

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 2023

1- BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Notes
Ecarts d'acquisition - Goodwill			32
Immobilisations incorporelles	4		33
Immobilisations corporelles	3 336	36	34
Immeubles de placement	3 686	3 892	35
Droits d'utilisation	10 437		36
Autres actifs financiers non courants	43	10 975	37
Impôts différés		600	38
ACTIFS NON COURANTS	17 507	15 503	
Clients	75	63	40
Actifs financiers courants	1	55	41
Autres actifs courants	2 098	1 158	42
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 582	430	45
ACTIFS COURANTS	14 756	1 706	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE		1 369	43
TOTAL DEL'ACTIF	32 263	18 578	
Capital	14 235	14 235	44
Réserves consolidées	-4 037	-518	
Ecarts de conversion	-225	-194	
Résultat net part du Groupe	8 134	-2 316	
Capitaux propres part du Groupe	18 108	11 207	
Intérêts des minoritaires	655	452	
CAPITAUX PROPRES	18 763	11 659	
Emprunts auprès des établissements de crédit			45
Autres passifs non courants		18	48
Passifs locatifs	327		45
Provisions non courantes	158	162	49
Impôts différés	2 425		50
PASSIFS NON COURANTS	2 909	180	
Emprunts auprès des établissements de crédit	1	598	44
Emprunts et dettes financières divers	3 838	169	51
Passifs Locatifs	29		46
Fournisseurs	918	745	52
Provisions courantes	3 697	389	54
Autres passifs non financiers courants	2 109	2 341	53
Passif d'impôt exigible			
PASSIFS COURANTS	10 591	4 241	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE		2 498	43
TOTAL DU PASSIF	32 263	18 578	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Notes
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	552	152	
Charges opérationnelles :			
Achats consommés	0	0	
Charges externes	-2 630	-2 265	
Charges de personnel	-819	-422	
Impôts et taxes	-46	-79	
Dotation nette aux amortissements	-260	-313	
Dépréciation d'actifs nets des reprises	3 802	-311	56
Provisions pour risques et charges	148	3	
Autres produits (charges) opérationnelles	-104	-265	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	644	-3 500	57
Autres produits et charges opérationnels non courants	263	219	58
RESULTAT OPERATIONNEL	907	-3 281	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	97	74	
Coût de l'endettement financier brut	-37	-57	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>60</i>	<i>17</i>	66
Autres produits et charges financiers (1)	-131	185	66
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-357	0	59
RESULTAT AVANT IMPOTS	479	-3 079	
Charge d'impôt sur le résultat	206	600	60
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	684	-2 479	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	7 663	114	61
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	8 347	-2 365	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	8 134	-2 316	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	213	-48	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	0,12	-0,44	
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	0,12	-0,42	
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	1,35	0,02	
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	1,35	0,02	
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	1,43	-0,41	
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	1,43	-0,39	
(1) Dont : profit (pertes) de change	-118	185	
(2) Dont : profit (pertes) de change	0	0	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

3- ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Notes
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	8 347	-2 365	
Variation des écarts de conversion	-34	394	
Variation de la juste valeur des actifs comptabilisés à la juse valeur par OCI	-1 151	1 486	37
Autres éléments du résultat global (B)	-1 184	1 881	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	7 163	-484	
Attribuable à:			
. Actionnaires d'EEM	6 953	-506	
. Participations ne donnant pas le contrôle	210	22	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

4- TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

	31/12/2023	31/12/2022	Notes
(en Keuros)			
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 347	-2 365	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	-3 015	-235	
Variation instruments financiers	0	0	
Coût de financement	37	57	66
Produits financiers	-97	-74	66
Impôt sur les sociétés	1 519	-600	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	-9 006	0	
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-2 215	-3 216	
Variation des clients	-1	251	
Variation des fournisseurs	-148	-497	
Variation des autres actifs et passifs courants	-463	1 292	
Intérêts reçus	46	1	
Impôt sur le résultat (payé) remboursé	0	0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE	-2 781	-2 168	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-7	-39	34
Acquisitions d'immeubles de placement	-20	-3	35
Acquisitions d'actifs financiers non courants	35	-16	37
Cessions d'immeubles de placement	10 141	0	
Cessions d'actifs financiers non courants	9 798	1 834	37 & 41
Incidence des variations de périmètre	-1 021	0	
Variation des autres actifs et passifs non courants	0	-77	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	18 927	1 698	
Souscriptions de dettes financières	6	775	
Remboursement de dettes financières	-4 144	-478	
Intérêts payés	-11	-241	66
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT	-4 149	56	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	166	3	
VARIATION DE TRESORERIE	12 162	-411	
TRESORERIE NETTE			
à l'ouverture	419	830	
à la clôture	12 581	419	
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 582	430	
Découverts bancaires	-1	-11	

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 31/12/2021	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
Au 31/12/2022	14 235	5 107	-5 623	-2 316	-194	11 207	452	11 659
Résultat Global								
Résultat consolidé de l'exercice				8 134		8 134	213	8 347
Autres éléments du résultat global			-1 151		-31	-1 182	-3	-1 184
Sous Total	0	0	-1 151	8 134	-31	6 953	210	7 163
Affectation du résultat			-2 316	2 316		0		0
Divers			-52			-52	-7	-59
Au 31/12/2023	14 235	5 107	-9 142	8 134	-225	18 108	655	18 763

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

6- ANNEXE

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2023	31/12/2022
Pourcentage d'intérêt du Groupe				
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur hôtelier :				
Victoria Angkor Co. Ltd	Cambodge		100,00%	
Angkor Real Estate	Cambodge		49,00%	
Lopan	Hong Kong		100,00%	
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		0,00%	82,16%
Soumaya	Lima, Pérou		82,16%	82,16%
Espalmador	Lima, Pérou		0,00%	82,16%

Toutes les sociétés susvisées sont consolidées par intégration globale, sauf VAE par mise en équivalence.

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

Le contrôle a été retrouvé fin octobre 2023. VAK et Lopan sont consolidés à compter du 1^{er} novembre 2023 et VAE mise en équivalence à cette même date. Cf. Faits caractéristiques de la période c).

La société Espalmador a été liquidée fin juillet 2023 et la société AGAU a été absorbée par SOUMAYA fin avril 2023.

La SARL EEM, non consolidée précédemment et sans activité, a été dissoute en 2023.

Faits caractéristiques de la période

a. Structure

Dans le cadre du plan de sauvegarde adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022, le mandataire judiciaire conserve au 31 décembre 2023, 722 K€, afin de garantir le paiement des créances restant litigieuses.

b. Gascogne

EEM a cédé l'ensemble de sa participation (2.448.729 titres) dans Gascogne au cours de l'exercice pour un prix de 9.795 K€ (4 € par action). La valeur de ces titres était de 10.945 K€ au 31/12/2022. Il en résulte une perte de 1.151 K€ sur l'exercice clos au 31 décembre 2023 laquelle est inscrite en résultat global.

c. Hôtellerie

Le 24/11/2022, le Tribunal de Siem Reap a ordonné à François Gontier de remettre l'hôtel à EEM et a désigné Mme Tronconi comme représentante d'EEM dans VAK. Il a également précisé la composition du nouveau conseil d'administration comme suit :

Madame Tronconi	Présidente
Messieurs Guy Wyser Pratte, Francis Lagarde	Directeurs

Cette décision est devenue définitive le 21 janvier 2023 à l'expiration du délai d'opposition. Sa formule exécutoire a été obtenue le 13 février 2023.

Les nouveaux statuts ont été approuvés le 30/06/2023 par le Conseil de Développement du Cambodge (CDC) et le 15/08 suivant par le Ministère du Commerce (MOC).

Fin octobre 2023, Mme Tronconi a procédé à son enregistrement au Département des Taxes. Des comptes bancaires ont pu être réouverts au nom de VAK permettant enfin à EEM le contrôle complet de sa filiale.

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 21 septembre 2023, le Tribunal de Siem Reap a rejeté les demandes de Monsieur Pierre Ader qui a porté l'affaire en appel.

VAK fait l'objet d'une action en remboursement de compte courant pour 2.370 K USD intentée par Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier devant le Tribunal de Siem Reap. Le 8 novembre 2023, un jugement par défaut a été rendu rejetant les demandes des précités. Ils ont formé opposition au jugement par défaut.

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 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. 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.

VAK a introduit le 14 juin 2023 une action au fond concernant la société VAE aux fins de révocation des mandats de Monsieur Pierre Ader devant le Tribunal de Siem Reap. A la suite du jugement de première instance du 22 décembre 2023 donnant droit au demandeur, Monsieur Pierre Ader a porté l'affaire en appel.

Concernant les taxes,

Un montant de 3.426 KUSD reste à ce jour, en suspens, dans les bases de données du département des taxes.

Compte tenu des demandes de révision en cours et d'une amnistie fiscale accordée au secteur du tourisme, en particulier, à Siem Reap, la Société espère que ce montant sera significativement révisé à la baisse.

Enfin, 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 31/12/2023.

Des frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour le fonctionnement, la rénovation et l'entretien à minima de l'hôtel pour un montant de 1.298 K€. Il reste à financer divers contentieux de la Société et de ses sous-filiales : VAE (terrain), LOPAN (bail)

Le contrôle complet de la filiale ayant été effectif fin octobre 2023, la reconsolidation a été faite sur la base des comptes au 31 octobre. A cette date, les justes valeurs des actifs et des passifs ont été déterminées en application de la norme IFRS 3.

Les principaux actifs de VAK et de sa filiale à 100% Lopan sont :

- Un bail emphytéotique de 70 ans à échéance du 22 août 2066,
- Des constructions sises sur le terrain objet du bail.

L'actif de VAE est le terrain donné à bail à VAK.

La valorisation de ces biens se réfère à des expertises immobilières réalisées par des tiers indépendants qui valorisent, sans tenir compte du bail en cours :

- Le terrain à 14.000 KUSD
- Les constructions à 3.448 K USD

Compte tenu, d'un taux d'actualisation de 11,8% et d'un taux d'inflation de 2.1%, il a été déterminé un loyer annuel de marché du terrain qui comparé au loyer contractuel et avec une décote pour non-liquidité donne une juste valeur du droit au bail détenu par VAK et Lopan de 11.183 K USD, valeur retenue dans les comptes consolidés.

De la valeur retenue du droit au bail et des constructions, il découle une plus-value latente qui nécessite la constatation d'un impôt latent passif de 2.692 K USD.

De plus, le montant de taxes en suspens cité supra de 3.426 K USD doit également être compris dans les passifs.

Côté VAE, le terrain est valorisé à une valeur réduite eu égard au bail en cours.

d. Immobilier

d.1 SOFILOT

La société SOFILOT a été mise en liquidation judiciaire le 2 novembre 2022. La créance détenue sur cette société (nominal et intérêts) est entièrement dépréciée depuis le 31/12/2017.

La norme IFRS 15 n'aurait pas dû être appliquée précédemment et les intérêts au taux de 4.5% auraient dû être constatés dans les comptes consolidés bien qu'entièrement dépréciés. Cette

modification est sans impact sur le résultat. Elle se traduit par une hausse de la créance et de sa dépréciation. La créance est valorisée 1.037 K€ (909 K€ au 31 décembre 2022). Elle est dépréciée à 100%.

d.2 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 de la société SOUMAYA.

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. 138 K€ ont été perçus en 2023 (79 K€ en 2022).

Fin janvier 2024, l'immeuble a été mis en vente au prix net vendeur de 3.850 KUSD (3.537 K€). Dans les comptes consolidés, afin de valoriser le bien à une valeur qui n'est pas supérieure, une dépréciation de 53 K€ a été constatée en complément des amortissements.

d.3 Les Vergers

Val Thaurin :

La société détient un prêt envers la SCCV Val Thaurin dont le reste à rembourser s'élève à 595 K€ (hors intérêts). De multiples procédures judiciaires ont été engagées pour recouvrer cette somme. Celles-ci sont toujours pendantes. Depuis le 5 juillet 2023, la SCCV a été placée en liquidation judiciaire. Compte tenu des incertitudes, le prêt est entièrement déprécié (idem 31/12/2022).

La norme IFRS 15 n'aurait pas dû être appliquée précédemment et les intérêts au taux de 17% auraient dû être constatés dans les comptes consolidés bien qu'entièrement dépréciés. Cette modification est sans impact sur le résultat. Elle se traduit par une hausse de la créance et de sa dépréciation.

Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 1.340 K€ est entièrement déprécié (884 K€ au 31/12/2022).

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 conservée. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31/12/2014.

L'ancien locataire a agi en justice pour obtenir le versement de ces 200 K€. Un protocole qui ramène le dû à 40 K€ a été signé en 2024. Il a été homologué par le Tribunal de commerce de Nanterre, la société tierce étant en procédure judiciaire. La provision de 200 K€ constatée précédemment a été réduite à 56 K€ au 31 décembre 2023, montant tenant compte des frais de procédure.

d.4 SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

La sous-filiale Paris Croix des Petits Champs (PCPC) a :

- signé le 31 mars 2023 la cession de 80% de son bien parisien pour 10,14 M€ (promesse de vente de novembre 2022)
- réalisé une plus-value de 8,1 M€ avant impôt,
- encaissé 7,7 M€ après déduction de la valeur du rachat du crédit-bail,

Au 31 décembre 2023, la Société reste propriétaire d'un seul lot de 155 m2, loué à un tiers.

Evénements postérieurs

- La sous-filiale Paris Croix des Petits Champs a donné congé à son locataire à effet au 1er novembre 2024.
- Fin janvier 2024, la sous-filiale SOUMAYA a mis en vente son immeuble au prix net vendeur de 3.850 KUSD.
- La plainte pour blanchiment dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble à LIMA, classée sans suite par les autorités péruviennes, a été réouverte par ces dernières le 21 février 2024.
- La filiale Les Vergers a signé un protocole transactionnel qui ramène de 200 K€ à 40 K€ l'indemnité d'éviction due, accord homologué par le Tribunal de commerce de Nanterre, la société tierce étant en procédure judiciaire.

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 2023 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2023, 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 2023. 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 2022 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2023 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
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 12	Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2	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

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2023.

Ces principes appliqués par EEM au 31 décembre 2023 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 2023 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 2023 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptés UE	01/01/2016
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	01/01/2024
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
Amendements à IAS 7 et IFRS 7	Accords de financement de fournisseurs	Non adoptés UE	01/01/2025
Amendements à IAS 1 "Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives"	Amendements à IAS 1 "Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives"	Adoptés UE	01/01/2024
Amendements à IAS 21	Absence de convertibilité	Non adoptés UE	01/01/2025
Amendements à IFRS 16	Passif locatif découlant d'une cession-bail	Adoptés UE	01/01/2024

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 d'exploitation.

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.

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 :

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

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'impôts différés au 31 décembre 2022 concernent essentiellement les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus-values latentes du Groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Aucun actif d'impôt n'a été constaté au 31 décembre 2023.

Concernant les Sociétés péruviennes et cambodgiennes, 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 les secteurs immobilier et hôtelier.

Les deux biens immobiliers (parisien et péruvien) ont été valorisés par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type d'immeuble.

A noter que pour l'immeuble parisien, la valeur de l'expertise réalisée en septembre 2021 est confortée par la vente réalisée en 2023 et portant sur 80 % environ des surfaces d'origine.

L'actif hôtelier a été valorisé en son ensemble (foncier et bâti) en octobre 2023 par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type de bien.

Comme indiqué supra, de ces valeurs a été déterminée celle du droit au bail détenu par VAK.

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. Cette perte 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 2023 représentent :

- des logiciels amortis sur une durée de 1 à 5 ans
- les droits d'utilisation des terrains lesquels sont amortis linéairement sur la durée du bail (43 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.

Ces immeubles ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

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.

16) Autres actifs et passifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- Des actifs détenus pour encaisser des flux de trésorerie et 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 ont 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 pas au 31/12/2023 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,

- engagements 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'impôts différés ne sont constatés que s'ils sont supérieurs aux actifs d'impôts 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 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

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur d'acquisition à l'ouverture	0	0
Variation de périmètre	138	
Ecart de conversion	-5	
Valeur d'acquisition à la clôture	133	0
Pertes de valeur à l'ouverture	0	0
Pertes de valeur sur goodwill	-135	
Ecart de conversion	2	
Pertes de valeur à la clôture	-133	0
Valeur nette	0	0

33) Immobilisations incorporelles

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur brute à l'ouverture	1	1
Acquisitions	0	0
Variation de périmètre	183	0
Mise au rebut	-1	0
Ecart de conversion	-7	0
Valeur brute à la clôture	176	1
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	1	1
Dotation de l'exercice	0	0
Variation de périmètre	178	0
Mise au rebut	-1	0
Ecart de conversion	-7	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	172	1
Valeur nette	4	0
Hôtellerie	4	0
Structure	0	0

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2022	Diminution	Variation de périmètre	Ecart de conversion	31/12/2023
Droits d'utilisation de terrains	0				0
Marques et autres droits	0				0
Logiciels	1	-1	91	-4	87
Divers	0		92	-4	89
Valeur brute	1	-1	183	-7	176
Droits d'utilisation de terrains	0				0
Marques et autres droits	0				0
Logiciels	1	-1	91	-4	87
Divers	0		88	-3	85
Amortissements et pertes de valeur	1	-1	178	-7	172
Valeur nette	-0	0	5	0	4

34) Immobilisations corporelles

	31/12/2023	31/12/2022
Valeur brute à l'ouverture	94	135
Acquisitions	7	39
Diminutions	-11	-11
Transferts	-71	-69
Variation de périmètre	3 482	0
Ecart de conversion	-136	0
Valeur brute à la clôture	3 365	94
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	58	66
Dotation de l'exercice	24	8
Reprise de l'exercice	-2	-11
Transferts	-51	-6
Variation de périmètre	0	0
Ecart de conversion	0	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	29	58
Valeur nette	3 336	36
Dont :		
Immobilier	0	20
Hôtellerie	3 329	0
Structure	7	15
	3 336	36

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2022	Transfert vers Immeuble de placement	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Ecart de conversion	31/12/2023
Terrains	0						0
Constructions	0				3 247	-127	3 121
Installations techniques	0						0
Autres immobilisations corporelles	94	-71	5	-11			16
Immobilisations en cours	0		2		234	-9	228
Valeur brute	94	-71	7	-11	3 482	-136	3 365
Terrains	0						0
Constructions	0		20			0	20
Installations techniques	0		0				0
Autres immobilisations corporelles	58	-51	4	-2			9
Amortissements & pertes de valeur	58	-51	24	-2	0	0	29
Valeur nette	36	-20	-17	-9	3 482	-136	3 336

Les variations de périmètre correspondent aux immobilisations en provenance de Victoria Angkor.

35) Immeubles de placement

	31/12/2023			31/12/2022		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	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						
Cession-bail						
Investissements	20		20		3	3
Correction amortissements antérieurs		-38	-38			
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	5		5	-1 067		-1 067
Transferts des immobilisations corporelles	20		20			
Amortissements	-83	-59	-142	-293	-11	-305
Dépréciations		-53	-53			
Ecart de conversion		-17	-17		385	385
Immeubles de placement, solde de clôture	202	3 484	3 686	240	3 652	3 892
Valeur brute	1 305	3 649	4 954	1 202	3 667	4 869
Cumul des amortissements & dépréciations	-1 103	-165	-1 268	-962	-14	-977
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	2 300	3 484		2 300	4 948	
Prix de cession						
Plus (moins-value) de cession						

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

Selon valeur de mise en vente de janvier 2024 pour SOUMAYA

Le bien parisien a été cédé le 31 mars 2023 pour 80% de ses surfaces 10.200 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.

Le bien péruvien a été mis en vente fin janvier 2024 pour 3.850 K USD.

	31/12/2023			31/12/2022		
	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	138	207	69	79	148
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	15	253	268	12	90	102
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	43		43	57		57
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	64	113	177	69	143	212
A plus d'un an mais moins de cinq ans	-	277	277	57	488	545
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) Droits d'utilisation

	31/12/2022	Augmentation	Variation de périmètre	Ecart de conversion	31/12/2023
Valeur brute			10 902	-425	10 476
Amortissements & pertes de valeur		40		-1	39
Valeur nette		-40	10 902	-425	10 437

Ils sont composés au 31 décembre 2023 de :

- la juste valeur du droit au bail (10.121 K€ de valeur brute), amortie sur la durée résiduelle du bail,
- la valeur actualisée des redevances futures à payer dans le cadre du bail relatif au terrain (355 K€ de valeur brute).

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	31/12/2023	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, solde d'ouverture	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
Investissements			16	16			16	16
Cessions, remboursements	-9 795		0	-9 795	-1 733	-9	0	-1 742
Transferts (vers) les actifs financiers courants			-1	-1			-47	-47
Variation de périmètre		-791		-791				0
Transferts vers actif à céder				0			-227	-227
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	-1 151	791		-360	1 486			1 486
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change						1		1
Actifs financiers, solde de clôture	0	11	32	43	10 946	11	17	10 974
Valeur Brute	0	11	32	43	6 646	802	17	7 464
Cumul des pertes de valeur	0	0	0	0	4 300	-791	0	3 509

Les principaux mouvements 2023 s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : cession de l'ensemble des titres GASCOGNE pour 9.795 K€,
- Variation de périmètre : titres Victoria Angkor
- Variation de juste valeur :
 - perte de 1.151 K€ sur les titres Gascogne correspondant à la différence entre la valeur retenue au 31 décembre 2022 et celle de cession en 2023.
 - reprise de la dépréciation sur titres Victoria Angkor de 791 K€ avant reconsolidation.

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
GASCOGNE			6 646	10 946
			6 646	10 946

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Victoria Angkor			791	
Divers	11	11	11	11
	11	11	802	11

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeur brute	Valeur nette de dépréciation	Valeur brute	Valeur nette de dépréciation
Dépôts de garantie	32	32	17	17
	32	32	17	17

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	32 621	37 347
Déficit activé	0	2400
Taux d'impôt différé	25,00%	26,50%
Impôt différé actif	0	600
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	32 621	34 947

Eu égard à la cession d'une partie de l'immeuble parisien, le Groupe avait activé un impôt différé de 600 K€. Les reports déficitaires d'EEM et de ses filiales totalisent environ 39 M€ au 31 décembre 2023.

39) Stocks et en-cours

Néant

40) Clients

	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés	224	173
A déduire : dépréciations	-149	-110
Valeur nette	75	63
Dont :		
Immobilier	47	44
Hôtellerie	9	
Structure	19	19
	75	63

Les créances clients ne portent pas intérêt.

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

Evolution des dépréciations						
	31/12/2022	Variation de périmètre	Dotations	Reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2023
Immobilier	0		15			15
Hôtellerie		42			-2	40
Strucure	110		0	-16	0	94
Total	110	42	15	-16	-2	149

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2023	factures à établir	Créance née au 4ème Trim 2022	Créance née au 3è Trim 2022	Créance née au 1er semestre 2022	créance antérieure au 01/01/2023
Immobilier	62		31	10	6	15
Hôtellerie	49					49
Strucure	112					112
Total	224	0	31	10	6	177

41) Actifs financiers courants

	31/12/2023	31/12/2022
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 971	2 389
Créances relatives à Victoria Angkor		2 870
Autres créances diverses	1	55
Valeur brute	2 972	5 313
A déduire : dépréciations (2)	-2 971	-5 259
Valeur nette	1	55
(1) Opérations Sofilot	1 037	909
Prêt Val Thaurin	1 935	1 479
(2) Opérations Sofilot	-1 037	-909
Créances sur Victoria Angkor		-2 870
Prêt Val Thaurin	-1 935	-1 479

42) Autres actifs courants

	31/12/2023	31/12/2022
Avances et acomptes versés	73	5
Créances sur l'Etat	366	279
Créances sur le personnel	19	1
Autres créances diverses (1)	2 440	1 165
Charges constatées d'avance	52	46
Valeur brute	2 950	1 496
A déduire : dépréciations (2)	-852	-338
Valeur nette	2 098	1 158
Dont :		
Immobilier	125	223
Hôtellerie	899	0
Structure	1 075	935
	2 098	1 158
(1) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Compte courant Victoria Angkor Estate	729	
Créance F. Gontier	514	
Trésorerie réservée au paiement du passif de sauvegarde et aux honoraires de procédure	742	748
débiteurs divers	120	81
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-336
Créance F. Gontier	-514	0
sur débiteurs divers	-3	-3

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

	Evolution des dépréciations				31/12/2023
	31/12/2022	Dotations	Ecart de change	variation de périmètre	
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	335				335
Créance F. Gontier	0		-21	534	514
débiteurs divers	3	0			3
Total	338	0	-21	534	852

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 été cédé pour un montant de 10,2 M€.

	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement		1 130
Autres actifs courants		239
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder		1 369

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 31/12/23	5 693 999	1 203 063	2,5
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

(*) 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			
		31/12/2023	31/12/2022
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		0	0
Emprunts à plus de cinq ans		0	0
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants	I	0	0
Emprunts à moins d'un an		0	587
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		1	11
Passifs financiers courants	II	1	598
Total Passifs financiers	III = I + II	1	598
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		1	598
Comptes à terme		11 270	0
Disponibilités		1 312	317
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	12 582	317
Endettement financier net	(III – IV)	-12 581	280

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

	31/12/2023	31/12/2022
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
Cet emprunt a été remboursé intégralement le 31 mars 2023 lors de la levée du crédit-bail.	0	2 512

Le crédit-bail, lequel correspondait à un refinancement de l'immeuble de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, a été entièrement remboursé au 31 mars 2023 lors de la cession du bien.

Il présentait les caractéristiques suivantes :

Crédit-Bail	31/12/2023	31/12/2022
Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	4 805	4 405
Dotations de l'exercice	40	400
Valeur Nette	1 155	1 195
Redevances :		
Cumul antérieur	4 378	3 944
De l'exercice	118	434
Total	4 496	4 378
Restant à payer		(1)
à un an		1 397
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans		
TOTAL	0	1 397
Valeur résiduelle		
à un an		1 200
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans		

(1) selon taux du 27/12/2022

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 d'une location temporaire du siège social se terminant en mars 2024 (loyer de 80 K€ en 2023)

A long terme : contrat de location à Victoria Angkor Estate du terrain utilisé par Victoria Angkor. Contrat de 70 ans à échéance du 22 août 2066 dont les redevances sont progressives dans le temps par tranches de 10 années. Les valeurs retenues pour le droit d'utilisation sont exposées note 36. Les passifs locatifs correspondent à la valeur actualisée des redevances futures à payer dans le cadre du bail sur le terrain.

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 31/12/2023								
Autres actifs financiers non courants (1)	43	43			32	11		
Clients	75	75		75				
Actifs financiers courants	1	1		1				
Autres actifs courants	2 046	2 046		2 046				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 582	12 582	12 582					
Total Actifs financiers	14 747	14 747	12 582	2 121	32	11	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	1	1						1
Passifs locatifs > 1 an	327	327						327
Passifs locatifs < 1 an	29	29						29
Autres passifs non courants	0	0						0
Emprunts et dettes financières diverses	3 838	3 838						3 838
Fournisseurs	918	918						918
Autres dettes courantes	1 850	1 850						1 850
Total Passifs financiers	6 961	6 961	0					6 961
Au 31/12/2022								
Autres actifs financiers non courants (1)	10 975	10 975			17	11	10 946	
Autres actifs non courants	0	0		0				
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
Passifs locatifs > 1 an	0	0						0
Passifs locatifs < 1 an	0	0						0
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

(1) Dont de niveau 1 au 31/12/2023 : néant (10.946 K€ au 31/12/2022)

Les actifs financiers sont de niveau 2 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
2023			
Juste valeur par résultat	97		97
Prêts et créances		-131	-131
Dettes au coût amorti	-37		-37
Total gains et pertes financiers nets	60	-131	-71
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

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 observable 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 2023, les actifs financiers non courants ne concernent que des montants peu significatifs.

- 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 14.747 K€ au 31 décembre 2023 contre 12.635 K€ au 31 décembre 2022. 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 est assuré en 2023 par sa trésorerie disponible. Les emprunts ont été remboursés. Il reste à la marge des banques créditrices pour 1 K€. Le risque de liquidité est quasi nul au 31 décembre 2023.

* Risque de taux

EEM ne pratique plus d'opérations de couverture du risque de taux, le crédit-bail immobilier pour lequel il y avait un SWAP de taux ayant été remboursé. L'exposition au risque de taux d'intérêt pour le Groupe provient essentiellement de son endettement financier. Il est quasi nul au 31 décembre 2023.

48) Autres passifs non courants

	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts de Garantie	0	18
	0	18

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.

49) Provisions non courantes

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

	31/12/2022	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2023
Litiges actionnaires	145	0	0	0	145
Avantages postérieurs à l'emploi	17	0	-4	0	13
Total	162	0	-4	0	158

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 :

	31/12/2023	31/12/2022
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	0,00%	0,71%
Taux d'actualisation	2,23%	3,41%
Taux de revalorisation des salaires	1,00%	1,00%
Durée active résiduelle moyenne probable des employés	7 ans	10 ans

Les provisions pour indemnités de retraite s'analysent ainsi :

Montants reconnus au bilan

	31/12/2023	31/12/2022
Charges à payer (passif net au bilan)	13	17
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	13	17

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

	31/12/2023	31/12/2022
Situation en début d'exercice	17	18
Coûts des services rendus	1	1
Ecart actuariels	5	-2
Liquidation	-11	
Mouvement de l'exercice	-4	-2
Situation en fin d'exercice	13	17

50) Impôt différé passif

	31/12/2023	31/12/2022
Victoria Angkor	12 123	0
Total des différences temporelles	12 123	0
Taux d'impôt différé	20%	
Impôt différé	2 425	0

51) Emprunts et dettes financières diverses

	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts	88	
Autres emprunts	3 749	169
	3 838	169
Dont :		
Immobilier	50	169
Hôtellerie	3 788	
Structure		
Total	3 838	169

52) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2023	31/12/2022
Immobilier	101	174
Hôtellerie	202	0
Structure	615	570
	918	745

53) Autres passifs non financiers courants

	31/12/2023	31/12/2022
Dettes sociales	351	125
Dettes fiscales	939	79
Avances et acomptes reçus	169	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Avances en comptes courants (1)	284	1 973
Créditeurs divers	106	3
Produits constatés d'avance (2)	57	162
	1 907	2 341
Dont :		
Immobilier	60	757
Hôtellerie	568	0
Structure	1 481	1 584
	2 109	2 341
Dont :		
(1) Foch investissements	53	53
Le Clezio Industries	26	565
Apports	200	1 350
Divers	5	5
(2) divers		
sur loyers	57	19
sur cession-bail immobilier		143

54) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

	31/12/2022	Dotations	reprises non utilisées	Variation de périmètre	Ecart de change	31/12/2023
Charges						
Charges sociales sur actions gratuites	185					185
sur titres mis en équivalence	0	351				351
sur litige fiscal	0			3 227	-126	3 101
sur litige commercial	204		-144			60
	389	351	-144	3 227	-126	3 697
Dont :						
Immobilier	203		-144			59
Hôtellerie		351		3 227	-126	3 451
Structure	186					186
	389	351	-144	3 227	-126	3 697

55) 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 2023	Taux du 31.12.23	Taux moyen 2022	Taux du 31.12.22
PEN	4,0491	4,0830	4,0389	4,0630
USD	1,0856	1,1050	1,0940	1,0666
HKD	8,4766	8,6314	na	na

Les activités du Groupe à l'international sont réalisées essentiellement par des filiales qui opèrent au Pérou, au Cambodge et à Hong Kong. En conséquence, le Groupe est principalement exposé au risque de change sur le sol péruvien, sur le dollar américain et sur le dollar de Hong Kong par ses investissements dans ces devises.

Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

en K€	USD	PEN	HKD	31/12/2023
Actifs non courants	13 770	3 484	0	17 254
Stocks, créances, dettes, provisions	184	49	-4	232
Actifs et passifs à céder				0
Endettement financier net	-4 001	-8	-115	-4 009
Position nette	9 953	3 525	-119	13 478

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

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

Une variation du cours moyen du sol péruvien, du dollar américain ou du dollar de Hong Kong ou de leurs 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.

	Compte de résultat		Capitaux propres	
	choc +10%	choc -10%	choc +10%	choc -10%
PEN				
Exercice 2023	16	-20	20	-24
Exercice 2022	15	-18	-326	398
USD				
Exercice 2023	55	-67	-15	18
HKD				
Exercice 2023	13	-16	13	-16

56) Dépréciation d'actifs nets des reprises

	31/12/2023	31/12/2022
Sur goodwill	-134	0
Sur immobilisations	4	0
Sur actifs financiers	3 609	-480
Sur créances clients	323	165
Sur actifs courants	0	4
Dépréciation d'actifs nets des reprises	3 802	-311

57) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	déc-23
Produit des activités ordinaires	215	0	338	552
Charges opérationnelles	-563	-443	1 098	91
Dont charges externes	-413	-242	-1 975	-2 630
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-258	-195	3 995	3 542
Résultat opérationnel courant	-349	-443	1 436	644
Autres produits et charges opérationnels non courants	188	84	-9	263
Résultat opérationnel	-160	-359	1 426	907
Produits financiers	136	0	74	210
Charges financières	-116	0	-165	-281
Quote-part des entreprises mises en équivalence		-357		-357
Résultat avant impôt	-140	-716	1 335	479
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	7 663	0		7 663
Charge d'impôt sur le résultat	-79	-190	476	206
Résultat net de l'ensemble consolidé	7 444	-907	1 810	8 347

	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

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	CEE	Perou	Asie	2023
Produit des activités ordinaires	415	0	138	0	552
Charges opérationnelles	870	-10	-326	-443	91
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	3 865	0	-129	-195	3 542
Résultat opérationnel courant	1 285	-10	-188	-443	644
Autres produits et charges opérationnels non courants	167	0	12	84	263
Résultat opérationnel	1 452	-10	-176	-359	907
Produits financiers	135	0	75	0	210
Charges financières	-209	0	-72	0	-281
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	-357	-357
Résultat avant impôt	1 378	-10	-173	-716	479
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	7 663	0	0	0	7 663
Charge d'impôt sur le résultat	396	0	0	-190	206
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 437	-10	-173	-907	8 347

	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

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

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2023		31/12/2022	
Répartition par activité :				
Immobilier	3 659	29,36%	2 000	16,16%
Hôtellerie	9 765	78,36%	0	0,00%
Structure	-963	-7,73%	10 378	83,84%
	12 461	100,00%	12 378	100,00%
Répartition géographique :				
France	-834	-6,69%	8 830	71,33%
CEE	7	0,06%	7	0,05%
Pérou	3 523	28,27%	3 541	28,61%
Asie	9 765	78,36%	0	0,00%
	12 461	100,00%	12 378	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	18 763		11 659	
A ajouter :				
Impôts différés	2 425		0	
Provisions courantes et non courantes	3 855		551	
Endettement financier net	-12 581		168	
	12 461		12 378	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2023
Immobilisations corporelles	0	3 329	7	3 336
Immeubles de placement	3 686	0	-	3 686
Autres actifs financiers	11	0	32	43
Actifs non courants	3 698	13 766	40	17 503
Clients	47	9	19	75
Actifs financiers courants	1	0	0	1
Fournisseurs	-101	-202	-615	-918
Dettes fiscales et sociales	-4	-362	-1 126	-1 493
Autres actifs moins passifs courants et non courants	19	-3 095	720	-2 356
Actifs moins passifs hors endettement net	-39	-4 005	-1 002	-5 046
Capitaux investis	3 659	9 760	-963	12 456

	Immobilier	Structure	31/12/2022
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

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	CEE	Pérou	Asie	31/12/2023
Goodwill	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	4	4
Immobilisations corporelles	7	0	0	3 329	3 336
Immeubles de placement	202	0	3 484	0	3 686
Droits d'utilisation	0	0	0	10 437	10 437
Titres mis en équivalence	0	0	0	0	0
Autres actifs financiers	43	0	0	0	43
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	0	0	0	0	0
Autres actifs non courants	0	0	0	0	0
Actifs non courants	253	0	3 484	13 770	17 507

	France	CEE	Pérou	31/12/2022
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	36	0	0	36
Immeubles de placement	240	0	3 652	3 892
Droits d'utilisation	0	0	0	0
Titres mis en équivalence	0	0	0	0
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

58) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2023		31/12/2022	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDPC		170		175
Litiges sociaux			-260	235
Litiges commerciaux			-469	522
Dérive résultats			-34	
Ecart d'acquisition		30		
Divers	-13	76	-32	82
	-13	276	-795	1 014

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

	31/12/2023	31/12/2022
Victoria Angkor Estate	-357	0
Total	-357	0

60) 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 :

	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant	794	
Impôt différé	-588	600
(Impôt) crédit d'impôt	206	600

La charge d'impôt sur les sociétés exclut l'impôt dû sur les activités abandonnées qui est de - 1.724 K€. L'impôt 2023 à payer sur les activités poursuivies et abandonnées est de 930 K€ auquel s'ajoute une charge d'impôt différé de 588 K€, soit un cumul de 1.518 K€.

En 2022, le Groupe avait 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'élève à 39 M€ au 31 décembre 2023 (45 M€ au 31 décembre 2022).

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

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 347	-2 365
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	-206	-600
Amortissement (reprise) des écarts d'acquisition	134	0
Perte (profit) de dilution des sociétés mises en équivalence		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-7 663	-114
Résultat des sociétés mises en équivalence inclus dans le résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat des sociétés mises en équivalence	357	0
Résultat avant impôt et amortissement des écarts d'acquisition des activités poursuivies	970	-3 079
Taux courant d'imposition en France	25%	25%
Charge (produit) d'impôt théorique	242	-770
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	-134	1 325
. des différences temporaires	0	-1 672
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	272	1 117
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment	-1 407	
. des taux d'impôts étrangers vs taux en France		
. des éléments divers	233	
Charge (crédit) d'impôt réel	-794	0
Taux effectif d'impôt		

61) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

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

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES		
Charges externes	68	22
Impôts et taxes	30	
Dotation nette aux amortissements	4	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-103	-22
RESULTAT OPERATIONNEL NON COURANT	9 512	64
Coût de l'endettement financier net	-22	72
RESULTAT AVANT IMPOTS	9 387	114
Charge d'impôt sur le résultat	-1724	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	7 663	114

62) 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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net part du Groupe	8 134 133	-2 316 214
Résultat après impôt des activités poursuivies	684 373	-2 478 722
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	0
Actions gratuites moyenne pondérée	0	0
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 693 999	5 693 999
Résultat net dilué par action	1,43	-0,41
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	0,12	-0,44

63) 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	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés				
Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement d'EEM de conserver les titres de SAIPPP	SAIPPP & EEM	Natixis Lease	0	2 512
Nantissement de titres GASCOGNE en garantie du remboursement d'avances	EEM	ALTER FINANCES et Monsieur René BRILLET	0	801
TOTAL			0	3 313
Engagements reçus				
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 935	1 379
TOTAL			1 935	1 379

64) Effectif et droit à la formation

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

	31/12/2023	31/12/2022
Activités poursuivies		
Cadres	3	2
Agents de maîtrise	2	0
Employés, ouvriers	3	0
TOTAL	8	2
Dont :		
Hôtellerie	6	0
Structure	2	2
	8	2
Dont :		
Europe	2	2
Asie	6	0
	8	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.

65) Informations relatives aux parties liées

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

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 287 K€ hors charges patronales au titre de l'année 2023, une prime de 100 K€ devant être approuvée en sus par la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale du 28 octobre 2022 a alloué 100 K€, hors prime d'assurance, à titre de rémunération des membres du Conseil d'Administration pour l'année 2021 et les années suivantes jusqu'à décision contraire d'une Assemblée Générale.

b) Autres transactions avec les parties liées

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

Valeurs brutes	31/12/2023			31/12/2022		
	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
M.Lagarde						-134
Alter Finances	4			1		-501
M.Brillet	2					-425
Bedford Properties						-90
SAIPPP						
Le Clezio Industries	6		-26	15		-555
TOTAL	12		-26	16		-1 704

66) Charges financières

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

	2023	2022
Produits d'intérêt et assimilés	97	74
Charges d'intérêt et assimilés	-37	-57
Coût de l'endettement financier net	60	17
Produits (Charges) de change	-131	185
Produits (Charges) autres		
Autres produits et charges financiers	-131	185
Charges financières	-71	202

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.

67) Autre information

Honoraires des Commissaires aux comptes	2023		2022	
	Certification des comptes	Autre	Certification des comptes	Autre
Deloitte et Associés	10		122	
Exponens Conseil & Expertise	-1		72	
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes	97			
BM&A	97			
TOTAL (montants inscrit en charges)	202		194	