

Electricité et Eaux de Madagascar

(EEM)

Société Anonyme au capital de 14.234.997,50 €

Siège social : 40, rue du Louvre 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

1- BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Notes
Ecarts d'acquisition - Goodwill			
Immobilisations incorporelles			33
Immobilisations corporelles	36	69	34
Immeubles de placement	3 892	4 876	35
Autres actifs financiers non courants	10 975	11 487	37
Autres actifs non courants			
Impôts différés	600		38
ACTIFS NON COURANTS	15 503	16 432	
Clients	63	150	40
Actifs financiers courants	55	92	41
Autres actifs courants	1 158	2 554	42
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430	855	45
ACTIFS COURANTS	1 706	3 651	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	1 369		43
TOTAL DEL'ACTIF	18 578	20 083	
Capital	14 235	14 235	44
Réserves consolidées	-518	-229	
Ecarts de conversion	-194	-518	
Résultat net part du Groupe	-2 316	-1 775	
Capitaux propres part du Groupe	11 207	11 713	
Intérêts des minoritaires	452	430	
CAPITAUX PROPRES	11 659	12 142	
Emprunts auprès des établissements de crédit		2 512	45
Autres passifs non courants	18	946	48
Provisions non courantes	162	219	49
Impôts différés			
PASSIFS NON COURANTS	180	3 677	
Emprunts auprès des établissements de crédit	598	461	44
Emprunts et dettes financières divers	169	95	50
Fournisseurs	745	1 239	51
Provisions courantes	389	570	53
Autres passifs non financiers courants	2 341	1 899	52
Passif d'impôt exigible			
PASSIFS COURANTS	4 241	4 264	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	2 498		43
TOTAL DU PASSIF	18 578	20 083	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Notes
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	152	70	
Charges opérationnelles :			
Achats consommés	0	0	
Charges externes	-2 265	-1 672	
Charges de personnel	-422	-286	
Impôts et taxes	-79	-17	
Dotation nette aux amortissements	-313	-406	
Dépréciation d'actifs nets des reprises	-311	229	
Provisions pour risques et charges	3	-93	
Autres produits (charges) opérationnelles	-265	-107	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-3 500	-2 283	56
Autres produits et charges opérationnels non courants	219	258	57
RESULTAT OPERATIONNEL	-3 281	-2 025	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	74	17	
Coût de l'endettement financier brut	-57	-5	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	17	12	63
Autres produits et charges financiers (1)	185	229	63
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	58
RESULTAT AVANT IMPOTS	-3 079	-1 783	
Charge d'impôt sur le résultat	600	0	59
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	-2 479	-1 783	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	114	0	60
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-2 365	-1 783	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-2 316	-1 775	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-48	-7	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,44	-0,31	
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,42	-0,30	
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,02	0,00	
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,02	0,00	
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,41	-0,31	
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,39	-0,30	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

3- ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Notes
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-2 365	-1 783	
Variation des écarts de conversion	394	-86	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1 486	-861	37
Autres éléments du résultat global (B)	1 881	-947	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	-484	-2 730	
Attribuable à:			
. Actionnaires d'EEM	-506	-2 707	
. Participations ne donnant pas le contrôle	22	-23	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

4- TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en Keuros)	31/12/2022	31/12/2021	Notes
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 365	-1 783	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	-235	51	
Variation instruments financiers	0	-141	47
Coût de financement	57	5	63
Produits financiers	-74	-17	63
Impôt sur les sociétés	-600	0	
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-3 216	-1 885	
Variation des clients	251	-16	
Variation des fournisseurs	-497	78	
Variation des autres actifs et passifs courants	1 292	-1 891	
Intérêts reçus	1	17	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE	-2 168	-3 697	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-39	-62	34
Acquisitions d'immeubles de placement	-3	-53	35
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-16	0	37
Cessions d'actifs financiers non courants	1 834	4 628	37 & 41
Variation des autres actifs et passifs non courants	-77	-6	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	1 698	4 508	
Souscriptions de dettes financières	775	301	
Remboursement de dettes financières	-478	-386	
Intérêts payés	-241	-5	63
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT	56	-90	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	3	-2	
VARIATION DE TRESORERIE	-411	719	
TRESORERIE NETTE			
à l'ouverture	830	110	
à la clôture	419	830	
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430	855	
Découverts bancaires	-11	-25	

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

5- VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat part du Groupe	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres conso- lidés
Au 31/12/2020	14 235	5 107	-2 093	-2 380	-448	14 420	453	14 872
Résultat Global								
Résultat consolidé de l'exercice				-1 775		-1 775	-7	-1 783
Autres éléments du résultat global			-861		-70	-932	-15	-947
Sous Total	0	0	-861	-1 775	-70	-2 707	-23	-2 730
Affectation du résultat			-2 380	2 380		0		0
Divers						0		0
Au 31/12/2021	14 235	5 107	-5 334	-1 775	-518	11 713	430	12 142
Au 31/12/2021	14 235	5 107	-5 334	-1 775	-518	11 713	430	12 142
Résultat Global								
Résultat consolidé de l'exercice				-2 316		-2 316	-48	-2 365
Autres éléments du résultat global			1 486		324	1 810	70	1 881
Sous Total	0	0	1 486	-2 316	324	-506	22	-484
Affectation du résultat			-1 775	1 775		0		0
Divers						0		0
Au 31/12/2022	14 235	5 107	-5 623	-2 316	-194	11 207	452	11 659

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

6- ANNEXE**Périmètre de consolidation**

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2022 Pourcentage d'intérêt du Groupe	31/12/2021
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.

Les sociétés Victoria ANGKOR et Victoria ANGKOR ESTATE ont été sorties du périmètre de consolidation, suite à la perte du contrôle fin 2017.

La reprise du contrôle complet est en cours au 31 décembre 2022. Une décision judiciaire a été rendue en ce sens en novembre 2022. Celle-ci est devenue définitive fin janvier 2023. Les formalités juridiques locales sont en cours. Cf. Faits caractéristiques de la période c).

VAK et VAE restent non consolidées au 31/12/2022

Faits caractéristiques de la période

a. Structure

Le 15 avril 2020, le Président du Tribunal de commerce de Paris avait 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.

Les créances produites ont été payées pour un montant de 634 K€. Le mandataire judiciaire détient au 31 décembre 2022 des fonds à hauteur de 717 K€, lesquels sont destinés à garantir le paiement des créances restant litigieuses.

b. Gascogne

Au 31/12/2022, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 22,5 € (13 M€ au 31/12/2021). Ses capitaux propres se montaient à 184,8 M€ (158 M€ au 31/12/2021).

EEM a cédé 543.792 titres Gascogne au cours de l'exercice pour un prix de 1.733 K€. La juste valeur de ces titres était de 2.034 K€ au 31/12/2021. Il s'en est suivi une perte de valeur de 301 K€ sur l'exercice clos au 31 décembre 2022 laquelle est inscrite en résultat global.

Au 31 Décembre 2022, EEM détient 2.448.732 titres Gascogne, soit 10,07 % du capital (2.992.524 au 31/12/2021), ce qui représente une valeur de 18,6 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 4,47 € au 31/12/2022 (3,74 € au 31/12/2021), soit une valeur boursière pour la quote-part d'EEM de 10.946 K€ (11.192 K€ au 31/12/2021 dont 9.158 K€ pour les titres non cédés en 2022), valeur nette retenue dans les comptes d'EEM au 31/12/2022.

c. Hôtellerie

A la suite d'une décision judiciaire au Cambodge en novembre 2022, devenue définitive fin janvier 2023, la société a repris le contrôle de la société VIKTORIA ANGKOR en 2023.

En effet, le Tribunal de première instance de Siem Reap, Royaume du Cambodge, a rendu un jugement ordonnant à M. François Gontier de faire acter sa démission auprès des administrations cambodgiennes compétentes, et de faire enregistrer le nouveau Conseil d'Administration de la filiale VAK. Le Tribunal a, en outre, ordonné à M. François Gontier de remettre l'hôtel à la société EEM, et a condamné ce dernier à des dommages-intérêts pour la poursuite abusive de la gestion de l'hôtel.

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.

Reste à financer :

- Le règlement des dettes fournisseurs et taxes,
- La rénovation à minima de l'hôtel
- Divers contentieux des sous filiales : VAE (terrain), LOPAN (bail)

Au 31/12/2022, les comptes non audités de VAK présentent :

Des capitaux propres de - 4,6 M\$

Un résultat de -0,8 M\$ (=>0,5 M\$ dotation aux amortissements)

Aucun chiffre d'affaires n'a été réalisé

Différents litiges restent pendants :

La filiale VAK, du chef de sa propre filiale la société LOPAN, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader, visant à résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel entre la société VAE, propriétaire du sol, et la société VAK. EEM a pu intervenir pour la défense de ses intérêts.

Le Groupe doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de l'actif foncier, filiale de VAK. En effet, celui-ci, structuré au travers d'une société foncière, dénommée Victoria Angkor Estate (VAE) dont le capital est détenu à 49% par VAK et 51% par deux porteuses de parts locales, est gravement mis en péril par des tentatives illégales de cessions d'actions, menées par ces dernières, au mépris des dispositions statutaires. Les conseils locaux, mandatés par EEM, ont franchi une première étape par l'obtention d'une décision de justice de nature à protéger ses droits.

Enfin, par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales, tout en déboutant Pierre Ader de ses prétentions. La Société a déposé auprès de la Cour Suprême du Cambodge une demande de révision de cet arrêt et reste en attente d'une décision.

Eu égard à ces risques résiduels, la direction d'EEM a considéré que les dépréciations sur les titres, comptes courant et clients devaient être maintenues à 100%.

Par arrêt du 9 juin 2022, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné Monsieur François Gontier à une nouvelle astreinte, arrêtée au 20 février 2022, de 7.100 K€. Par prudence aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31/12/2022.

d. Immobilier

d.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 31/12/2021. Elle est dépréciée à 100%.

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

Un protocole a été signé au cours du 1er 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.

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

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. 79 K€ ont été perçus en 2022 (néant en 201). Il est valorisé dans les comptes à 3.652 K€. Une expertise d'octobre 2022 valorise ce bien 4.948 K€ (valeur en sols convertie au cours du 31 décembre 2022).

d.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 31/12/2021). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 K€ reste entièrement déprécié (idem 31/12/2021).

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 depuis le 31/12/2021.

d.5 SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

Il s'agit de divers lots d'un immeuble d'une surface pondérée de 875 m² détenu de longue date qui avait fait l'objet d'un lease back en 2010 sur 15 années.

Une promesse unilatérale de vente a été signée fin novembre 2022. Environ 80% du bien est concerné pour un prix de vente de 10,1 M€.

Au 31 décembre 2022 :

- Un local de 155 m² (non compris dans la promesse de vente) est loué à un tiers
- Les échéances de crédit-bail restant à payer, y compris la valeur résiduelle et le différé de remboursement obtenu dans le cadre de la crise sanitaire, se chiffrent à 2.705 K€ HT dont 190 K€ d'intérêts.

Evénements postérieurs

1. Hôtellerie

La décision judiciaire de fin novembre 2022 au Cambodge donnant le contrôle de la société VIKTORIA ANGKOR à EEM est devenue définitive fin janvier 2023. Cf. § c) ci-dessus.

2. Immobilier

La sous-filiale Paris Croix des Petits Champs a signé le 31 mars 2023 la cession prévue dans la promesse de vente de novembre 2022.

Après déduction de la valeur du rachat du crédit-bail, la société Paris Croix des Petits Champs a encaissé 7,7 M€. Une plus-value de 8 M€ avant impôt a été réalisée (hors reprise des produits constatés d'avance existant au 31 décembre 2022 de 0,7 M€ sur le lease-back d'origine).

3. Structure

Différents actionnaires ont contribué au BFR du groupe par des apports à hauteur de 200 K€ en février 2023.

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 2022 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2022, 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 2022. 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 2021 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2022 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
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

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2022.

Ces principes appliqués par EEM au 31 décembre 2022 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 2022 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 2022 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2022 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IAS1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants	Amendements à IAS1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants	Non adoptés UE	01/01/2023
Amendements à IAS 1 "Passifs non courants avec des clauses restrictives"	Amendements à IAS 1 "Passifs non courants avec des clauses restrictives"	Non adoptés UE	01/01/2024
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	indéterminé
Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28	Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 (report des amendements intitulés "Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise")	Non adopté UE	indéterminé
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptés UE	01/01/2016
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 IFRS 17	1ère application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - Informations comparatives	Adoptés UE	01/01/2023
Amendements à IAS 8	Amendements à IAS 8 "Définition d'une estimation comptable"	Adoptés UE	01/01/2023
Amendements à IAS 12	Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction	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. Cette-ci est assurée par la vente en 2023 d'une partie de l'immeuble parisien.

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. Eu égard à la cession d'une partie de l'actif immobilier parisien en 2023, un actif d'impôt a été constaté dans les comptes au 31/12/2022.

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 biens (parisien et péruvien) ont été valorisés par des experts indépendants 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. A noter que pour le bien parisien, la valeur d'expertise est confortée par la promesse de vente concernant 80 % environ des surfaces signé fin 2022.

10) Ecart 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 2022 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 31/12/2022.

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 31/12/2022 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.

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.

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

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

32) Ecart d'acquisition – Goodwill

Néant

33) Immobilisations incorporelles

	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute à l'ouverture	1	1
Acquisitions	0	0
Mise au rebut	0	0
Ecart de conversion	0	0
Valeur brute à la clôture	1	1
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	1	1
Dotation de l'exercice	0	0
Mise au rebut	0	0
Ecart 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 :

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
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

	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute à l'ouverture	135	74
Acquisitions	39	62
Diminutions	-11	0
Transfert vers des actifs non courants et groupe d'actifs à céder détenus en vue de la vente	-69	0
Valeur brute à la clôture	94	135
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	66	60
Dotation de l'exercice	8	6
Reprise de l'exercice	-11	0
Transfert vers des actifs non courants et groupe d'actifs à céder détenus en vue de la vente	-6	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	58	66
Valeur nette	36	69
Dont :		
Immobilier	20	55
Divers	15	14
	36	69

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2021	Transfert des actifs détenus en vue de la vente	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Autres immobilisations corporelles	135	-69	39	-11	94
Valeur brute	135	-69	39	-11	94
Autres immobilisations corporelles	66	-6	8	-11	58
Amortissements & pertes de valeur	66	-6	8	-11	58
Valeur nette	69	-64	30	0	36

35) Immeubles de placement

	31/12/2022			31/12/2021		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	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	-4 013
Cumul des pertes de valeur						
Investissements		3	3		53	53
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-1 067		-1 067			
Amortissements	-293	-11	-305	-400	-2	-402
Ecarts de conversion		385	385		-79	-79
Immeubles de placement, solde de clôture	240	3 652	3 892	1 600	3 276	4 876
Valeur brute	1 202	3 667	4 869	6 012	3 279	9 291
Cumul des amortissements	-962	-14	-977	-4 412	-3	-4 415
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	2 300	4 948		10 400	4 052	
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 d'octobre 2022 pour SOUMAYA

Le bien parisien a fait l'objet d'une promesse de vente fin 2022 de 10.200 K€ pour ses surfaces non louées hors du Groupe, soit environ 80% de sa surface. En conséquence, cette partie a été inscrite en actifs détenus en vue de la vente pour sa valeur nette, soit 1.067 K€. A noter que la valeur d'expertise s'est avérée inférieure à l'offre acceptée.

Les surfaces restantes, occupées, ont été valorisées selon les données de l'expertise de septembre 2021.

	31/12/2022			31/12/2021		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
a) Produits et charges des immeubles de placement :						
Produits locatifs	69	79	148	67		67
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées pas les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	12	90	102	10		10
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	57		57	47	8	55
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	143	212	69		69
A plus d'un an mais moins de cinq ans	57	488	545	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

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	31/12/2022	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, solde d'ouverture	11 192	21	274	11 487	16 501	105	377	16 983
Valeur brute	6 513	811	274	7 598	10 960	896	377	12 233
Cumul des pertes de valeur	4 679	-791	0	3 889	5 541	-791	0	4 750
Investissements			16	16				0
Intérêts courus				0				0
Gain sur achat de créance				0				0
Augmentations dues aux variations de périmètre				0				0
Cessions, remboursements	-1 733	-9	0	-1 742	-4 447	-81	-103	-4 632
Transferts (vers) les actifs financiers courants			-47	-47				0
Transferts (vers) les stocks				0				0
Transferts entre actifs financiers et prêts				0				0
Transferts (vers) les autres actifs courants				0				0
Transferts vers actif à céder			-227	-227				0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	1 486			1 486	-861			-861
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		1		1		-3		-3
Actifs financiers, solde de clôture	10 946	11	17	10 974	11 192	21	274	11 487
Valeur Brute	6 646	802	17	7 464	6 513	811	274	7 598
Cumul des pertes de valeur	4 300	-791	0	3 509	4 679	-791	0	3 889

Les principaux mouvements 2022 s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : cession de titres GASCOGNE (1.733 K€),
- Variation de juste valeur : variation de la valeur des titres Gascogne non cédés en 2022 (+1.788 K€) pour l'ajuster au cours de bourse du 31 décembre 2022 et -301 K€ de perte de valeur entre la valeur retenue au 31 décembre 2021 et la valeur des cessions de 2022.
- Transferts vers actifs à céder : quote-part de l'avance preneur relative à la part du bien immobilier cédé.

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

GASCOGNE	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
	6 646	10 946	8 122	11 192
	6 646	10 946	8 122	11 192

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
	Viktoria Angkor	791	791	
Divers	11	11	21	21
	802	11	811	21

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail			272	272
Dépôts de garantie	17	17	3	3
	17	17	274	274

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	37 347	34 302
Déficit activé	0	0
Taux d'impôt différé	25,00%	26,50%
Impôt différé actif	0	0
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	37 347	34 302

Eu égard à la cession d'une partie de l'immeuble parisien, le Groupe a activé un impôt différé de 600 K€ au titre des reports déficitaires d'EEM et de ses filiales qui totalisent environ 45 M€ au 31 décembre 2022.

39) Stocks et en-cours

Néant

40) Clients

	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients et comptes rattachés	173	424
A déduire : dépréciations	-110	-274
Valeur nette	63	150
Dont :		
Immobilier	44	131
Divers	19	19
	63	150

Les créances clients ne portent pas intérêt.

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

Evolution des dépréciations						
	31/12/2021	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2022
Immobilier	165		0	-165	0	0
Hôtellerie						
Divers	109		1	0	0	110
Total	274	0	1	-165	0	110

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2022	factures à établir	Créance née au 4ème Trim 2022	Créance née au 3è Trim 2022	Créance née au 1er semestre 2022	créance antérieure au 01/01/2022
Immobilier	44	0	44	0	0	0
Divers	129			0	0	129
Total	173	0	44	0	0	129

41) Actifs financiers courants

	31/12/2022	31/12/2021
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 389	2 389
Autres créances diverses	55	92
Valeur brute	2 443	2 481
A déduire : dépréciations (2)	-2 389	-2 389
Valeur nette	55	92
(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

	31/12/2022	31/12/2021
Avances et acomptes versés	5	0
Créances sur l'Etat	279	279
Créances sur le personnel	1	4
Autres créances diverses (1)	1 165	3 053
Charges constatées d'avance	46	29
Valeur brute	1 496	3 365
A déduire : dépréciations (2)	-338	-811
Valeur nette	1 158	2 554
Dont :		
Immobilier	223	637
Hôtellerie	0	0
Divers	935	1 917
(1) soit :	1 158	2 554
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	0	869
Trésorerie réservée au paiement du passif de sauvegarde et aux honoraires de procédure	748	1 811
débiteurs divers	81	37
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-336
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	0	-469
sur débiteurs divers	-3	-7

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

	Evolution des dépréciations					31/12/2022
	31/12/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	variation de périmètre	
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	335					335
Opération immobilière Boulogne (Ducloix)	469	0	-469			0
sur débiteurs divers	7	0	-4			3
Total	811	0	-473	0	0	338

43) Actifs non courants et groupes d'actifs détenus en vue de la vente et passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente

Il s'agit de la part de l'immeuble parisien ayant fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant de 10,2 M€.

	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	1 022	
Autres actifs courants	239	
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	1 261	

Emprunts auprès des établissements de crédit	1 925	
Autres dettes courantes	572	
Passifs inclus dans des groupes destinés à la vente	2 606	

44) 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 31/12/22	5 693 999	2 379 143	2,5
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

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

b) Actions EEM auto-détenues

Néant

c) Autorisations accordées

Néant

45) 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			
		31/12/2022	31/12/2021
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		0	2 512
Emprunts à plus de cinq ans		0	0
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants	I	0	2 512
Emprunts à moins d'un an		587	436
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		11	25
Passifs financiers courants	II	598	461
Total Passifs financiers	III = I + II	598	2 973
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		598	2 973
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		317	855
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	317	855
Endettement financier net	(III – IV)	280	2 118

L'endettement financier présente une variation importante de 2021 à 2022. Elle est consécutive au classement en passif disponible à la vente de la dette d'emprunt correspondant au 80% du bien ayant fait l'objet d'une promesse de vente. L'ensemble de la dette résiduelle est classé en emprunt à moins d'un an car le dénouement de l'opération de vente suppose le rachat entier du crédit-bail.

Les données ci-après récapitule l'ensemble de l'emprunt lié au crédit-bail.

	31/12/2022	31/12/2021
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. 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%.	2 512	2 948
	2 512	2 948

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 31/12/2022 est de 272 K€.

Il présente les caractéristiques suivantes :

Crédit-Bail	31/12/2022	31/12/2021
Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	4 405	4 005
Dotations de l'exercice	400	400
Valeur Nette	1 195	1 595
Redevances :		
Cumul antérieur	3 944	3 542
De l'exercice	434	402
Total	4 378	3 944
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	1 397	422
de 2 à 5 ans		1 254
au-delà de 5 ans		
TOTAL	1 397	1 676
Valeur résiduelle		
à un an	1 200	
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans		1 200

(1) selon taux du 27/12/2022

(2) selon taux du 27/12/2021

46) 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 31/12/2022 sont de 5 K€ (6K€ l'exercice précédent)

A long terme : néant

47) 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 31/12/2022								
Autres actifs financiers non courants (1)	10 975	10 975			17	11	10 946	
Clients	63	63		63				
Actifs financiers courants	55	55		55				
Autres actifs courants	1 113	1 113		1 113				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430	430	430					
Total Actifs financiers	12 635	12 635	430	1 230	17	11	10 946	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	0	0						0
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	598	598						598
Autres passifs non courants	18	18	429					-411
Fournisseurs	745	745						745
Autres dettes courantes	2 179	2 179						2 179
Total Passifs financiers	3 540	3 540	429					3 110
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	1 642	1 642						1 642
Total Passifs financiers	6 086	6 086	429					5 657

(1) Dont de niveau 1 au 31/12/2022 : 10.946 K€ (11.192 K€ au 31/12/2021)

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
2022			
Juste valeur par résultat	72	1	74
Prêts et créances		185	185
Dettes au coût amorti	-57		-57
Total gains et pertes financiers nets	16	187	202
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

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 2022, 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 16.633 K€ au 31 décembre 2022 contre 15.109 K€ au 31 décembre 2021. 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) :

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Emprunts						
Taux Fixe	106					106
Taux Variable intérêts courus	481					481
Découvert bancaire						
Taux variable	11					11
Total	598					598

La répartition des dettes financières par devise est la suivante :

	31.12.2022	31.12.2021
EUR	598	2 973
TOTAL	598	2 973

* 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 26 K€ en 2022 et de 28 K€ en 2021.

48) Autres passifs non courants

	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts de Garantie	18	0
Dettes SWAP de taux	0	232
Produits constatés d'avance	0	714
	18	946

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. Dans la mesure où il est prévu un remboursement anticipé de ce contrat, l'ensemble est classé en moins d'un an.

49) Provisions non courantes

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

	31/12/2021	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2022
Litiges actionnaires	200	0	-55	0	145
Avantages postérieurs à l'emploi	18	0	0	-2	17
Total	219	0	-55	-2	162

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 :

	31/12/2022	31/12/2021
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	0,71%	0,71%
Taux d'actualisation	3,41%	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

	31/12/2022	31/12/2021
Charges à payer (passif net au bilan)	17	18
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	17	18

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

	31/12/2022	31/12/2021
Situation en début d'exercice	18	16
Coûts des services rendus	1	1
Ecart actuariels	-2	2
Réduction		
Mouvement de l'exercice		3
Situation en fin d'exercice	17	18

50) Emprunts et dettes financières diverses

Il s'agit au 31 décembre 2022 d'une dette envers un particulier qui a avancé des fonds à SOUMAYA dans des conditions que la nouvelle direction remet en cause.

A l'origine, il s'agit d'un prêt de 220 K USD au taux de 20% remboursable in fine à 5 ans. En 2022, un remboursement anticipé de 75,6 K USD a été fait. Les intérêts 2022 ont été payés à hauteur de 25%.

Cette dette est classée à moins d'un an eu égard aux négociations pour rembourser ce prêt de façon anticipée.

51) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2022	31/12/2021
Immobilier	174	175
Divers	570	1 064
	745	1 239

52) Autres passifs non financiers courants

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes sociales	125	144
Dettes fiscales	79	88
Avances et acomptes reçus	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Avances en comptes courants (1)	1 973	1 410
Créditeurs divers	3	0
Produits constatés d'avance (2)	162	257
	2 341	1 899
Dont :		
Immobilier	757	864
Divers	1 584	1 035
	2 341	1 899
Dont :		
(1) Foch investissements	53	53
Magforce		100
Le Clezio Industries	565	550
Apports actionnaires EEM	1 350	692
Divers	5	15
(2) divers		
sur loyers	19	18
sur cession-bail immobilier	143	239

53) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

	31/12/2021	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2022
Charges						
Charges sociale sur actions gratuites	185					185
sur litige social	180	0	-180	0		0
sur litige fiscal	2	0		-2		0
sur litige commercial	204	0	0	0		204
	570	0	-180	-2	0	389
Dont :						
Immobilier	203	0	0	0		203
Divers	368	0	-180	-2		186
	570	0	-180	-2	0	389

54) 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 2022	Taux du 31.12.22	Taux moyen 2021	Taux du 31.12.21
PEN	4,0389	4,0630	4,5936	4,5400
USD	1,0940	1,0666	1,1326	1,1835

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	31/12/2022
Actifs non courants	0	3 652	3 652
Stocks, créances, dettes, provisions	-144	33	-111
Actifs et passifs à céder	0		0
Endettement financier net	42	2	43
Position nette	-103	3 687	3 585

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

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 2022	15	-18	-326	398

55) Dépréciation d'actifs nets des reprises

	31/12/2022	31/12/2021
Sur actifs financiers	-480	209
Sur créances clients	165	21
Sur actifs courants	4	0
Dépréciation d'actifs nets des reprises	-311	229

56) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Structure	déc-22
Produit des activités ordinaires	152	0	152
Charges opérationnelles	-853	-2 799	-3 651
Dont charges externes	-483	-1 782	-2 265
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-145	-479	-624
Résultat opérationnel courant	-701	-2 799	-3 500
Autres produits et charges opérationnels non courants	141	78	219
Résultat opérationnel	-560	-2 721	-3 281
Produits financiers	539	195	733
Charges financières	-527	-4	-531
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-549	-2 530	-3 079
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	114		114
Charge d'impôt sur le résultat	0	600	600
Résultat net de l'ensemble consolidé	-435	-1 930	-2 365

	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

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	CEE	Perou	2022
Produit des activités ordinaires	72	0	79	152
Charges opérationnelles	-3 479	-7	-166	-3 651
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-613	0	-11	-624
Résultat opérationnel courant	-3 406	-7	-86	-3 500
Autres produits et charges opérationnels non courants	253	0	-34	219
Résultat opérationnel	-3 153	-7	-121	-3 281
Produits financiers	268	0	465	733
Charges financières	-23	0	-508	-531
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	-2 908	-7	-163	-3 079
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	114	0	0	114
Charge d'impôt sur le résultat	600	0	0	600
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 194	-7	-163	-2 365

	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

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

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2022		31/12/2021	
Répartition par activité :				
Immobilier	2 000	16,16%	4 006	26,62%
Structure	10 378	83,84%	11 044	73,38%
	12 378	100,00%	15 050	100,00%
Répartition géographique :				
France	8 830	71,33%	11 701	77,75%
CEE	7	0,05%	0	0,00%
Pérou	3 541	28,61%	3 349	22,26%
	12 378	100,00%	15 050	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	11 659		12 142	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	551		789	
Endettement financier net	168		2 118	
	12 378		15 050	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Structure	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	20	15	36
Immeubles de placement	3 892	-	3 892
Autres actifs financiers	11	10 963	10 975
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	1 369	-	1 369
Autres actifs non courants	0	600	600
Actifs non courants	5 293	11 579	16 872
Clients	44	19	63
Actifs financiers courants	55	0	55
Fournisseurs	-174	-570	-745
Dettes fiscales et sociales	-23	-181	-204
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-2 498	-	-2 498
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-698	-468	-1 165
Actifs moins passifs hors endettement net	-3 293	-1 201	-4 494
Capitaux investis	2 000	10 378	12 378

	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

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	CEE	Pérou	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	36	0	0	36
Immeubles de placement	240	0	3 652	3 892
Autres actifs financiers	10 975	0	0	10 975
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	1 369	0	0	1 369
Autres actifs non courants	600	0	0	600
Actifs non courants	13 220	0	3 652	16 872

	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
Autres actifs non courants	0	0	0	0
Actifs non courants	13 148	0	3 284	16 432

57) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2022		31/12/2021	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Étalement plus-value cession crédit-bail PCDP		175		239
Litiges sociaux	-260	235		
Litiges commerciaux	-469	522		
Dérive résultats 2021	-34			
Divers	-32	82	-17	36
	-795	1 014	-17	275

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

Néant

59) 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 :

	31/12/2022	31/12/2021
Impôt courant		0
Impôts différés	600	
(Impôt) crédit d'impôt	600	0

La charge d'impôt sur les sociétés correspond à l'impôt dû au titre de la période. Le Groupe a constaté un impôt différé actif de 600 K€ au titre des reports fiscaux déficitaires eu égard à l'impôt prévu suite à la cession d'une partie de l'immeuble parisien. Le total des déficits s'élèvent à 45 M€ au 31 décembre 2022 (42 M€ au 31 décembre 2021).

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

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 365	-1 783
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	-600	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	-114	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	-3 079	-1 783
Taux courant d'imposition en France	25%	27%
Charge (produit) d'impôt théorique	-770	-472
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	1 325	2 687
. des différences temporaires	-1 672	-2 439
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	1 117	310
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment	0	-85
. 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		

60) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

Il s'agit de la partie de l'activité du bien immobilier faisant l'objet d'une promesse de vente.

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES		
Charges externes	22	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-22	
RESULTAT OPERATIONNEL	64	
Coût de l'endettement financier net	72	
RESULTAT AVANT IMPOTS	114	
Charge d'impôt sur le résultat		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	114	

61) 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)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net part du Groupe	-2 316 214	-1 775 410
Résultat après impôt des activités poursuivies	-2 478 722	-1 782 881
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	0	97 500
Actions gratuites moyenne pondérée	0	97 500
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 693 999	5 888 999
Résultat net dilué par action	-0,41	-0,31
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,44	-0,31

62) 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	31/12/2022	31/12/2021
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	2 512	2 804
Nantissement de titres GASCOGNE en garantie du remboursement d'avances	EEM	ALTER FINANCES et Monsieur René BRILLET	801	
TOTAL			3 313	2 804
Engagements reçus				
Caution sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas		26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 379	1 379
TOTAL			1 379	1 405
Engagements réciproques				
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers		mémoire
TOTAL			0	0

63) Effectif et droit à la formation

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

	31/12/2022	31/12/2021
Activités poursuivies		
Cadres	2	1
Employés, ouvriers	0	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.

64) 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 27 K€ pour l'année 2022.

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 150 K€ hors charges patronales au titre de l'année 2022.

L'Assemblée Générale du 28 octobre 2022 a alloué 100 K€ à titre de rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'année 2022, hors prime d'assurance.

b) Autres transactions avec les parties liées

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

Valeurs brutes	31/12/2022			31/12/2021		
	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
M.Lagarde			-134			-134
Alter Finances	1		-501			
M.Brillet			-425			-125
Bedford Properties			-90			-180
SAIP						
Le Clezio Industries	15		-555	5		-550
TOTAL	16		-1 704	5		-989

65) Charges financières

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

	2022	2021
Produits d'intérêt et assimilés	74	17
Charges d'intérêt et assimilés	-57	-5
Coût de l'endettement financier net	17	-83
Produits (Charges) de change	185	229
Produits (Charges) autres		
Autres produits et charges financiers	185	229
Charges financières	202	242

hors produits et charges de change sur activités arrêtées ou en cours de cession

La ventilation des gains et pertes par catégorie comptable d'actifs et de passifs financiers se trouve à la note 47.

66) Autre information

Honoraires des Commissaires aux comptes	2022		2021	
	Certification des comptes	Autre	Certification des comptes	Autre
Deloitte et Associés	122		99	
Exponens Conseil & Expertise	72		66	
TOTAL (montants TVA incluse)	194		166	

Montants inscrits en charge au cours de l'exercice