

2. RAPPORT DE GESTION

2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

2.1.1 Dénomination sociale de la Société et nom commercial

La Société a pour dénomination sociale et commerciale « Electricité et Eaux de Madagascar ».

2.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société, identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 602 036 782.

Son identifiant d'entité juridique ou « LEI » est le 969500VXY6GPR155GW88.

2.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 23 juin 1928 pour une durée de 99 ans s'achevant le 23 juin 2027, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

2.1.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités

Le siège social de la Société est désormais situé 40 rue du Louvre, 75001 Paris. Le siège social a été déplacé le [11] avril 2023 par une décision du Conseil d'administration. Avant cette date, son siège social était situé 38 rue Croix des Petits Champs, 75001 Paris.

La Société est constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'administration.

Elle est soumise au droit français et relève notamment des dispositions particulières des articles L. 22-10-2 et suivants du Code de commerce applicables aux sociétés anonymes dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

Téléphone : +33(0)1 86 64 09 93

Email : scombet@eem-group.com

Site internet : www.eem-group.com

Les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du présent Rapport Annuel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Rapport Annuel.

Sauf indication contraire, la Société et son capital social sont décrits dans le présent Rapport Annuel tels qu'ils existent à la date de l'attestation du responsable figurant à la section 1.2 ci-dessus.

Le présent Rapport Annuel est une reproduction de la version officielle du rapport financier annuel qui a été établie au format pdf et est disponible sur le site de la Société.

2.2 INFORMATIONS BOURSIERES

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment C).

Code ISIN : FR0000035719

Code Mnémonique : EEM

La cotation de l'action EEM sur Euronext Paris, suspendue le 4 février 2020, a été reprise le 20 décembre 2022 à la demande de la Société.

Le cours de l'action EEM au 31 décembre 2022 était de 3,96 euros.

2.3 RAPPORT D'ACTIVITE

2.3.1 Aperçu des activités de la Société

2.3.1.1 Présentation générale

La Société a une activité de holding financier diversifié. Elle est actuellement présente directement ou indirectement dans divers secteurs : l'hôtellerie (Cambodge), l'immobilier et l'activité bois - papier – emballage, via sa participation minoritaire dans la société française Gascogne.

Elle est également le principal actionnaire (à hauteur de 96,58% de son capital) de la Société Anonyme Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses^a (« **SAIPPPP** ») dont les titres sont inscrits aux négociations sur Euronext Access Paris. SAIPPPP exerce également une activité de holding. Elle détient 99% du capital de la société en nom collectif Paris Croix des Petits Champs^b (« **SNC Paris Croix des Petits Champs** »), le solde du capital étant détenu par EEM. SAIPPPP est également actionnaire de la société de droit portugais Grandidierite, elle-même détentrice d'actifs immobiliers situés au Pérou.

EEM est en outre actionnaire de la société de droit cambodgien Victoria Angkor (« **VAK** »), elle-même détentrice de 49% du capital de la société foncière de droit cambodgien Victoria Angkor Estate (« **VAE** »), le solde du capital de VAE (51%) étant détenu hors Groupe par des *nominees* locaux.

Par ailleurs, EEM détient la totalité du capital de la société à responsabilité limitée (« **SARL** ») de droit français Les Vergers^c (« **Les Vergers** »), dont le gérant est Madame Hélène Tronconi.

^a SAIPPPP est une société anonyme de droit français dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 308 410 547. Elle est administrée par un conseil d'administration composé d'EEM, de Madame Hélène Tronconi, sa Présidente-Directrice générale, de Monsieur James Wyser-Pratte, d'Alter Finance Capital et d'EEM.

^b La société Paris Croix des Petits Champs est une société en nom collectif de droit français dont le siège est situé 38 rue Croix des Petits Champs 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 439 754 730. Elle est administrée par son associé-gérant, la société SAIPPPP.

^c Les Vergers est une SARL de droit français dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 552 272. Elle est administrée par une gérante, Madame Hélène Tronconi, nommée en 2022.

Les Vergers a la qualité de marchand de biens et son activité se limite aujourd'hui à la détention de certains actifs résiduels (créances).

Pour les besoins du présent Rapport Annuel, la Société et les sociétés SAIPPPP, la SNC Paris Croix des Petits Champs, la SARL Les Vergers, VAK, VAE, la société Grandidierite et les filiales de cette dernière sont désignées ensemble le « **Groupe** ».

Par ailleurs, EEM détient une participation minoritaire dans la société Gascogne (code ISIN FR0000124414), société dont les titres sont inscrits aux négociations sur Euronext Growth Paris.

2.3.1.2 Description des actifs détenus par le Groupe

Les principaux actifs de la Société, qu'elle détient directement ou indirectement au travers de la société anonyme SAIPPPP qu'elle contrôle, sont les suivants :

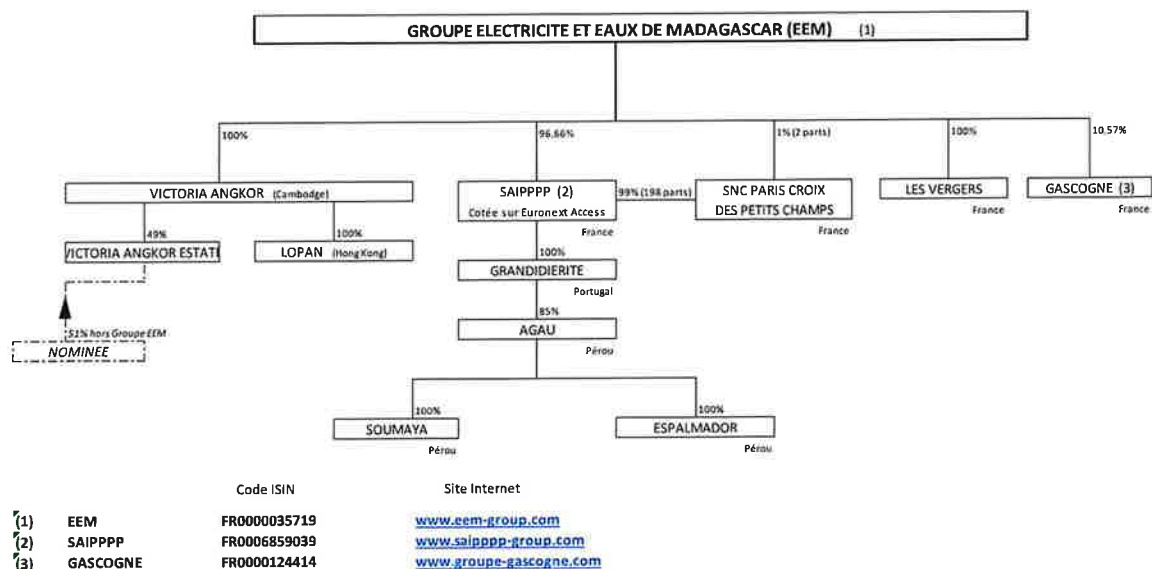
- EEM détenait au 31 décembre 2022, au travers de SAIPPPP et de sa filiale SNC Paris Croix des Petits Champs, un bien immobilier situé rue Croix des Petits Champs à Paris. Cet actif immobilier est découpé en plusieurs lots représentant 846 m² de surface habitable et 116 m² de surfaces annexes. Cet immeuble abrite notamment le siège de la Société. Au 30 juin 2022, seul un lot de 155 m² sur les quatre lots était loué hors Groupe. Le Groupe a décidé en 2022 la mise en vente de l'immeuble de la rue Croix des Petits Champs. Le 25 novembre 2022, la SNC Paris Croix-des-Petits-Champs a conclu avec la société Financière Bigarrée une promesse unilatérale de vente portant sur cet actif immobilier (à l'exception du lot 22 soit 80% de la surface de l'immeuble) pour un prix de 10,1 millions d'euros. Le prix de vente de la promesse de vente (portant sur 80% de la surface totale) valorise, au mètre carré, cet actif immobilier dans son ensemble à 13 millions d'euros, étant précisé qu'au 25 novembre 2022, les échéances restantes du crédit-bail conclu le 27 décembre 2010 avec la société BPCE Lease Immo (le « **Crédit-Bail** ») étaient de 2,406 millions d'euros. Cette promesse unilatérale de vente était consentie pour une durée expirant le 31 mars 2023 et était assortie de conditions suspensives liées à l'absence de droit d'exercice de tout droit de préemption légale et à la situation des hypothèques. La promesse unilatérale de vente a été levée par la société Financière Bigarrée le 31 mars 2023 et la signature définitive de la vente est intervenue le 31 mars 2023 et le transfert du prix de vente à EEM le 4 avril 2023. Le Crédit-Bail a été remboursé fin mars 2023 ;
- EEM détient au travers des sociétés SAIPPPP et de la société de droit portugais Grandidierite SGPS et des sous-filiales péruviennes AGAU, Soumaya et Espalmador^a un immeuble situé à Lima (Pérou) de 11.852 m² destiné à percevoir des revenus locatifs. Cet actif immobilier a été valorisé dans les comptes de la Société au 31 décembre 2022 à 3,645 millions d'euros. Une expertise immobilière réalisée en date d'octobre 2022 fixe sa valeur à 4,948 millions d'euros (valeur en *soles péruviens* (« PEN »), convertie en euros au cours du 31 décembre 2022) ;
- la Société détient directement 2 448 732 actions ordinaires Gascogne, soit 10,07% du capital sur la base d'un capital composé de 24 320 052 actions. Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces actions dans les comptes de la Société est de 10,946 millions d'euros (le cours de bourse de l'action Gascogne était de 4,47 euros au 30 décembre 2022). Aucun

^a SAIPPPP détient 100% de la société de droit portugais Grandidierite SGPS, qui détient 85% des titres de la société AGAU (Pérou). AGAU détient 100% des titres des sociétés Soumaya (Pérou) et Espalmador (Pérou).

dividende n'a été distribué par Gascogne en 2022 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ni au titre des trois exercices précédents. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 543 792 actions Gascogne ont été cédées pour 1,733 millions d'euros ;

- EEM détient au travers de la société Les Vergers un prêt consenti à la SCCV Val Thaurin qui fait l'objet d'un litige (comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel). Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance du prêt, cette somme est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2021. Les Vergers détient diverses créances résiduelles sur l'opération immobilière de la SCI Passages 99 qui sont entièrement dépréciées. L'ancien locataire de la SCI a en effet agi en justice pour obtenir le versement de 200 milliers d'euros, cette somme a été provisionnée dans les comptes depuis le 31 décembre 2021 ;
- la Société détient au travers des sociétés VAK et VAE un actif hôtelier au Cambodge, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa, implanté à Siem Reap, proche du site touristique d'Angkor. 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. Toutefois, l'hôtel, fermé pendant la crise sanitaire liée au covid-19, n'est pas encore réouvert.
- Il est en outre rappelé qu'à la suite d'une décision du Tribunal de première instance de Siem Reap intervenue en novembre 2022 et devenue définitive fin janvier 2023 à l'expiration du délai d'opposition, la Société a repris le contrôle effectif de la société VAK en 2023.
- Un constat visuel a montré une dégradation importante de l'hôtel. Divers frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour effectuer les travaux les plus urgents. Le Groupe envisage d'entreprendre les travaux nécessaires, estimés actuellement à environ 2,5 millions d'euros, pour permettre à l'hôtel de retrouver un mode d'exploitation normal. Par ailleurs, plusieurs litiges restant en cours relatifs aux sous-filiales VAE et Lopan comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel. Notamment, la société VAE, détenant la propriété du terrain sur lequel est bâti l'hôtel, fait l'objet d'un litige relatif à la détention de son capital. Au 31 décembre 2022, les comptes non audités de VAK présentent des capitaux propres négatifs de - 4,6 millions de dollars, un résultat net négatif de - 0,8 million de dollars en raison de 0,5 million de dollars de dotation aux amortissements. Aucun chiffre d'affaires n'a été réalisé par VAK au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'exploitation de l'hôtel ayant été suspendue en raison de la crise sanitaire et des différents contentieux.

2.3.1.3 Organigramme du Groupe



2.3.2 Activité et résultats de la Société et de ses filiales au cours du dernier exercice

2.3.2.1 Société EEM

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2021 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	449	97
Résultat d'exploitation	- 1 904	- 1 727
Résultat financier	1 597	- 743
Résultat net	-846	- 2 748

2.3.2.2 Filiales hôtelières (sociétés cambodgiennes VAK et VAE)

Les sociétés VAK et VAE ont été sorties du périmètre de consolidation, suite à la perte du contrôle par la Société fin 2017. La reprise du contrôle complet de VAK et VAE était en cours au 31 décembre 2022. Une décision judiciaire a été rendue par le Tribunal de première instance de Siem Reap rendue en novembre 2022 et devenue définitive fin janvier 2023. Ce jugement ordonne à Monsieur 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 Monsieur François Gontier de remettre l'hôtel à la Société et l'a condamné à des dommages-intérêts pour la poursuite abusive de la gestion de l'hôtel. Les formalités locales sont en cours.

Un litige relatif à VAE est en cours comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel.

EEM devra procéder également à l'apurement des passifs locaux, notamment fiscaux, non encore définitivement arrêtés, ainsi qu'à la réalisation de travaux de remise en état de l'hôtel, en cours d'évaluation.

2.3.2.3 SAIPPPP

Les principales données financières au 31 décembre 2022 de la société SAIPPPP sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2021 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	413	164
Résultat d'exploitation	- 413	- 164
Résultat financier ^a	247	- 283
Résultat exceptionnel ^b	0	400
Résultat net	- 166	- 47
Capitaux propres	970	1 135

La dépréciation des titres de la société Grandidierite SGPS a été reprise au 31 décembre 2022 eu égard aux plus-values latentes et à l'évolution du cours de change entre le sol péruvien et l'euros.

2.3.2.4 SNC Paris Croix des Petits Champs

En novembre 2022, la SNC Paris Croix des Petits Champs, contrôlée par SAIPPPP et au plus haut niveau par EEM, a conclu une promesse de vente unilatérale avec la Financière Bigarrée portant sur 80% des surfaces de l'immeuble situé Croix des Petits Champs à Paris (75001). La signature définitive de cette vente est intervenue le 31 mars 2023. Le Crédit-Bail a été remboursé fin mars 2023 avec le produit de la vente de l'immeuble.

Les principales données financières au 31 décembre 2022 de la sous-filiale SNC Paris Croix des Petits Champs sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2021 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	103	79
Produits d'exploitation	269	189
Charges d'exploitation	512	271
Résultat d'exploitation	- 244	- 82
Résultat financier	- 87	- 97
Résultat exceptionnel	0	- 6
Résultat net	- 331	- 184
Capitaux propres	- 1 478	- 1 147

^a Dépréciation des titres Grandidierite pour 248 milliers d'euros en 2021 et reprise de la dépréciation de 313 milliers d'euros en 2022.

^b Variation de la dépréciation de la créance Ducloix en 2021.

Au 31 décembre 2022, l'engagement résiduel au titre du Crédit-Bail était de 2 597 milliers d'euros (contre 3 023 milliers d'euros au 31 décembre 2021). En regard il reste 271,7 milliers d'euros d'avance preneur à déduire au 31/12/2022 (364,2 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

2.3.2.5 Société Les Vergers

Les principales données financières au 31 décembre 2022 de la filiale Les Vergers sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2021 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	34	17
Résultat d'exploitation	- 34	- 17
Résultat financier	- 13	- 200
Résultat exceptionnel	0	- 200
Résultat net	- 47	- 417
Capitaux propres	- 867	- 820

2.3.3 Indicateurs de performance

Néant

2.3.4 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 la Société a réalisé une perte de - 0,846 millions d'euros (contre une perte nette de - 2,748 millions d'euros en 2021) et une perte consolidée de - 2,316 millions d'euros (contre une perte nette de - 1,783 millions d'euros en 2021).

La perte de - 0,846 millions d'euros constatée dans les comptes sociaux d'EEM s'explique notamment par :

- la variation positive de la valeur des actions Gascogne non cédées en 2022 pour 1,788 millions d'euros ;
- un chiffre d'affaires intra-groupe de 0,449 million d'euros ;
- l'incidence négative des cessions d'actions Gascogne pour - 0,3 million d'euros ;
- le coût des honoraires versés pour - 1,551 million d'euros ;
- le coût des salaires et charges pour - 0,422 million d'euros.

La perte consolidée de - 2,316 millions d'euros provient principalement :

- des frais de structure pour - 2,326 millions d'euros;
- des dépréciations d'actif pour - 0,476 millions d'euro ;
- des pertes de - 0,435 millions d'euro sur les activités immobilières ;
- de l'impôt différé actif de 0,6 millions d'euro constaté en 2022.

Les fonds propres du Groupe ont diminué, passant de 11,713 millions d'euros au 31 décembre 2021 à 11,207 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'endettement^a :

- financier brut consolidé est de 2,525 millions d'euros (2,97 millions d'euros au 31 décembre 2021) ;
- financier net est de 2,093 millions d'euros (2,118 millions d'euros au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, l'actif net consolidé et social par action d'EEM s'établissait respectivement à 2,05 euros (contre 2,13 euros au 31 décembre 2021) et 2,94 euros (contre 3,09 euros au 31 décembre 2021).

2.3.5 Description des faits marquants de l'exercice

2.3.5.1 Elements juridiques

Par jugement prononcé le lundi 21 février 2022, le tribunal de commerce de Paris a, par adoption du plan de sauvegarde présenté par la Société, mis fin à la procédure de sauvegarde ouverte au bénéfice de la Société par jugement du 15 avril 2020. Ce jugement a mis fin à la mission de l'administrateur judiciaire, la SARL Thévenot Partners prise en la personne de Maître Christophe Thévenot et a désigné Thévenot Partners comme commissaire à l'exécution du plan. En ce qui concerne le règlement des créanciers, le plan de sauvegarde a prévu :

- pour les créanciers définitivement admis au comptant, un règlement en une seule échéance dans les deux mois du jugement ;
- pour les créanciers non définitivement admis, un règlement au comptant, en une seule échéance, dans les deux mois de leurs admissions définitives au passif.

Le jugement a pris acte qu'une somme de 1 753 000 euros a été provisionnée sur le compte ouvert au nom de la Société, en les livres de la Caisse des dépôts et consignations, à la disposition du commissaire à l'exécution du plan pour assurer le règlement des créanciers. EEM a procédé à la purge des créances produites (634 milliers d'euros), les règlements des créances contestées demeurent entre les mains du mandataire judiciaire (à hauteur de 998 milliers d'euros).

^a Y compris les activités en cours de cession de 1,925 millions d'euros

La nouvelle direction d'EEM a la maîtrise effective de son actif immobilier péruvien situé à Lima, détenu indirectement au travers de SAIPPPPP, depuis la fin du premier semestre 2022. Les diligences réalisées ont permis de révéler divers facteurs de risques, notamment :

- l'existence d'un emprunt de 216 milliers d'euros, contracté par sa sous-filiale Soumaya, propriétaire de l'immeuble, le 14 janvier 2022 ;
- l'absence d'une couverture d'assurance pour l'immeuble (une assurance couvrant jusqu'à 1.000.000 USD a été souscrite fin 2022, montant très inférieur à la valorisation du bien) ;
- des travaux estimés à 7 millions USD (à dire d'expert) pour une exploitation intégrale de cet actif.

2.3.5.2 Litiges

Le Groupe s'est efforcé de réduire son exposition dans le cadre des contentieux en cours, notamment sur ses actifs immobiliers, le cas échéant en négociant des accords transactionnels. Plusieurs litiges se sont achevés en 2022 :

- un protocole transactionnel a été signé en 2022 concernant le litige Ducloix relatif à un immeuble situé à Boulogne (92) détenu par SAIPPPPP, au terme duquel cette dernière a encaissé 400 milliers d'euros ;
- un litige opposant EEM à Monsieur Pierre Nollet relatif à son licenciement abusif a donné lieu à une condamnation d'EEM à verser 150 000 euros de dommages-intérêts plus diverses sommes au titre de jetons de présence et remboursement des frais. Par ailleurs, ce jugement lui a attribué 44 300 actions gratuites et 43 500 options de souscription d'actions (comme indiqué dans le tableau ci-dessous)

A la date du présent Rapport Annuel, la Société est impliquée dans les litiges suivants lesquels pourraient avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société :

<i>Litige relatif à VAE</i>	Ce litige concerne la détention du capital de VAE. EEM doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de VAE. 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 (<i>nominees</i>), tout en déboutant Monsieur 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.
<i>Litige relatif à VAK</i>	VAK, du chef de sa filiale LOPAN, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader. Cette contestation vise à faire résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa entre la société VAE,

	propriétaire du sol et la société VAK. Dans cette affaire toujours en cours, EEM est intervenue pour la défense de ses intérêts.
<i>Litige fiscal relatif à VAK</i>	Suite à contrôle fiscal des années 2013 à 2019, l'administration cambodgienne réclame à VAK un montant de 1,9MUSD, montant significativement diminué par rapport à la demande initiale. Des discussions restent en cours pour faire le diminuer.
<i>Contentieux entre EEM et Monsieur Pierre Nollet relatif à l'attribution d'actions gratuites</i>	EEM conteste l'attribution gratuite d'actions à Monsieur Pierre Nollet.
<i>Contentieux entre EEM et Monsieur François Gontier</i>	Par arrêt du 9 juin 2022, le tribunal de commerce de Paris a condamné Monsieur François Gontier au paiement d'une nouvelle astreinte, arrêtée au 20 février 2022, à 7,100 millions d'euros. Cette décision de justice reste néanmoins non exécutée à ce jour. Par ailleurs, Monsieur François Gontier a produit des créances dans la cadre de la procédure de sauvegarde d'EEM (apport en compte courant de 200 milliers d'euros).
<i>Contentieux entre Les Vergers et la SCCV du Hameau du Val Thaurin</i>	Une procédure de saisie immobilière pour recouvrer la créance impayée est en cours.
<i>Contentieux entre Les Vergers et l'Agence des Passages</i>	La partie adverse réclame 200 k€. La procédure reste pendante.

2.4 AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.4.1 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier 2018 au 31/12/2018	1er janvier 2019 au 31/12/2019	1er janvier 2020 au 31/12/2020	1er janvier 2021 au 31/12/2021	1 ^{er} janvier 2022 au 31/12/2022
I. CAPITAL, EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	5 693 999	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
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	356 619	210 125	114 009	164 335	562 668
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-1 202 183	-4 090 889	-1 405 221	-11 697 235	-7 523 738
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-1 919 091	-1 333 870	-134 850	-2 747 767	-846 464
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-0,21	-0,72	-0,25	-2,05	-1,32
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-0,34	-0,23	-0,02	-0,48	-0,13
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	2	2	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	106 516	106 628	109 328	167 426	262 987
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc...)	61 111	59 126	62 170	118 350	159 316

(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.

(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé

303 263 143 427 48 800 97 093 449 214

2.4.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Néant

2.4.3 Événements importants post clôture

Les principaux événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2022 sont présentés dans l'annexe des comptes consolidés.

Par ailleurs, l'évolution des principaux litiges depuis la clôture est présentée ci-dessus dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel.

2.4.4 Perspectives 2022 - évolution prévisible

La Société dispose des moyens financiers suffisants pour ses besoins en fonds de roulement.

Les principales actions à entreprendre et ses réflexions stratégiques concernent :

- la gestion des contentieux ;
- la protection et l'optimisation des actifs du groupe ;
- la recherche de partenaires et/ou d'associés pour élargir le champ d'activité dans un objectif de création de valeur.

2.4.5 Activité en matière de recherche et développement

Néant

2.4.6 Succursales existantes

Néant

2.4.7 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 (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures TTC concernées	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC	0	0	4	3	7	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC		0,01%		0,20%	0,15%	0,36%						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC												
			172 (1)							205		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement				Délais contractuels							Délais contractuels	

(1) fournisseurs avant sauvegarde

2.5 RESPONSABILITE SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

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.

2.5.1 Enjeux sociaux et environnementaux de son activité, incluant les conséquences sur le changement climatique et l'usage des biens et services qu'elle produit

Les enjeux sociaux de l'activité de la Société (holding) sont limités. Au 31 décembre 2022, la Société employait ainsi deux personnes, à parité de sexe (un homme et une femme, âgés de 50 à 60 ans). Aucun départ à la retraite n'est intervenu au cours de la période.

Par ailleurs, aucune des filiales françaises d'EEM n'a actuellement d'effectif salarié.

Le Groupe prend en considération les enjeux environnementaux. A cet égard, il 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 réglementaires plus restrictives en termes d'émission. Ainsi, les trois filiales et sous-

filiales du Groupe (SAIPPPP, SNC Paris Croix des Petits Champs et Les Vergers) font appliquer dans les immeubles dont elles sont propriétaires, les règles françaises en matière d'environnement et de développement durable.

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

2.5.2 Actions menées et orientations prises par la Société pour prendre en compte les enjeux RSE et de développement durable

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.

2.5.3 Développement durable, économie circulaire, lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités

La Société n'a pris aucun engagement sur ces sujets au regard de son activité et de sa taille.

2.5.4 Stratégie bas carbone

Aucune stratégie bas-carbone n'a été mise en œuvre à ce jour par la Société au regard de son activité et de sa taille.

2.6 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

La Société a mis en place en mars 2022 des reportings mensuels, communiqués au Groupe par VAK. Une fiscaliste locale est consultée pour le suivi des enjeux fiscaux.

S'agissant de l'actif péruvien (immeuble situé à Lima), il est précisé que la loi péruvienne n'oblige pas la désignation de commissaires aux comptes. Toutefois, le Groupe a spontanément désigné un commissaire aux comptes afin de garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations comptable et financière de ses sociétés péruviennes.

2.7 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

2.7.1 Principaux facteurs de risques identifiés

A la connaissance de la Société, les principaux facteurs de risques sont les suivants :

<i>Risques réglementaires et juridiques</i>	Le Groupe est exposé à des litiges en cours qui peuvent avoir une incidence sur ses résultats. Ces litiges sont résumés à la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel.
<i>Risques liés à l'environnement économique général</i>	La Société est exposée au travers de ses différents actifs, notamment immobiliers et hôteliers, ainsi qu'au niveau

	de sa participation minoritaire dans Gascogne, à l'évolution de la conjoncture économique globale. EEM est notamment exposée aux risques généraux susceptibles de peser négativement sur l'activité touristique (crise sanitaire et évolution du coût du transport aérien).
Risque pays	Le Groupe est présent principalement en France, au Pérou et au Cambodge. Le Pérou est un Etat politiquement et socialement instable. Une crise politique et sociale de grande ampleur frappe ainsi le Pérou. Cette crise s'est cristallisée par la destitution du président Pedro Castillo, le 7 décembre 2022. L'état d'urgence a été décrété dans plusieurs provinces péruviennes. Cette situation politique et sociale instable est source d'incertitudes sur l'avenir du pays. Cette crise et son aggravation pourrait avoir un impact négatif sur la valeur et le rendement des actifs immobiliers situés dans la capitale (Lima). Le Groupe est également exposé aux mesures sanitaires susceptibles d'être adoptées par les trois pays dans lesquels il est présent, en cas de reprise de la pandémie de covid-19.
Risques concurrentiels	Le Groupe est exposé à des risques concurrentiels principalement au travers de son actif situé au Cambodge. Siem Reap compte de nombreux hôtels et activités d'hébergements concurrents (maisons d'hôtes). Toutefois, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa bénéficie d'un très bon emplacement, à proximité immédiate des temples et du jardin royal.
Risque lié aux personnes clefs du Groupe	La gestion du Groupe repose principalement sur Madame Hélène Tronconi. Toutefois, elle exerce ses compétences sous la responsabilité d'un Conseil d'administration, instance collégiale. Certaines décisions importantes doivent être soumises à l'approbation préalable du Conseil d'administration conformément à la loi et aux statuts. Les pouvoirs de la direction générale sont encadrés par la décision de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2013 qui impose de soumettre à autorisation du Conseil d'administration les acquisitions et cessions d'un montant supérieur ou égal à 15 millions d'euros (article 19 des statuts).
Risque lié à l'évolution des taux d'intérêts	Le Groupe ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux sauf pour son Crédit-Bail. Le Crédit-

	Bail à taux variable est adossé à un <i>swap</i> (Euribor 3 mois vs 2,80% l'an). Le Crédit-Bail a été remboursé fin mars 2023 avec le produit de la vente de l'immeuble détenu par la SNC Paris Croix des Petits Champs.
<i>Risque lié à l'évolution des cours de bourse</i>	EEM est exposée à l'évolution du cours des actions Gascogne inscrites aux négociations sur Euronext Growth. Ainsi, une baisse du cours de l'action Gascogne est susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur les résultats et les actifs de la Société. Toutefois, en raison de la liquidité limitée du marché de l'action Gascogne, l'évolution du cours de bourse de l'action Gascogne n'est pas forcément significative.
<i>Risque de liquidité</i>	EEM détient une participation minoritaire dans Gascogne (10,07% du capital de cette société). Le capital de la société Gascogne est principalement détenu par des actionnaires agissant de concert et le flottant est réduit. La liquidité du marché de l'action Gascogne est limitée. EEM est susceptible ainsi d'être négativement exposée à cette faible liquidité en cas de cession importante d'actions Gascogne sur le marché. Toutefois, en 2022, la Société est parvenue à alléger sa participation dans Gascogne dans des conditions de prix et de marché qui n'ont pas impacté négativement la valeur des actions cédées.
<i>Risque de change</i>	Le Groupe est principalement exposé au risque de change au travers de ses filiales situées au Pérou et au Royaume du Cambodge. Il est ainsi susceptible d'être impacté défavorablement par la baisse des devises suivantes : - le dollar américain, pour son actif hôtelier cambodgien ; - le sol péruvien, pour l'immeuble à Lima. L'exposition au risque de change du Groupe est décrite dans la note 14 de l'annexe aux comptes sociaux, et à la note 54 de l'annexe aux comptes consolidés. 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.
<i>Risques financiers liés aux effets du changement climatique</i>	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, comme pandémiques.

2.7.2 Polices d'assurances

L'immeuble détenu par la SNC Paris Croix des Petits Champs bénéficie d'une couverture par une police d'assurance adéquate.

L'immeuble péruvien situé à Lima est assuré, mais uniquement à hauteur d'un montant d'un million de dollars, inférieur à la valeur du bien.

Il est précisé que le Groupe n'a pas souscrit d'assurance de loyers impayés en raison de la faible part louée de ses immeubles.

L'hôtel Cambodgien bénéficie d'une police d'assurance adéquate.

2.8 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE LA SOCIETE

2.8.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société de 14 234 997,50 euros est composé de 5 693 999 actions ordinaires toutes de même catégorie et représentant 8 094 791 droits de vote^a, au 31 mars 2023.

^a L'article 29, alinéa 2 des statuts de la Société prévoit un droit de vote double pour toutes les actions inscrites au nominatif au nom du même actionnaire ou ses ayants-droits depuis au moins deux ans.

2.8.2 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la connaissance de la Société, le capital et les droits de vote de la Société étaient répartis de la manière suivante au 31 décembre 2022 :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote ^a	% droits de vote
M. Valéry Le Helloco	246 829	4,33	490 558	6,08
Degemer Group ^b	872 987	15,33	1 745 974	21,63
Le Clézio Industries ^c	460 691	8,09	921 382	11,41
Financière VLH ^d	19 355	0,34	19 355	0,24
Sous-total M. Valéry Le Helloco	1 599 862	28,10	3 177 269	39,36
Algest SE ^e	270 975	4,76	272 381	3,37
Alter Finance SAS ^f	312 574	5,49	361 145	4,47
M. Francis Lagarde	606 799	10,66	1 213 598	15,03
Sous-total M. Francis Lagarde	1 190 348	20,91	1 847 124	22,88
Euro Arbitrage Fund	548 220	9,63	548 220	6,79
Bedford Property	490 519	8,61	490 519	6,08
M. Guy Wyser Pratte	152 691	2,68	152 691	1,89
Sous-total concert Wyser Pratte	1 191 430	20,92	1 191 430	14,76
M. René Brillet	550 863	9,67	550 863	6,82
Evermore ^g	0	0,00	0	0,00
Autres	1 161 496	20,40	1 306 456	16,18
Total	5 693 999	100,00	8 073 142	100,00

A noter que la principale modification intervenue depuis le 31 décembre 2022 concerne ALTER Finance qui détient maintenant 489 786 actions (538 357 droits de vote).

Il est précisé que le bureau de l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 23 juillet 2021 a décidé de suspendre partiellement les droits de vote de Monsieur Valéry le Helloco et des sociétés qu'il contrôle pour la fraction non-déclarée excédant le seuil de 30% des droits de vote pour une durée de deux ans jusqu'à la régularisation par ces personnes, de leur déclaration^h. Ce constat a été réitéré par le bureau lors des deux assemblées générales qui se sont tenues le 10 décembre 2021 et le 28 octobre 2022. A la date du présent Rapport Annuel et à la connaissance de la Société, aucune déclaration du franchissement du seuil de 30% des droits de vote n'a été effectuée à titre de régularisation par Monsieur Valéry le Helloco et les sociétés qu'il contrôle.

^a Calculés conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, le nombre total de droits de vote étant calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions qui ont été privées de leur droit de vote.

^b Anciennement Flèche Intérim, contrôlée par M. Valéry Le Helloco.

^c Contrôlée par M. Valéry Le Helloco.

^d Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois contrôlée par M. Valéry Le Helloco.

^e Société européenne contrôlée par M. Francis Lagarde.

^f Société par actions simplifiée contrôlée par M. Francis Lagarde.

^g *Limited liability company* agissant en qualité de *management company* pour le compte de fonds, contrôlée conjointement par MM. David Marcus et Eric LeGoff.

^h Conformément à l'article L. 233-14, alinéa 1, du Code de commerce, une suspension est en effet applicable « pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification ».

2.8.3 Déclarations de franchissements de seuils et d'intentions

Au cours du dernier exercice et depuis sa clôture, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées :

- la société Evermore Global Advisors LLC, agissant pour le compte de clients et de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en baisse, le 12 décembre 2022, par suite d'une cession d'actions sur le marché, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la Société et ne plus détenir, pour le compte desdits clients et fonds, aucune action de cette société^a ;
- M. Francis Lagarde et les sociétés qu'il contrôle ont déclaré avoir franchi en hausse :
 - le 14 décembre 2022, les seuils de 15% du capital et 20% du capital et des droits de vote de la Société^b ;
 - le 23 janvier 2023, le seuil de 25% des droits de vote de la Société.

2.8.4 Actions de concert et informations sur les pactes d'actionnaires

A la connaissance de la Société et sur la base des déclarations effectuées par ses actionnaires et publiées par l'AMF :

- M. Valéry Le Helloco a déclaré, à titre personnel et avec les sociétés Degemer Group, Le Clézio Industrie et Financière VLH qu'il contrôle, n'agir de concert avec quiconque^c ;
- M. Francis Lagarde a déclaré qu'il agit seul et détenir des actions EEM directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Alter Finance et Algest qu'il contrôle^d.
- M. Guy Wyser Pratte a déclaré agir de concert avec les sociétés Bedford Property Inc. et Euro-Partners Arbitrage Fund^e.

A la date du présent Rapport Annuel, aucun autre actionnaire n'a déclaré agir de concert au sens de l'article L. 233-10, I du Code de commerce.

Aucun pacte d'actionnaires en vigueur n'a été transmis à la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce et elle n'a connaissance d'aucun accord relevant des dispositions précitées.

^a Publiée par l'AMF dans une décision et information n°222C2689 du 14 décembre 2022.

^b La société Alter Finance, contrôlée par M. Francis Lagarde, a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 5% du capital de la Société.

^c Déclaration publiée par l'AMF dans une décision et information n°218C1998 du 17 décembre 2018

^d Déclaration publiée par l'AMF dans des décisions et informations n°222C2723 du 20 décembre 2022 et n°223C0184 du 26 janvier 2023.

^e Déclaration publiée par l'AMF dans des décisions et informations n°217C0150 du 13 janvier 2017 et 217C2741 du 27 novembre 2017.

2.8.5 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

Néant

2.8.6 Droits de contrôle spéciaux

Néant

2.8.7 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant

2.8.8 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant

2.8.9 État récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées au cours du dernier exercice

Aucune déclaration n'a été effectuée auprès de l'AMF ou de la Société dans le cadre de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

2.8.10 Rapport du Conseil d'administration sur l'usage des délégations en matière d'augmentation de capital

Le Conseil d'administration n'a fait usage d'aucune délégation ou autorisation en matière d'augmentation de capital au cours de l'exercice écoulé.

2.9 INFORMATIONS DIVERSES

2.9.1 Dépenses non déductibles fiscalement

Néant

2.9.2 Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la société

Néant

2.9.3 Prises de participations et participations croisées

Néant

2.9.4 Activité des filiales et des sociétés contrôlées

Se référer à la section 2.3.1 du présent Rapport Annuel.

2.9.5 Participation des salariés au capital

Néant

2.9.6 Succursales existantes

Néant

2.9.7 Injonctions ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles ordonnées par l'Autorité de la concurrence

Néant

2.9.8 Rapport sur les paiements effectués au profit de gouvernements

Néant

2.9.9 Participations croisées

Néant

2.9.10 Informations visées par l'article L. 225-211 du Code de commerce (programme de rachat d'actions)

La Société n'a mis en œuvre aucun programme de rachat d'actions et n'a par conséquent pas acheté ni vendu d'actions propres au cours de l'exercice écoulé.

2.9.11 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 par EEM depuis 2017.

2.9.12 Paiements effectués au profit des gouvernements

Néant