
Impôts différés			38
ACTIFS NON COURANTS	16 432	22 302	
Clients	150	84	40
Actifs financiers courants	92	89	41
Autres actifs courants	2 554	455	42
Trésorerie et équivalents de trésorerie	855	137	44
ACTIFS COURANTS	3 651	765	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE			
TOTAL DEL'ACTIF	20 083	23 067	
Capital	14 235	14 235	43
Réserves consolidées	-229	3 013	
Ecarts de conversion	-518	-448	
Résultat net part du Groupe	-1 775	-2 380	
Capitaux propres part du Groupe	11 713	14 420	
Participations ne donnant pas le contrôle (Intérêts des minoritaires)	430	453	
CAPITAUX PROPRES	12 142	14 872	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 512	2 940	44
Autres passifs non courants	946	1 326	47
Provisions non courantes	219	219	48
Impôts différés			
PASSIFS NON COURANTS	3 677	4 485	
Emprunts auprès des établissements de crédit	461	421	44
Emprunts et dettes financières divers	95	101	
Fournisseurs	1 239	1 162	49
Provisions courantes	570	476	51
Autres passifs non financiers courants	1 899	1 550	50
PASSIFS COURANTS	4 264	3 710	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE			
TOTAL DU PASSIF	20 083	23 067	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Notes
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	70	87	54
Achats consommés	0	0	
Charges externes	-1 672	-1 223	
Charges de personnel	-286	-171	
Impôts et taxes	-17	-10	
Dotations nettes aux amortissements	-406	-407	
Dépréciation d'actifs nets des reprises	229	-403	53
Provisions pour risques et charges	-93	-225	
Autres produits (charges) opérationnelles	-107	0	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-2 283	-2 352	54
Autres produits (charges) opérationnelles non courantes	258	228	55
RESULTAT OPERATIONNEL	-2 025	-2 124	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	17	0	
Coût de l'endettement financier brut	-5	-84	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>12</i>	<i>-83</i>	63
Autres produits et charges financiers	229	-225	63
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	56
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	57
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	-1 783	-2 432	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	0	58
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-1 783	-2 432	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-1 775	-2 380	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-7	-52	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,31	-0,43	
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,30	-0,41	
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,31	-0,42	
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,30	-0,40	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Écart		Notes
			Valeur	%	
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-1 783	-2 432	650	-27%	
Variation des écarts de conversion	-86	-683	597	-87%	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-861	1 330	-2 192	-165%	37
Autres éléments du résultat global (B)	-947	648	-1 594	-246%	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	-2 730	-1 785	-945	53%	
Attribuable à:					
. Actionnaires d'EEM	-2 707	-1 611	-1 096	68%	
. Participations ne donnant pas le contrôle	-23	-174	151	-87%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

IV. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en Keuros)	31/12/2021	31/12/2020	Notes
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 783	-2 432	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	51	1 343	
Variation instruments financiers	-141	-56	47
Coût de financement	5	84	60
Produits financiers	-17	0	60
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	0	3	
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-1 885	-1 059	
Variation des clients	-16	41	
Variation des fournisseurs	78	412	
Variation des autres actifs et passifs courants	-1 891	-195	
Intérêts reçus	17	0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE	-3 697	-800	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0	0	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-62	-1	33 & 34
Acquisitions d'immeubles de placement	-53	-56	35
Acquisitions d'actifs financiers non courants	0	-113	37
Cessions d'actifs financiers non courants	4 628	132	37 & 41
Variation des autres actifs et passifs non courants	-6	-6	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	4 508	-44	
Variation du passif locatif	0	-95	45
Souscriptions de dettes financières	301	945	50
Remboursement de dettes financières	-386	-202	44
Intérêts payés	-5	-84	60
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT	-90	564	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	-2	-52	
VARIATION DE TRESORERIE	719	-332	
TRESORERIE NETTE			
à l'ouverture	110	443	
à la clôture	830	110	
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	855	137	
Découverts bancaires	-25	-26	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés.

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Résultat part du Groupe	Autres réserves	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres conso- lidés
Au 31/12/2019	14 235	-1 783	3 385	113	15 949	708	16 657
Résultat Global							
Résultat consolidé de l'exercice		-2 380	0		-2 380	-52	-2 432
Autres éléments du résultat global			1 330	-561	769	-122	648
Sous Total	0	-2 380	1 330	-561	-1 611	-174	-1 785
Affectation du résultat		1 783	-1 783		0		0
Divers			82		82	-82	0
Au 31/12/2020	14 235	-2 380	3 014	-448	14 420	453	14 872
Au 31/12/2020	14 235	-2 380	3 014	-448	14 420	453	14 872
Résultat Global							
Résultat consolidé de l'exercice		-1 775	0		-1 775	-7	-1 783
Autres éléments du résultat global			-861	-70	-932	-15	-947
Sous Total	0	-1 775	-861	-70	-2 707	-23	-2 730
Affectation du résultat		2 380	-2 380		0		0
Divers					0		0
Au 31/12/2021	14 235	-1 775	-228	-518	11 713	430	12 142

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

VI. ANNEXE

Conditions d'arrêt des comptes

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

Cette ordonnance a précisé que :

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2021 a nommé Mme Tronconi Présidente et Directrice Générale de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

Les comptes au 31 décembre 2021 ont ainsi été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 septembre 2022 avec les rappels suivants :

- Leur arrêté a été effectué dans un contexte extrêmement contentieux sur la foi des informations que le Conseil a pu réunir, notamment de l'Administrateur Provisoire en charge précédemment de la gestion de la société ;
- Le Conseil d'Administration n'avait pas la charge de la gestion de la Société sur la totalité de la période ;
- Le Conseil d'Administration se fonde sur les informations financières et de gestion communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la Société et ses différents conseils ;

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

- La société Les Vergers relève du pouvoir de gestion du Conseil d'Administration depuis le 10 janvier 2022.
- Les sociétés SAIP et PCDPC relèvent du pouvoir de gestion du Conseil d'Administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent de sa gestion que depuis fin mars 2022 pour GRANDIDIERITE et depuis mi-juin 2022 pour AGAU, SOUMAYA et ESPALMADOR.

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2021	31/12/2020
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur immobilier :				
Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses	Paris	308 410 547	96,66%	96,66%
Les Vergers	Paris	399 552 272	100,00%	100,00%
SnC Paris Croix des Petits-Champs	Paris	439 754 730	96,69%	96,69%
Grandidierite	Lisbonne, Portugal		96,66%	96,66%
AGAU	Lima, Pérou		82,16%	82,16%
Soumaya	Lima, Pérou		82,16%	82,16%
Espalmador	Lima, Pérou		82,16%	82,16%

Toutes les sociétés susvisées sont consolidées par intégration globale.

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

Faits caractéristiques de la période

a. Structure

Dans le cadre des litiges entre actionnaires d'EEM, un Administrateur Provisoire a été nommé le 7 février 2020 pour la société EEM par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Sa mission s'est terminée le 7 août 2021. Le Conseil d'Administration du 23 juillet 2021 avait nommé Mme Tronconi Présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'Administrateur Provisoire.

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

Le 15 avril 2020, le Président du Tribunal de commerce de Paris a ouvert au bénéfice d'EEM une procédure de sauvegarde avec période d'observation de six mois. A la suite de différents reports, un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022.

La liste des créances admise dans le cadre de la procédure de sauvegarde n'est pas encore définitivement arrêtée, des litiges restant en cours. Une synthèse figure ci-dessous :

Dettes à la date de la Sauvegarde	Comptabilisées	Non produites	Acceptées	Refusées	En attente
Provisions courantes	366	2	180		185
Provisions non courantes	145				145
Autres dettes courantes	665	302	102		261
Fournisseurs	487	26	308	153	
Dettes fiscales et sociales	97	15	46	10	26
Total	1 760	344	635	163	617

Les litiges suivants restent pendants :

- Avec Monsieur Nollet quant aux actions gratuites et à sa révocation qu'il estime abusive,
- Avec Monsieur Gontier (créance salariale, attribution d'actions)

Par décisions du Conseil d'Administration Provisoire du 30 septembre 2021 le siège de la Société a été transféré avec effet au 1^{er} octobre 2021.

b. Gascogne

Au 31/12/2021, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 13 M€ (8,3 M€ au 31/12/2020). Ses capitaux propres se montaient à 158 M€ (143 M€ au 31/12/2020).

EEM a cédé 909.566 titres Gascogne au cours de l'exercice pour un prix de 3.555 K€. La valeur juste valeur de ces titres était de 3.638 K€ au 31/12/2020. Il s'en est suivi une perte de valeur de 83 K€ sur l'exercice clos au 31 décembre 2021 laquelle est inscrite en résultat global.

Au 31 Décembre 2021, EEM détient 2.992.521 titres Gascogne, soit 12,3 % du capital (3.902.090 au 31/12/2020), ce qui représente une valeur de 19,4 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 3,74 € au 31/12/2021 (4 € au 31/12/2020), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 11.192 K€ (15.608 K€ au 31/12/2020 dont 11.970 K€ pour les titres non cédés), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31/12/2021.

c. Hôtellerie

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, les titres (791 K€), les créances rattachées à des participations (2.486 K€) et les créances clients (15 K€) sont dépréciés à 100%. Cette société n'est plus consolidée.

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

En ce qui concerne le litige avec M. François Gontier relatif à la liquidation d'astreinte, suite à l'arrêt du 4 avril 2019, par prudence aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31/12/2021.

d. Casinos

Les 510.000 titres détenus par EEM au 31/12/2020 ont été cédés en mars-avril 2021 à une valeur unitaire de 1,75 € par action, soit pour un total de 892.500 €, valeur qui était retenu dans les comptes au 31 décembre 2020.

e. Immobilier

e.1 SOFILOT

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT et compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, en application de la norme IFRS 15, la créance d'EEM, contractuellement rémunérée à 4,5% l'an, n'a pas été revalorisée dans les comptes consolidés et reste valorisée à 909 K€ en valeur brut comme au 31/12/2019. Elle est dépréciée à 100%.

e.2 SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Boulogne-Billancourt

SAIPPP avait bénéficié de Mme DUCLOIX d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne-Billancourt sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Il avait été versé une indemnité d'immobilisation de 450 K€. Différents frais avaient été engagés pour 419 K€. Un litige était né.

La valeur globale de la créance, soit 869 K€ a été ajusté à 400 K€ au 31/12/2021 (Cf. événements postérieurs). Il s'en est suivi sur l'exercice clos au 31 décembre 2021 une reprise de dépréciation de ce montant.

e.3 SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Lima, Pérou

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. Il avait été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31/12/21 (non souscrite) pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. L'option n'a donc pas d'incidence sur les comptes.

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

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. Il est valorisé dans les comptes à 3.645 K€. Une expertise de février 2022 valorise ce bien 4.052 K€ (valeur en sols convertie au cours du 31 décembre 2021).

e.4 Les Vergers

Val Thaurin :

Un prêt de 1.000 K€ en principal à l'origine reste à rembourser hors intérêts pour 595 K€. De multiples procédures judiciaires ont été engagées pour recouvrer cette somme. Elles sont toujours pendantes.

Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance, cette somme est entièrement dépréciée (idem 31/12/2020). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 K€ reste entièrement déprécié (idem 31/12/2020).

Autres opérations :

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

- Une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31/12/2017.

- Une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31/12/2014.

L'ancien locataire ayant agi en justice pour obtenir le versement de ces 200 K€, cette somme a été provisionnée dans les comptes au 31/12/2021.

e.5 SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

Une expertise de septembre 2021 valorise ce bien à 10.400 K€ hors droits de mutation.

D'importants travaux de rénovation (à minima) sont à prévoir pour louer ou céder le bien dans de bonnes conditions.

Cette juste valeur de 10.400 K€ est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 31/12/2021 pour 1.600 K€.

Au 31/12/2021, un lot de 155 m² est loué. Un autre lot de 85 m² a été donné en location à EEM qui en a fait son siège social.

Evénements postérieurs

1. Hôtellerie

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

Par arrêt du 9 juin 2022, Monsieur François Gontier a été condamné à une nouvelle astreinte liquidée et arrêtée à la date du 20 février 2022 à 7.100 K€.

A la suite d'une décision judiciaire de janvier 2022, le Groupe a pu reprendre partiellement la main sur son actif. Ainsi, si EEM a repris la gestion elle n'a pas recouvré le contrôle de son actif. Un constat visuel a montré une dégradation importante de l'hôtel. Divers frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour parer au plus pressé.

Il reste cependant à financer :

- Le règlement d'importantes dettes fournisseurs et les taxes,
- La rénovation à minima de l'Hôtel afin d'éviter une dégradation certaine

Les comptes au 31/12/2021 non audités présentent les principales caractéristiques suivantes :

Chiffre d'affaires 2021 : néant

Dotation aux amortissements : 548 K USD

Résultat de l'exercice : (842) K USD

Actifs non courants : 2.331 K USD

Dont Incorporels 908 K USD et corporels 1.325 K USD

Actifs courants : 2.373 K USD

Dont créance sur Viktoria Angkor Estate 1.145 K USD

Capitaux propres : (3.804) K USD

Passifs non courants : 6.743 K USD

Dont dû à EEM 2.817 K USD

Passifs courants 1.766 K USD

Dont Emprunts 795 K USD et fournisseurs 512 K USD

2. Structure

A la date d'arrêté des comptes, la société a encaissé, depuis début janvier 2022, 1.733 K€ correspondant à la cession de 543.792 titres GASCOGNE.

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 2023.

Un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022. Il ordonne le règlement des créances admises et le remboursement des créances restant contestées dans les deux mois de leur admission définitive.

Les créances acceptées (Cf. supra) ont été réglé au cours du 1^{er} semestre 2022 à hauteur de 635 K€. La somme détenue pour garantir le paiement des créances en attente est de 998 K€.

3. SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Boulogne-Billancourt

Un protocole a été signé au cours du 1^{er} semestre 2022 avec Mme DUCLOIX. La société SAIP a reçu la somme de 400 K€ ce qui met fin au litige relatif à l'investissement à Boulogne-Billancourt.

4. SOUMAYA – investissement à LIMA

Un emprunt de 216 K USD a été contracté le 14 janvier 2022 auprès d'un particulier présenté par l'actionnaire minoritaire d'AGAU (M. Cahahuenca), au taux de 20% l'an sur 59 mois, avec une hypothèque de 1er rang sur l'immeuble à hauteur de 500 K USD.

Début 2022, 4 lots situés au rez-de-chaussée, ont été loués pour un loyer global annuel d'environ 100 K EUR.

Malgré plusieurs approches et recherches, aucun assureur a accepté d'accorder à Soumaya une couverture pour risques et dommages aux tiers concernant cet immeuble, pour cause de délabrement avancé.

Par conséquent, il a été décidé que les futurs baux ne pourraient être contractés qu'à condition que les locataires aient leurs propres contrats d'assurance.

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes généraux

1) Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2021 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2021, date de clôture de ces comptes.

2) Déclaration de conformité

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021. L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

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

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2021 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Adoptés UE	01/01/2021
Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16	Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2	Adoptés UE	01/01/2021
Amendements à IFRS 4	Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9	Adoptés UE	01/01/2021

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2021.

Ces principes appliqués par EEM au 31 décembre 2021 ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB ; en effet, l'application des amendements et interprétations dont la mise en œuvre est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 dans le référentiel publié par l'IASB mais non encore obligatoire dans le référentiel tel qu'endossé par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Enfin, le Groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 31 décembre 2021 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2021 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IAS 28 et IFRS 10	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Non adoptés UE	01/01/2016
Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28	Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 (report des amendements intitulés "Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise")	Non adopté UE	1er janvier 2005
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise	Non adoptés UE	indéterminé
Amendements à IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021	Adoptés UE	1er avril 2021
Amendements à IAS 16	Amendements à IAS 16 "Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue"	Adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Amendements à IAS 37 "Contrats déficitaires - Coûts d'exécution du contrat"	Adoptés UE	01/01/2022
Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IFRS 3	Amendements à IFRS 3 - Référence au Cadre conceptuel	Adoptés UE	01/01/2022
IFRS 17 (version applicable à compter du 1er janvier 2021)	Contrats d'assurance	Adoptés UE	01/01/2023
Amendements à IFRS 17	Modifications d'IFRS 17	Adoptés UE	01/01/2023
Amendements à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2	Amendements à IAS 1 "Informations à fournir sur les méthodes comptables"	Adoptés UE	01/01/2023

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

3) Bases d'évaluation

Les états financiers sont établis selon la convention du coût historique et ont été établis en appliquant le principe de la continuité. 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 2023.

Méthodes de consolidation

4. Périmètre de consolidation

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

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

Toutes les transactions internes sont éliminées en consolidation.

5) Regroupements d'entreprises

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

6) Conversion des comptes exprimés en devises

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

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

7) Conversion des transactions libellées en devises

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

Règles et méthodes d'évaluation

8) Recours à des estimations

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

Il s'agit principalement dans le cas du Groupe :

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

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

Les Actifs d'impôt différé concernent essentiellement les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus values-latentes du Groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Il apparaît qu'aucun actif d'impôt ne puisse être pris en compte dans les comptes au 31/12/2021.

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

9) Tests de dépréciation

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

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

10) Ecarts d'acquisition – Goodwill

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

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

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

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles significatives au 31 décembre 2021 représentent des logiciels amortis sur une durée de 1 à 5 ans et les droits d'utilisation des terrains lesquels sont amortis linéairement sur la durée de la licence (entre 13 ans et 30 ans).

12) Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

13) Droits d'utilisation

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

14) Immeubles de placement

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

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

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

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

15) Titres mis en équivalence

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

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

La société ne dispose pas de titres mis en équivalence au 31/12/2021.

16) Autres actifs et passifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

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

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

Les passifs financiers incluent en particulier les instruments financiers dont :

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

17) Stocks et en-cours

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

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

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

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

18) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

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

19) Titres d'autocontrôle

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

La société ne dispose plus au 31/12/2021 de titres d'autocontrôle.

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

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

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

21) Autres provisions

Les autres provisions sont principalement relatives aux éléments suivants :

- litiges,
- engagement de versement de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques sur contrôles fiscaux.

22) Impôts différés

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

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

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

23) Actifs et passifs courants et non courants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La société ne dispose plus au 31 décembre 2021 d'actifs non courants détenus en vue de la vente ou d'activité abandonnées.

25) Produit des activités ordinaires

Les revenus sont constitués essentiellement par :

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

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

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

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

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

26) Résultat opérationnel courant

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

27) Charges ou produits opérationnels non courants

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

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

28) Produits financiers

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

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

29) Coût de financement

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

30) Autres produits et charges financiers

Ils incluent notamment :

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

31) Résultat par action

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

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

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

32) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Néant

33) Immobilisations incorporelles

	31/12/2021	31/12/2020
Valeur brute à l'ouverture	1	30
Acquisitions	0	0
Mise au rebut	0	-29
Ecarts de conversion	0	0
Valeur brute à la clôture	1	1
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	1	30
Dotations de l'exercice	0	0
Mise au rebut	0	-29
Ecarts de conversion	0	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	1	1
Valeur nette	0	0
Hôtellerie	0	0
Divers	0	0

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Logiciels	1			1
Divers	0			0
Valeur brute	1	0	0	1
Logiciels	1			1
Divers	0			0
Amortissements et pertes de valeur	1	0	0	1
Valeur nette	-0	0	0	0

34) Immobilisations corporelles

	31/12/2021	31/12/2020
Valeur brute à l'ouverture	74	142
Acquisitions	62	1
Diminutions	0	-70
Ecart de conversion	0	0
Valeur brute à la clôture	135	74
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	60	120
Dotation de l'exercice	6	7
Variation de périmètre	0	0
Ecart de conversion	0	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	66	60
Valeur nette	69	14
Dont :		
Immobilier	55	4
Divers	14	10
	69	14

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Autres immobilisations corporelles	74	62		135
Valeur brute	74	62	0	135
Autres immobilisations corporelles	60	6		66
Amortissements & pertes de valeur	60	6	0	66
Valeur nette	14	55	0	69

35) Immeubles de placement

	31/12/2021			31/12/2020		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	2 000	3 305	5 305	2 401	3 879	6 280
Valeur brute	6 012	3 306	9 317	6 012	3 879	9 891
Cumul des amortissements	-4 012	-1	-4 013	-3 611		-3 611
Cumul des pertes de valeur						
Investissements		53	53		56	56
Amortissements	-400	-2	-402	-400	-1	-401
Ecart de conversion		-79	-79		-630	-630
Immeubles de placement, solde de clôture	1 600	3 276	4 876	2 000	3 305	5 305
Valeur brute	6 012	3 279	9 291	6 012	3 306	9 317
Cumul des amortissements	-4 412	-3	-4 415	-4 012	-1	-4 012
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	10 400	4 052		10 400	4 180	
Prix de cession						
Plus (moins-value) de cession						

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

Selon valeur d'expertise de février 2022 pour SOUMAYA

Dans le cadre des comptes annuels 2021 une expertise de septembre 2021 a été retenue pour l'immeuble parisien, laquelle valorise ce bien à 10.400 K€ hors droits de mutation.

Cette expertise donne une valeur vénale intrinsèque. Cette notion correspond à la juste valeur^a telle que précisé par la norme IFRS 13. Cette expertise est établie par un expert indépendant à partir de données observables (transactions et locations de même nature dans un environnement proche). En conséquence, cette expertise réalisée à la demande de la direction actuelle d'EEM pour être utilisée dans le cadre de l'arrêté des comptes 2021 doit être retenue pour donner la juste valeur à mentionner dans les comptes consolidés.

Cette expertise retient une surface pondérée de 862 m², un taux d'actualisation entre 3,33% et 4,16% selon les lots et une valeur de 10.400 K€ déterminée en regard des deux approches utilisées (méthode par capitalisation des loyers futurs et méthode par comparaison avec des transactions de bien de même nature dans la même zone géographique qui donnent respectivement des valeurs de 10.410 K€ et 10.800 K€). Elle tient compte de la vétusté de certains lots par minoration des revenus futurs et minoration des prix de cession au m².

Cette juste valeur de 10.400 K€ est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 31/12/2021 pour 1.600 K€.

	31/12/2021			31/12/2020		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
a) Produits et charges des immeubles de placement :						
Produits locatifs	67		67	80		80
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées pas les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	10		10	12		12
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période	47	8	55	40	80	120
b) Contrats de location simple :						
Montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables			-			-
A moins d'un an	69		69	62		62
A plus d'un an mais moins de cinq ans	126		126			-
A plus de cinq ans						
c) Montants totaux des loyers conditionnels comptabilisés en résultat						

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

36) Titres mis en équivalence

Néant

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

37) Autres actifs financiers non courants

	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2021	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2020
Actifs financiers, solde d'ouverture	16 501	105	377	16 983	15 171	13	502	15 686
Valeur brute	10 960	896	377	12 233	10 960	803	502	12 266
Cumul des pertes de valeur	5 541	-791	0	4 750	4 211	-791	0	3 420
Investissements				0		103	10	113
Intérêts courus				0				0
Gain sur achat de créance				0				0
Augmentations dues aux variations de périmètre				0				0
Cessions, remboursements	-4 447	-81	-103	-4 632			-136	-136
Transferts (vers) les actifs financiers courants				0				0
Transferts (vers) les stocks				0				0
Transferts entre actifs financiers et prêts				0				0
Transferts (vers) les autres actifs courants				0				0
Transferts de titres mis en équivalence				0				0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	-861			-861	1 330			1 330
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-3		-3		-10		
Actifs financiers, solde de clôture	11 192	21	274	11 487	16 501	105	377	16 983
Valeur Brute	8 122	811	274	9 208	10 960	896	377	12 233
Cumul des pertes de valeur	3 070	-791	0	2 280	5 541	-791	0	4 750

Les principaux mouvements 2021 s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : cession des titres SFC (893 K€), cession de titres GASCOGNE (3.555 K€), cession de titres de placement (81 K€) et remboursement de l'avance dans le cadre du crédit-bail immobilier (92 K€),
- Variation de juste valeur : variation de la valeur des titres Gascogne non cédés en 2021 (-778 K€) pour l'ajuster au cours de bourse du 31 décembre 2021 et -83 K€ de perte de valeur entre la valeur retenue au 31 décembre 2020 et la valeur des cessions de 2021.

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
GASCOGNE	8 122	11 192	10 591	15 608
Société Française de Casinos			369	893
	8 122	11 192	10 959	16 501

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Viktoria Angkor	791		791	
Divers	21	21	105	105
	811	21	896	105

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	272	272	364	364
Dépôts de garantie	3	3	13	13
	274	274	377	377

38) Impôts différés actifs

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

	31/12/2021	31/12/2020
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	34 302	32 374
Déficit activé	0	0
Taux d'impôt différé	26,50%	28,00%
Impôt différé actif	0	0
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	34 302	32 374

Le Groupe n'a pas activé d'impôts différés au titre des reports déficitaires d'EEM et de ses filiales qui totalisent environ 42 M€ au 31 décembre 2021.

39) Stocks et en-cours

Néant

40) Clients

	31/12/2021	31/12/2020
Créances clients et comptes rattachés	424	408
A déduire : dépréciations	-274	-325
Valeur nette	150	84
Dont :		
Immobilier	131	56
Divers	19	28
	150	84

Les créances clients ne portent pas intérêt.

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

Evolution des dépréciations						
	31/12/2020	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2021
Immobilier	219		0	0	-54	165
Hôtellerie						
Divers	105		4	0	0	109
Total	325	0	4	0	-54	274

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2021	factures à établir	Créance née au 4 ^{ème} Trim 2020	Créance née au 3 ^è Trim 2020	Créance née au 1 ^{er} semestre 2020	créance antérieure au 01/01/2020
Immobilier	296	0	21	0	0	275
Hôtellerie	0					
Divers	128		0	0	0	128
Total	424	0	21	0	0	403

41) Actifs financiers courants

	31/12/2021	31/12/2020
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 389	2 389
Autres créances diverses	92	89
Valeur brute	2 481	2 478
A déduire : dépréciations (2)	-2 389	-2 389
Valeur nette	92	89
(1) Opérations Sofilot	909	909
Prêt Val Thaurin	1 479	1 479
(2) Opérations Sofilot	-909	-909
Prêt Val Thaurin	-1 479	-1 479

42) Autres actifs courants

	31/12/2021	31/12/2020
Créances sur l'Etat	279	285
Créances sur le personnel	4	4
Autres créances diverses (1)	3 053	1 347
Charges constatées d'avance	29	31
Valeur brute	3 365	1 666
A déduire : dépréciations (2)	-811	-1 211
Valeur nette	2 554	455
Dont :		
Immobilier	637	193
Hôtellerie	0	0
Divers	1 917	262
	2 554	455
(1) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	869	869
avance partie liée	0	0
Trésorerie réservée au paiement du passif de sauvegarde et aux honoraires de procédure	1 811	121
débiteurs divers	37	21
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-336
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	-469	-869
sur débiteurs divers	-7	-7

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

	Evolution des dépréciations					31/12/2021
	31/12/2020	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	variation de périmètre	
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	335					335
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	869	0		-400		469
sur débiteurs divers	7	0				7
Total	1 211	0	0	-400	0	811

43) Capitaux propres

a. Capital

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

	Nombre d'actions	dont actions à droit de vote double (*)	Valeur nominale
au 31/12/21	5 693 999	2 346 089	2,5
au 31/12/20	5 693 999	2 345 874	2,5
au 31/12/19	5 693 999	1 375 256	2,5
au 31/12/18	5 693 999	393 392	2,5
au 31/12/17	4 745 000	397 613	2,5

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

a) Actions EEM auto-détenues

Néant

b) Autorisations accordées

Néant

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

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

Endettement financier net		31/12/2021	31/12/2020
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		2 512	2 940
Emprunts à plus de cinq ans		0	0
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants	I	2 512	2 940
Emprunts à moins d'un an		436	394
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		25	26
Passifs financiers courants	II	461	421
Total Passifs financiers	III = I + II	2 973	3 361
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		2 973	3 361
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		855	137
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	855	137
Endettement financier net	(III – IV)	2 118	3 224

	31/12/2021	31/12/2020
Un crédit-bail de 6 000 000 € accordé par Natexis Lease le 27/12/2010 en refinancement sur 15 ans de l'immeuble de Paris Croix des Petits Champs. Il porte intérêt au taux de Euribor 3 mois + 1,5%. Il est garanti par une avance preneur de 1.200.000 € portant intérêt au taux de Euribor 3 mois.	2 948	3 334
Un différé de remboursement de deux échéances trimestrielles de 2020 pour un montant de 154 K€ a été accordé. Ce différé porte intérêt au taux fixe de 1%.		
	2 948	3 334

Le crédit-bail, lequel correspond à un refinancement de l'immeuble de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS est assorti d'une avance-preneur de 1.200 K€ laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 31/12/2021 est de 364 K€.

Il présente les caractéristiques suivantes :

Crédit-Bail	31/12/2021	31/12/2020
Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	4 005	3 605
Dotations de l'exercice	400	400
Valeur Nette	1 595	1 995
Redevances :		
Cumul antérieur	3 542	3 153
De l'exercice	402	390
Total	3 944	3 542
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	422	394
de 2 à 5 ans	1 254	1 740
au-delà de 5 ans		
TOTAL	1 676	2 134
Valeur résiduelle		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/12/2021

(2) selon taux du 27/12/2020

45) Contrats de location

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

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

A court terme : il s'agit essentiellement de petits matériels de bureau dont les loyers pris en charge au cours de l'exercice clos au 31/12/2021 sont de 6 K€ (idem l'exercice précédent)

A long terme : néant

46) Instruments financiers

Les instruments financiers dont dispose le Groupe sont les suivants :

	Montant		Analyse par catégorie d'instruments financiers					
	Valeur comptable	juste valeur	juste valeur par résultat	prêts et créances	Actifs financiers évalués au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	dettes au coût amorti
Au 31/12/2021								
Autres actifs financiers non courants (1)	11 487	11 487			274	21	11 192	
Clients	150	150		150				
Actifs financiers courants	92	92		92				
Autres actifs courants	2 525	2 525		2 525				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	855	855	855					
Total Actifs financiers	15 109	15 109	855	2 768	274	21	11 192	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	2 512	2 512						2 512
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	461	461						461
Autres passifs non courants	232	232	429					-197
Fournisseurs	1 239	1 239						1 239
Autres dettes courantes	1 410	1 410						1 410
Total Passifs financiers	5 854	5 854	429					5 424
Au 31/12/2020								
Autres actifs financiers non courants (1)	16 983	16 983			377	105	16 501	
Clients	84	84		84				
Actifs financiers courants	89	89		89				
Autres actifs courants	424	424		424				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	137	137	137					
Total Actifs financiers	17 718	17 718	137	597	377	13	16 501	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	2 940	2 940						2 940
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	421	421						421
Passifs locatifs > 1 an	0	0						0
Passifs locatifs < 1 an	0	0						0
Autres passifs non courants	373	373	429					-56
Fournisseurs	1 162	1 162						1 162
Autres dettes courantes	1 119	1 119						1 119
Total Passifs financiers	6 014	6 014	429					5 585

(1) Dont de niveau 1 au 31/12/2021 : 11.192 K€ (15.701 K€ au 31/12/2020)

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

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

Catégorie d'instruments financiers	Intérêts	Juste valeur	TOTAL
2021			
Juste valeur par résultat	16	1	17
Prêts et créances		229	229
Dettes au coût amorti	-5		-5
Total gains et pertes financiers nets	12	230	242
2020			
Juste valeur par résultat			
Prêts et créances		-225	-225
Dettes au coût amorti	-84		-84
Total gains et pertes financiers nets	-83	-225	-308

Les évaluations de juste valeur sont classées selon 3 niveaux :

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

Les justes valeurs sont déterminées ainsi :

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

Au 31 décembre 2021, les actifs financiers non courants hors prêts et créances concernent les titres GASCOGNE lesquels sont valorisés au cours de bourse.

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

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

* Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers, qui représente l'exposition maximale au risque de crédit, est de 15.109 K€ au 31 décembre 2021 contre 17.718 K€ au 31 décembre 2020. Le détail par type de créance figure au tableau « instruments financiers ».

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

* Risque de liquidités

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

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Emprunts						
Taux Fixe	38	38	38	29		144
Taux Variable	397	419	442	1 546		2 804
intérêts courus						
Découvert bancaire						
Taux variable	25					25
Total	461	458	480	1 574		2 973

La répartition des dettes financières par devise est la suivante :

	31.12.2021	31.12.2020
EUR	2 973	3 361
TOTAL	2 973	3 361

* Risque de taux

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

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

Si les taux variables avaient varié de 1 point sur l'exercice, les autres paramètres (par exemple les taux de change) restant inchangés, les charges financières auraient varié de 28 K€ en 2021 et de 32 K€ en 2020.

47) Autres passifs non courants

	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts de Garantie	0	0
Dettes SWAP de taux	232	373
Produits constatés d'avance	714	953
	946	1 326

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

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

48) Provisions non courantes

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

	31/12/2020	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2021
Litiges actionnaires	204	0		-3	200
Avantages postérieurs à l'emploi	16	3	0	0	18
Total	219	3	0	-3	219

Avantages postérieurs à l'emploi

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

	31/12/2021	31/12/2020
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	0,71%	0,71%
Taux d'actualisation	0,80%	0,80%
Taux de revalorisation des salaires	1,00%	1,00%
Durée active résiduelle moyenne probable des employés	10 ans	10 ans

Les provisions pour indemnités de retraite s'analysent ainsi :

Montants reconnus au bilan

	31/12/2021	31/12/2020
Charges à payer (passif net au bilan)	18	16
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	18	16

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

	31/12/2021	31/12/2020
Situation en début d'exercice	16	15
Coûts des services rendus	1	1
Ecart actuariels	2	0
Réduction		
Mouvement de l'exercice		1
Situation en fin d'exercice	18	16

49) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2021	31/12/2020
Immobilier	175	170
Hôtellerie	0	0
Divers	1 064	991
	1 239	1 162

50) Autres passifs non financiers courants

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes sociales	144	106
Dettes fiscales	88	86
Avances en comptes courants (1)	1 410	1 109
Créditeurs divers	0	10
Produits constatés d'avance (2)	257	239
	1 899	1 550
Dont :		
Immobilier	864	588
Divers	1 035	962
	1 899	1 550
Dont :		
(1) Foch investissements	53	53
Magforce	100	100
Le Clezio Industries	550	295
Apports actionnaires EEM	692	650
Divers	15	10
(2) divers		
sur loyers	18	0
sur cession-bail immobilier	239	239

51) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

	31/12/2020	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2021
Charges						
Charges sociale sur actions gratuites	185					185
sur litige social	180	0	0	0		180
sur litige fiscal	28	0		-27		2
sur litige commercial	83	204	0	-83		204
	476	204	0	-110	0	570
Dont :						
Immobilier	56	203	0	-56		203
Divers	420	1	0	-54		368
	476	204	0	-110	0	570

52) Taux des devises et exposition au risque de change

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

Devises	Taux moyen 2021	Taux du 31.12.21	Taux moyen 2020	Taux du 31.12.20
PEN	4,5936	4,5400	3,9980	4,4300
USD	1,1326	1,1835	1,1413	1,2271

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

Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

en K€	USD	PEN	31/12/2021
Actifs non courants	9	3 276	3 285
Stocks, créances, dettes, provisions	3	63	65
Actifs et passifs à céder	0		0
Endettement financier net	4	0	5
Position nette	16	3 339	3 355

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

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

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

PEN	Compte de résultat		Capitaux propres	
	choc +10%	choc -10%	choc +10%	choc -10%
Exercice 2021	6	-7	-305	372
Exercice 2020	14	-17	-318	389

53) Dépréciation d'actifs nets des reprises

	31/12/2021	31/12/2020
Sur actifs financiers	209	18
Sur créances clients	21	36
Sur actifs courants		-457
Dépréciation d'actifs nets des reprises	229	-403

54) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Structure	déc-21
Produit des activités ordinaires	70	0	70
Charges opérationnelles	-355	-1 998	-2 353
Dont charges externes	-255	-1 417	-1 672
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	49	-226	-177
Résultat opérationnel courant	-285	-1 998	-2 283
Autres produits et charges opérationnels non courants	222	36	258
Résultat opérationnel	-63	-1 962	-2 025
Produits financiers	180	230	410
Charges financières	-168	-1	-168
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-51	-1 732	-1 783
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-51	-1 732	-1 783

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

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	CEE	Perou	2021
Produit des activités ordinaires	70	0	0	70
Charges opérationnelles	-2 289	-7	-58	-2 353
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-177	0	0	-177
Résultat opérationnel courant	-2 218	-7	-58	-2 283
Autres produits et charges opérationnels non courants	269	0	-11	258
Résultat opérationnel	-1 949	-7	-69	-2 025
Produits financiers	248	0	162	410
Charges financières	-12	0	-157	-168
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	-1 713	-7	-63	-1 783
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0	0	0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 713	-7	-63	-1 783

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

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

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2021		31/12/2020	
Répartition par activité :				
Groupe Gascogne	0	0,00%	0	0,00%
Immobilier	4 006	26,62%	3 939	20,96%
Hôtellerie	0	0,00%	0	0,00%
Casinos	0	0,00%	0	0,00%
Structure	11 044	73,38%	14 853	79,04%
	15 050	100,00%	18 792	100,00%
Répartition géographique :				
France	11 701	77,75%	15 336	81,61%
CEE	0	0,00%	-1	-0,01%
Pérou	3 349	22,26%	3 457	18,40%
Asie	0	0,00%	0	0,00%
	15 050	100,00%	18 792	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	12 142		14 872	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	789		696	
Endettement financier net	2 118		3 224	
	15 050		18 792	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Structure	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	55	14	69
Immeubles de placement	4 876	-	4 876
Autres actifs financiers	294	11 194	11 487
Actifs non courants	5 224	11 208	16 432
Clients	131	19	150
Actifs financiers courants	92	0	92
Fournisseurs	-175	-1 064	-1 239
Dettes fiscales et sociales	-52	-181	-232
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 215	1 061	-154
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 218	-164	-1 382
Capitaux investis	4 006	11 044	15 050

	Immobilier	Structure	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	4	10	14
Immeubles de placement	5 305	-	5 305
Autres actifs financiers	471	16 513	16 983
Actifs non courants	5 779	16 523	22 302
Clients	56	28	84
Actifs financiers courants	89	0	89
Fournisseurs	-170	-991	-1 162
Dettes fiscales et sociales	-49	-143	-192
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 767	-563	-2 330
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 840	-1 670	-3 511
Capitaux investis	3 939	14 853	18 792

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	CEE	Pérou	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	69	0	0	69
Immeubles de placement	1 600	0	3 276	4 876
Autres actifs financiers	11 479	0	8	11 487
Actifs non courants	13 148	0	3 284	16 432

	France	CEE	Pérou	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	14	0	0	14
Immeubles de placement	2 000	0	3 305	5 305
Autres actifs financiers	16 891	0	93	16 983
Actifs non courants	18 905	0	3 397	22 302

55) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2021		31/12/2020	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Étalement plus-value cession crédit-bail PCDDPC		239		239
Dépréciation compte courant Victoria Angkor				
Divers	-17	36	-27	16
	-17	275	-27	255

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

Néant

57) Impôt sur les sociétés

a) Intégration fiscale

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

b) Ventilation de l'impôt sur les résultats

La charge d'impôts s'analyse ainsi :

	31/12/2021	31/12/2020
Impôt courant	0	0
Impôts différés		
(Impôt) crédit d'impôt	0	0

La charge d'impôt sur les sociétés correspond à l'impôt dû au titre de la période. A l'exception des impôts différés actifs, activés parallèlement aux impôts différés passifs sur les titres mis en équivalence, le Groupe n'a constaté aucun impôt différé actif au titre des reports fiscaux déficitaires. Ceux-ci s'élèvent à 42 M€ au 31 décembre 2021 (39 M€ au 31 décembre 2020).

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

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 783	-2 432
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	0	0
Amortissement (reprise) des écarts d'acquisition	0	0
Perte (profit) de dilution des sociétés mises en équivalence		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	0	0
Résultat des sociétés mises en équivalence inclus dans le résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt et amortissement des écarts d'acquisition des activités poursuivies	-1 783	-2 432
Taux courant d'imposition en France	27%	28%
Charge (produit) d'impôt théorique	-472	-681
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	2 687	0
. des différences temporaires	-2 439	-260
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	310	940
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment	-85	0
. des taux d'impôts étrangers vs taux en France	0	0
. des éléments divers		
Charge (crédit) d'impôt réel	0	0
Taux effectif d'impôt		

58) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

Néant

59) Résultat par action

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

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net part du Groupe	-1 775 410	-2 380 316
Résultat après impôt des activités poursuivies	-1 782 881	-2 432 392
Nombre d'actions début de période	5 693 999	5 693 999
Nombre d'actions fin de période	5 693 999	5 693 999
Nombre moyen d'actions d'autocontrôle	0	0
Nombre d'actions pondérées	5 693 999	5 693 999
Actions potentielles dilutives :		
Options moyenne pondérée	97 500	97 500
Actions gratuites moyenne pondérée	97 500	97 500
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 888 999	5 888 999
Résultat net dilué par action	-0,31	-0,42
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,31	-0,43

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

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

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

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	31/12/2021	31/12/2020
Engagements donnés				
Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement d'EEM de conserver les titres de SAIP	SAIP & EEM	Natixis Lease	2 804	3 180
TOTAL			2 804	3 180
Engagements reçus				
Caution sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas	26	26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 379	1 379
TOTAL			1 405	1 405
Engagements réciproques				
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
TOTAL			0	0

61) Effectif et droit à la formation

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

	31/12/2021	31/12/2020
Activités poursuivies		
Cadres	1	1
Employés, ouvriers	1	1
TOTAL	2	2
Dont :		
Structure	2	2
Europe	2	2

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

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

62) Informations relatives aux parties liées

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

Les charges relatives aux prestations des Administrateurs Provisoire et Judiciaire ainsi que du mandataire judiciaire sont inscrites en charge pour un montant de 137 K€ pour l'année 2021.

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du Groupe sont arrêtées par le Conseil d'Administration. Il a été alloué à la Présidente et Directrice Générale 50 K€ hors charges patronales au titre de l'année 2021.

L'Assemblée Générale du 10 décembre 2021 a alloué 100 K€ à titre de rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'année 2021, prime d'assurance incluse.

b) Autres transactions avec les parties liées

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

Valeurs brutes	31/12/2021			31/12/2020		
	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
Le Clezio Industries						295
M.Lagarde			-134			-132
M.Brillet			-125			-125
Bedford Properties			-180			-180
SAIP						
Le Clezio Industries	5		-550			
TOTAL	5		-989	1		731

63) Charges financières

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

	2021	2020
Produits d'intérêt et assimilés	17	
Charges d'intérêt et assimilés	-5	-84
Coût de l'endettement financier net	12	-83
Produits (Charges) de change	229	-225
Produits (Charges) autres		
Autres produits et charges financiers	229	-225
Charges financières	242	-308

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

64) Autre information

Honoraires des Commissaires aux comptes	2021		2020	
	Certification des comptes	Autre	Certification des comptes	Autre
Deloitte et Associés	99		123	
Exponens Conseil & Expertise	66		67	
TOTAL (montants TVA incluse)	166		190	

Montants inscrits en charge au cours de l'exercice