

# **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

## **Rapport de Gestion**

**Exercice clos au 31 décembre 2021**

## **1 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.

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

#### **1.1.1 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 :

##### **1.1.1.1 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)**

Certains faits marquants sont survenus ou se sont poursuivis lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, notamment :

- les litiges entre actionnaires ;
- la poursuite de la sauvegarde de la société mère EEM et la fin de la mission de l'Administrateur Provisoire ;
- la gestion des nombreux litiges dont ceux engagés pour recouvrer différents actifs et en particulier l'hôtel cambodgien ;
- la faiblesse des revenus générés par les actifs du Groupe ;
- la recherche des moyens de sortie de la procédure de sauvegarde conformes aux exigences du Tribunal.

La cotation des actions d'EEM reste suspendue depuis le 4 février 2020 (dernier cours : 3,28 EUR).

L'exercice social de 2021 s'est clos par une perte nette de -2,748 MEUR (contre une perte nette de -0,135) MEUR en 2020, et une perte nette consolidée de -1,783 MEUR (contre -2,432 MEUR en 2020).

---

<sup>1</sup> Le Groupe constitue une petite entreprise au sens de l'article L.123-16 du Code de commerce. Par conséquent, les indicateurs clefs de performance de nature non financière mentionnés au 2° et les indications mentionnées au 6° de l'article L.225-100-1 ne sont pas indiqués (à savoir les informations relatives à la comptabilité de couverture, ainsi qu'à l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie).

Ces pertes s'expliquent de la façon suivante :

En social : -2,748 M€, dont :

- Honoraires 1,218 M€
- Pertes de valeur des titres Gascogne : 0,778 M€
- Salaires et charges : 0,286 M€
- Autres : 0,466 M€

En consolidé : -1,783 M€, dont :

- Frais de structure : -1,732 M€ (dont honoraires 1,218 M€ et salaires et charges 286 K€),
- Activités immobilières : -0,051 M€ (dont SAIPPPP + 0,274 M€, Les Vergers - 0,207 M€, PCDDPC - 0,048 M€, activités péruviennes -0,070 M€).

Le résultat net consolidé du Groupe est caractéristique d'un holding financier sans activité propre.

Les fonds propres du Groupe ont baissé, passant de 14,420 MEUR au 31 décembre 2020 à 11,713 MEUR au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, l'actif net consolidé et social par action s'établissait respectivement à 2,13 EUR (2,61 EUR en 2020) et 3,09 EUR (3,57 EUR en 2020)

#### **a. Principaux actifs du Groupe**

- Biens immobiliers :

- A Paris

Estimation : 10,400 MEUR selon une expertise de septembre 2021, sachant qu'il reste pour 2,876 MEUR d'échéances de crédit-bail à venir ;

- A Lima (Pérou),

Valorisation selon expertise de février 2022 : 4,052 MEUR

- Titres Gascogne

Au 31 décembre 2021 :

- La juste valeur de ces titres inscrite dans les comptes est de 11,192 MEUR (aucun dividende distribué).
- Le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 12,9 MEUR (8,3 MEUR au 31 décembre 2020). Ses capitaux propres s'élevaient à 158 MEUR (143 MEUR au 31 décembre 2020), soit un montant de 6,5 € par action hors dilution potentielle.

- EEM détient 2.992.524 titres de Gascogne, soit 12,30% du capital, ce qui représente une valeur de 19,4 MEUR, calculée sur la base des capitaux propres comptables.
- Le cours de bourse est de 3,74 EUR (4 EUR au 31 décembre 2020), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 11,192 MEUR.
- Le remboursement des ORAN, au plus tard en décembre 2023 entraînera une dilution de 19%.

En 2021, 909.566 titres Gascogne ont été cédés pour 3.555 M€.

- Titres SFC

Les titres de SFC ont été cédés en 2021 pour 893 K€.

- Hôtel cambodgien

Aucune remontée de trésorerie n'a pu être effectuée depuis la perte de contrôle en 2018.

A la suite d'une décision judiciaire de janvier 2022, le Groupe a repris partiellement la main sur son actif. Ainsi, si EEM a repris la gestion, elle n'a pas recouvré le contrôle.

L'absence d'entretien depuis 2017 a entraîné une dégradation significative de l'hôtel.

Il reste à financer :

- le règlement d'importants arriérés de dettes fournisseurs et taxes,
- les travaux de réhabilitation de l'hôtel en vue d'une reprise d'activité.

Les comptes de Victoria Angkor au 31/12/2021 (non audités) indiquent :

**Compte de résultat :**

Chiffre d'affaires 2021 : néant

Dotation aux amortissements : USD 548 K USD

Résultat de l'exercice : (842) K USD

**Bilan :**

***Actifs***

Actifs non courants : 2.331 K USD

(=> Incorporels 908 K USD et Corporels : 1.325 K USD)

Actifs courants : 2.373 K USD

(=> Créance sur Victoria Angkor Estate\* : 1.145 K USD)

***Passifs :***

Capitaux propres : (3.804) K USD

Passifs non courants : 6.743 K USD

(=> dû à EEM 2.817 K USD)

Passifs courants 1.766 K USD

(=> Emprunts 795 K USD et fournisseurs 512 K USD)

\*Victoria Angkor Estate (VAE) est la société détenant la propriété du terrain sur lequel est bâti l'hôtel, un litige relatif à la détention de son capital reste pendant.

## **b. Endettement du Groupe au 31 décembre 2021**

- L'endettement financier est essentiellement constitué du capital à rembourser, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, pour 2,948 MEUR auquel il convient d'ajouter un SWAP de taux valorisé à 0,232 MEUR,
- Le non-financier, hors provisions, est composé des dettes suivantes :
- comptes courants d'associés : 1,4 MEUR,
- fournisseurs, sociales et fiscales : 1,5 MEUR.

Les dettes comptabilisées chez EEM à la date de sauvegarde s'élèvent à 1,76 MEUR. Celles envers Messieurs Nollet et Gontier, d'un montant total de de 0,6 M€, restent litigieuses.

## **c. Administration provisoire et sauvegarde d'EEM**

Par ordonnance de Monsieur le 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 »).

Compte tenu des difficultés de trésorerie de la Société, l'Administrateur Provisoire a 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. Un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022. Ce jugement a ordonné le règlement immédiat des créances admises et le remboursement des créances restant contestées dans les deux mois de leur admission définitive.

## **d. Suivi des litiges**

### **• Litiges terminés :**

- EEM contre Monsieur Guy Wyser-Pratte, la société BEDFORD PROPERTY et EUROPARTNERS ARBRITAGE FUND, ainsi que cinq autres codéfendeurs au sujet d'une éventuelle action de concert.
- EEM contre Monsieur Guy Wyser-Pratte, la société BEDFORD PROPERTY et EUROPARTNERS ARBRITAGE FUND : contestation de la cession de titres GASCOGNE à ces derniers.
- EEM contre Monsieur Pierre GUILLERAND.
- SAIP contre Madame DUCLOIX : Un protocole a été signée en 2022, au terme duquel SAIP a encaissé 400 K€.
- EEM contre Monsieur Pierre NOLLET : procédure relative au licenciement abusif.

- **Litige en cours**

- VICTORIA ANGKOR : Le Groupe poursuit ses actions judiciaires pour retrouver définitivement le contrôle total de l'hôtel et du terrain (Cf. supra).
- EEM contre Monsieur François GONTIER :
  - Liquidation d'astreinte : La plupart des recours judiciaires de M. GONTIER ont été tranchés en faveur d'EEM. La dernière décision fixant l'astreinte à 7,1 M€ reste néanmoins non exécutée.
  - Monsieur GONTIER a produit des créances dans la cadre de la sauvegarde (apport en compte courant de 200 K€, créance salariale, attribution d'actions) contestées par EEM
- EEM contre Monsieur Pierre NOLLET : les litiges concernant les actions gratuites restent pendants.
- LES VERGERS contre SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN : Une procédure de saisie immobilière pour recouvrer la créance impayée est en cours.
- LES VERGERS contre Agence des Passages relatif au versement d'une indemnité transactionnelle.

**1.1.1.2 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. 1.1.1.1 ci-avant.

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

- **Risques liés à l'environnement économique général**

L'hôtel au Cambodge, impacté par la pandémie de Covid 19, est resté fermé en 2021.

Son chiffre d'affaires de 2020 était de deux tiers inférieur à celui de 2019.

Le Groupe a été présent en 2021 sur les marchés immobiliers (péruviens et français) lesquels ont fluctué dans une conjoncture atone, impactée par les aléas sanitaires.

- **Risque pays**

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

Le Pérou est un des Etats 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 US.

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 reste convaincu de la qualité de son actif.

- **Risques concurrentiels**

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

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

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

- **Risques liés aux activités du Groupe**

Risques réglementaires et juridiques

Les litiges en cours peuvent avoir une incidence significative sur les résultats du Groupe.

Ce risque est néanmoins atténué depuis la reprise en main partielle de la filiale cambodgienne.

La reprise en main des filiales étrangères de SAIPPPP a permis de relever divers facteurs de risques :

- L'existence d'un financement souscrit dans des conditions préjudiciables:

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

- L'insécurité juridique de baux consentis dans l'immeuble de Lima :

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

- L'absence d'assurance de l'immeuble de Lima

L'absence d'assurance sur l'immeuble de Lima n'a pu être constatée qu'en juin 2022. Une couverture assurantielle globale est donc recherchée. Celle-ci s'avère complexe en raison de l'état de l'immeuble.

Le Groupe cherche avec ses Conseils les mesures appropriées pour se prémunir de ces risques.

Risque lié aux hommes/femmes clés du Groupe

Madame Hélène Tronconi est l'unique Dirigeante opérationnelle .

Risques de taux

Le Groupe EEM ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux sauf pour un crédit-bail immobilier. Ce crédit-bail à taux variable est adossé à un swap (Euribor 3 mois vs 2,80% l'an).

### Risque de cours

La Société EEM est exposée à un risque de cours sur les actions Gascogne. Ces titres sont cotés sur EURONEXT GROWTH.

### Risque de liquidité

Un crédit-bail reste à rembourser. Les échéances résiduelles (hors intérêts) s'analysent comme suit (en K€) :

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

Aucun risque de liquidité à court terme n'est identifié.

### 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 l'annexe aux comptes consolidés.

La Société EEM est principalement exposée au risque de change :

- sur le dollar américain, pour son actif cambodgien ;
- sur le sol péruvien, pour l'immeuble à Lima.

Pour couvrir ce risque, EEM ajuste ses provisions dans ses comptes sociaux, à chaque arrêté comptable, à hauteur des variations de parité de ces devises.

### Risques couverts par les assurances

L'immeuble parisien bénéficie d'une couverture adéquate.

Concernant l'immeuble à Lima, le groupe cherche à remédier à l'absence d'assurance. Ceci s'avère complexe en raison de l'état de l'immeuble.

Le groupe n'a pas souscrit d'assurance de loyers impayés en raison de la faible part louée de ses immeubles.

### Autres risques liés à l'exploitation

Néant

#### **1.1.1.4 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 été présent, pendant la durée de l'exercice, sur des marchés sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, et pandémiques.

Une stratégie bas-carbone n' a pas été mise en œuvre .

#### **1.1.1.5 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, suite à la perte de contrôle de VICTORIA ANGKOR COMPANY LIMITED en 2018, le Groupe ne recevait plus aucun compte- rendu de cette filiale.

Depuis Mars 2022, suite à la reprise en main partielle, des reportings mensuels ont pu être de nouveau communiqués,

Dans le cadre de l'établissement des comptes 2021, les difficultés d'obtention des comptes péruviens n'ont été résolues qu'en juin 2022 suite à la reprise en main des filiales péruviennes.

La loi péruvienne n'oblige pas la désignation de Commissaires aux comptes. Toutefois, le Groupe a décidé d'en désigner.

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

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

	2021	2020
Chiffre d'affaires consolidé	0,070 MEUR	0,087 MEUR
Charges opérationnelles courantes	2,353 MEUR	2,439MEUR
Résultat opérationnel courant	-2,283 MEUR	-2,352 MEUR
Résultat opérationnel	-2,025 MEUR	-2,124 MEUR
Résultat net consolidé	-1,783 MEUR	-2,432 MEUR
Résultat net	-1,775MEUR	-2,38 MEUR

Le tableau suivant synthétise la contribution au résultat net consolidé des différents secteurs d'activité en MEUR :

Exercice MEUR	2021	2020	2019
Hôtellerie	N/A	N/A	N/A
Immobilier	(0,051)	(1,059)	(0,44)
Structure	(1,732)	(1,374)	(1,32)
Total	(1,783)	(2,432)	(1,76)

Au 31 décembre 2021 :

Endettement financier brut consolidé 2,97 MEUR (3,36 MEUR en 2020),

Endettement financier net 2,118 MEUR (3,224 MEUR en 2020).

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

La procédure de sauvegarde d' EEM a pris fin en février 2022. Les créances non litigieuses ont été réglées.

La société dispose des moyens financiers suffisants pour ses besoins en fonds de roulement pendant au moins un an.

Le groupe a repris le contrôle de ses actifs français et péruviens.

Les principales actions à entreprendre concernent

- le retour à la maîtrise totale l'actif cambodgien .
- La gestion des contentieux résiduels
- La valorisation optimale des actifs immobiliers du groupe
- La recherche de partenaires et/ou d'associés pour élargir le champ d'activité dans un objectif de création de valeur.

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

Ils sont présentés dans l'annexe des comptes consolidés. L'évolution des principaux litiges est présentée au paragraphe 4.1.1.1

#### **1.1.2.4 Activités en recherche et développement**

Néant

#### **1.1.2.5 Succursales existantes**

Néant

#### **1.1.3 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>**

Les 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.

##### **1.1.3.1 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, lesquelles peuvent être de plusieurs natures, comme les inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le Groupe est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par une éventuelle augmentation du prix du carbone ou la mise en place de nouvelles normes règlementaires plus restrictives en termes d'émission.

##### **1.1.3.2 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**

Néant

---

<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.

**1.1.3.3 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**

Néant

**1.1.3.4 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 impose le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation qui 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.

**1.1.3.5 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, il n'existe aucune donnée quantifiable et pertinente.

Au 31 décembre 2021, la Société employait 2 personnes :

- 1 homme et 1 femme.
- âgés 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.

**1.1.3.6 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**

Néant

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

Néant

### 1.1.4 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

Chiffre d'affaires 97 KEUR 49 KEUR en 2020

Résultat d'exploitation -1.727 KEUR -1.071 EUR en 2020.

Le résultat financier est négatif -743 KEUR vs 1.167KEUR en 2020 en raison des dépréciations sur les actions Gascogne de 778 KEUR.

Le résultat net ressort à - 2.748 KE vs - 135 KEUR en 2020.

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

Secteur	2020 en KEUR	2020 en %	2021 en KEUR	2021 en %
Gascogne	15.608	69,18	11.192	63,1
Immobilier	6.048	26,86	6.543	36,9
Hôtelier	0	0	0	0
SFC	893	3,96	0	0
Total	22.560	100	17.737	100

Celle-ci, rapportée à une action, ressortait à 3,12 EUR (3,96 EUR en 2020).

La liste des créances admise dans le cadre de la procédure de sauvegarde d'EEM n'est pas définitivement arrêtée, des procédures de contestation restent pendantes

Synthèse :

<b>Dettes à la date de la Sauvegarde</b>	Comptabilisées	Non produites	Acceptées	Refusées	En attente
Provisions pour charges	512	2	180		330
Emprunts et dettes financières divers	665	302	102		261
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	475	18	303	153	
Dettes fiscales et sociales	97	15	46	10	26
Autres dettes	12	7	5		
<b>Total</b>	<b>1 760</b>	<b>344</b>	<b>635</b>	<b>163</b>	<b>617</b>

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

#### **b. Hôtellerie**

A la suite de la perte du contrôle en décembre 2017, les sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate ne sont plus consolidées. Les titres (791 KEUR), les créances rattachées à des participations (2.486 KEUR) et les créances clients (405 KEUR) sont dépréciés à 100%.

La Société poursuit les procédures en cours tant en France qu'au Cambodge pour retrouver le contrôle total de l'hôtel.

Les principales données chiffrées relative à l'exercice clos au 31/12/2021 sont présentées au § 4.1.1.1.

#### **c. Immobilier**

La SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPPP) est filiale à 96,66% d'EEM. Ci-après, ses principaux agrégats financiers au 31 décembre 2021.

<b>En K€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	164	25
Résultat d'exploitation	(164)	(25)
Résultat financier (1)	(283)	(87)
Résultat exceptionnel (2)	400	(450)
Résultat net	(47)	(562)
Capitaux propres	1.135	1.182

(1) Dépréciation titres GRANDIDIERITE 248 en 2021 et 65 en 2020

(2) Variation dépréciation créance DUCLOIX

Les principaux actifs de SAIPPPP sont :

- GRANDIDIERITE

SAIPPPP détient 100% de la société de droit portugais GRANDIDIERITE SGPS, 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 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Cette option n'a pas été exercée.

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

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier destiné à 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 péruviens, convertie au cours du 31 décembre 2021).

Les titres GRANDIDIERITE SGPS ont été dépréciés pour les ajuster à la valeur estimée de cette société au 31/12/2021, compte tenu des plus-values latentes non comptabilisées.

Aucune activité n'est à signaler sur ces sociétés étrangères au 31 décembre 2021.

- Créance DUCLOIX

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

Un protocole a été signé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 avec Mme DUCLOIX. La société SAIPPPP a reçu la somme de 400 K€, ce qui a mis fin au litige relatif à l'investissement à Boulogne-Billancourt.

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

- Société Croix des Petits Champs

Cette Société, filiale à 99% de SAIPPPP (et à 1% d'EEM), 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.

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

Données financières :

<b>En K€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Chiffre d'affaires	79	87
Produits d'exploitation	189	87
Charges d'exploitation	271	236
Résultat d'exploitation	(82)	(149)
Résultat financier	(97)	(98)
Résultat exceptionnel	(6)	3
Résultat net	(184)	(243)
Capitaux propres	(1.147)	(963)

Au 31 décembre 2021, l'engagement résiduel de la Société au titre du crédit-bail adossé était de 3.023 KEUR (3.440 KEUR en 2020) compensé pour partie par des produits constatés d'avance de 990 KEUR contre 1.238 KEUR en 2020.

Ces produits correspondent à la quote-part de plus-values de cession reprise sur la durée du contrat.

d. 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 2021 :

<b>En K€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	17	30
Résultat d'exploitation	(17)	(30)
Résultat financier	(200)	(6)
Résultat exceptionnel	(200)	0
Résultat net	(417)	(36)
Capitaux propres	(820)	(403)

Les actifs de la société sont constitués :

- D'un prêt sur la SCCV VAL THAURIN (Cf. litige au § 4.1.1.1. d)

Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance, cette somme a été entièrement dépréciée au 31 décembre 2021 (incidence de 194 K€) ;

- De diverses créances résiduelles sur l'opération immobilière de la SCI Passages 99 sont entièrement dépréciées. L'ancien locataire de la SCI ayant agi en justice pour obtenir le versement de 200 K€, cette somme a été provisionnée dans les comptes au 31/12/2021.

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

Néant

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

Néant

**1.1.7 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)**

En K€	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)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées		7	3	1	6	17						
Montant total des factures TTC concernées	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
		3	0	2	3	8	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC						
		0,20%		0,10%	0,20%	0,50%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
											45,08%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC	475 (1)						533					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					

(1) fournisseurs avant sauvegarde

## **1.2 Informations portant sur les mandataires sociaux**

### **1.2.1 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 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. Au 31 décembre 2021, 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 du 7 août 2021 jusqu'au 10 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, il détient directement 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 depuis le 7 août 2021 et administratrice de la société ALGEST, société contrôlée par monsieur Francis Lagarde, selon les informations de la Société.

Au 31 décembre 2021, monsieur Francis Lagarde détient indirectement ou directement 656.805 titres représentant plus de 10% du capital social et des droits de vote.

### **1.2.2 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 cette obligation.

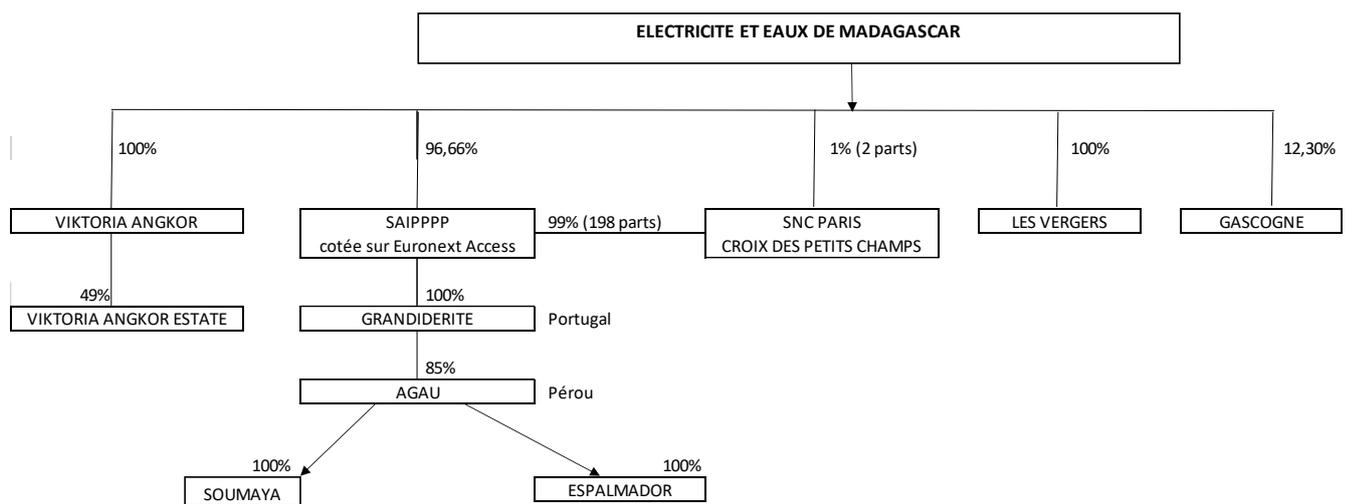
### 1.3 Informations juridiques, financières et fiscales

#### 1.3.1 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 2021.

#### 1.3.2 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 2021 est tel que suit :



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

#### **1.3.3.1 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 2021, à la connaissance de la Société, les personnes physiques ou morales actionnaires directes ou indirectes sont les suivantes :

- > de 25% du capital et des droits de vote :
  - Monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle, à savoir DEGEMER GROUP (ex FLECHE INTERIM), FINANCIERE VLH et LE CLEZIO INDUSTRIE ;
- > de 20% du capital social et des droits de vote :
  - Néant
- > de 10% du capital social et des droits de vote :
  - Monsieur Guy Wyser-Pratte et les sociétés qu'il contrôle EURO-ARBITRAGE FUND et BEDFORD PORPERTY Inc. ;
  - Monsieur Francis Lagarde et les sociétés qu'il contrôle ALGEST SA et Alter Finance SAS ;
- > de 5% du capital et des droits de vote :
  - EVERMORE GLOBAL ADVISOR LLC ;
  - Monsieur René Brillet.

Les principaux actionnaires de la Société EEM au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021 sont les suivants :

	31/12/2020				31/12/2021			
	Nombre d'actions	%	Nombre de voix	%	Nombre d'actions	%	Nombre de voix	%
Monsieur Valery LE HELLOCO	243 729	4,28%	487 458	6,06%	246 829	4,33%	490 558	6,10%
Flèche Intérim	872 987	15,33%	1 745 974	21,72%	872 987	15,33%	1 745 974	21,72%
Le Clézio Industries	460 691	8,09%	921 382	11,46%	460 691	8,09%	921 382	11,46%
Financière VLH	19 355	0,34%	19 355	0,24%	19 355	0,34%	19 355	0,24%
ALGEST SE	1 406	0,02%	2 812	0,03%	1 435	0,03%	2 841	0,04%
ALTER Finance SAS	48 571	0,85%	97 142	1,21%	48 571	0,85%	97 142	1,21%
Monsieur Francis LAGARDE	606 799	10,66%	1 194 602	14,86%	606 799	10,66%	1 194 602	14,86%
EURO ARBITRAGE FUND	548 220	9,63%	548 220	6,82%	548 220	9,63%	548 220	6,82%
BEDFORD Property	490 519	8,61%	490 519	6,10%	490 519	8,61%	490 519	6,10%
Monsieur Guy Wisser PRATTE	152 691	2,68%	152 691	1,90%	152 691	2,68%	152 691	1,90%
Monsieur René Brillat	550 863	9,67%	550 863	6,85%	550 863	9,67%	550 863	6,85%
Evermore	469 540	8,25%	469 540	5,84%	469 540	8,25%	469 540	5,84%
Famille Panel	107 193	1,88%	201 884	2,51%	107 194	1,88%	201 784	2,51%
Autres	1 121 435	19,70%	1 157 431	14,40%	1 118 305	19,64%	1 154 617	14,36%
TOTAL TITRES EEM	5 693 999		8 039 873		5 693 999		8 040 088	

La liste des principaux actionnaires au 31 décembre 2021 a été établie sur la base de 5.693.999 actions, auxquelles sont attachés 8.040.088 droits de vote.

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 de monsieur Valéry le Helloco, décidé par l'Assemblée Générale du 4 février 2020. Ce cantonnement a été réitéré une deuxième fois par le bureau de l'Assemblée Générale 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.

### 1.3.3.2 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 2021.

**1.3.3.3 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.

**1.3.4 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)**

La Société n'a pas de participations croisées.

**1.3.5 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 significatifs, au nominatif du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

**1.3.6 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

**1.3.7 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)**

Néant.

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

#### 1.3.8.1 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 depuis 2017.

#### 1.3.8.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Néant

#### 1.3.9 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)

Néant

### 1.4 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 2017 au	1er janvier 2018 au	1er janvier 2019 au	1er janvier 2020 au	1 <sup>er</sup> janvier 2021 au
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a) Capital social	11 862 500	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	4 745 000	5 693 999	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)	276 188	356 619	210 125	114 009	164 335
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-5 458 732	-1 202 183	-4 090 889	-1 405 221	-11 697 235
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-2 705 564	-1 919 091	-1 333 870	-134 850	-2 747 767
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	-1,15	-0,21	-0,72	-0,25	-2,05
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-0,57	-0,34	-0,23	-0,02	-0,48
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>IV. PERSONNEL</b>					
a) Nombre de salariés	4	2	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	406 205	106 516	106 628	109 328	167 426
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc..)	203 111	61 111	59 126	62 170	118 350
(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.	230 309	303 263	143 427	48 800	97 093
(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé					

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

Néant

## **2 Annexes au rapport de gestion**

### **2.1 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 2021.

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

Aucune nouvelle délégation ni nouvelle attribution n'est intervenue au cours de l'exercice 2021.