

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes
3, rue d'Héliopolis
75017 Paris

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale des
commissaires aux comptes de Paris

BM&A
11, rue Laborde
75008 Paris

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale des
commissaires aux comptes de Paris

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Société anonyme
Siège social : 40, rue du Louvre 75001 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Société anonyme
40 rue du Louvre
75001 Paris

À l'assemblée générale de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participations et des créances rattachées

Point clé de l'audit	Réponse apportée
<p>Les titres de participation et créances rattachées figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant brut de 15,9 m€ et une valeur nette comptable de 11,3 m€</p> <p>Comme indiqué au point « c) Participations et créances rattachées » du paragraphe "C) Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation et créances rattachées sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire. Cette valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés selon le cours de bourse et pour les titres non cotés selon la valeur probable de négociation.</p> <p>L'estimation de la valeur d'inventaire requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.</p> <p>Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments retenus pour le calcul de la valeur d'inventaire, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées aux participations constitue un point clé de l'audit.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable des valeurs d'inventaire des titres de participation et des créances rattachées, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nous entretenir avec la direction et ses conseils afin de prendre connaissance des méthodologies de détermination de la valeur d'inventaire utilisées ; ▪ pour les évaluations reposant sur des valeurs probables de négociation, apprécier ces valeurs à partir de la documentation disponible telle que des expertises externes et des transactions récentes ; ▪ au-delà de l'appréciation des valeurs d'inventaire des titres de participation, analyser le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ▪ vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-directrice générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Electricité et Eaux de Madagascar (EEM) par l'assemblée générale du 30 juin 2023 pour le cabinet PKF Arsilon Commissariat aux comptes et pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2023, les cabinets PKF Arsilon Commissariat aux comptes et BM&A étaient dans la 1ère année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels*Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-27 à L.822-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 26 avril 2024

Les Commissaires aux comptes

PKF Arsilon Commissariat aux comptes

BM&A

Didier ARIAS

Thierry Bellot

Marie-Cécile Moinier

Didier Arias

Thierry Bellot

Marie-Cécile Moinier

Electricité et Eaux de Madagascar

Société Anonyme au capital de 14.234.997,50 Euros
Siège social : 40, rue du Louvre 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

1 - BILAN ACTIF

En euros	31.12.2023			31.12.2022
	Brut	Amortissements Dépréciations	net	net
Concessions, brevets, licences	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	16 036	8 717	7 319	15 441
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	16 036	8 717	7 319	15 441
Titres de participation	8 224 965	3 932 889	4 292 076	14 685 722
Créances rattachées à des participations	7 642 476	677 642	6 964 834	3 318 118
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	1 053 411	1 036 933	16 478	200
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16 920 852	5 647 463	11 273 389	18 004 040
ACTIF IMMOBILISE	16 936 888	5 656 181	11 280 708	18 019 480
Créances clients et comptes rattachés	324 222	93 543	230 679	142 387
Autres créances	315 212	2 764	312 448	178 124
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	13 168 003	0	13 168 003	1 108 149
Charges constatées d'avance	43 705	0	43 705	19 190
ACTIF CIRCULANT	13 851 142	96 307	13 754 836	1 447 850
Ecarts de conversion Actif	1 344 499		1 344 499	1 213 762
TOTAL	32 132 530	5 752 488	26 380 042	20 681 093

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

2 - BILAN PASSIF

En euros	31.12.2023	31.12.2022
Capital	14 234 998	14 234 998
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 040 634	5 040 634
Réserve légale	3 079 921	3 079 921
Réserves réglementées	5 578 679	5 578 679
Autres réserves	2 211 465	2 211 465
Report à nouveau	-13 390 461	-12 543 997
Résultat en instance d'affectation	0	0
Bénéfice (Perte) de l'exercice	1 135 488	-846 464
CAPITAUX PROPRES	17 890 725	16 755 236
Provisions pour risques	1 342 855	1 188 027
Provisions pour charges	424 922	563 122
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 767 777	1 751 149
Emprunts auprès des établissements de crédit	0	216
Emprunts et dettes financières divers	4 667 365	1 402 972
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	614 993	570 450
Dettes fiscales et sociales	1 335 739	175 335
Autres dettes	101 800	0
Produits constatés d'avance	0	0
DETTES	6 719 896	2 148 972
Ecarts de conversion Passif	1 644	25 735
TOTAL	26 380 042	20 681 093

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

3 - COMPTE DE RESULTAT

En euros	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'Affaires	562 106	449 214
Reprise sur provisions et transferts de charges	337 918	4 000
Autres produits	52	418
PRODUITS D'EXPLOITATION	900 075	453 631
Autres achats et charges externes	1 982 222	1 813 010
Impôts, taxes et versements assimilés	12 746	18 531
Salaires et traitements	523 590	262 987
Charges sociales	290 302	159 316
Dotation aux amortissements sur immobilisations	3 567	3 259
Dotation aux dépréciations sur actif circulant	127	0
Autres charges	100 099	100 046
CHARGES D'EXPLOITATION	2 912 653	2 357 149
RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 012 578	-1 903 518
Produits financiers	3 959 408	2 092 505
Charges financières	662 541	495 766
RESULTAT FINANCIER	3 296 868	1 596 739
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 284 290	-306 779
Produits exceptionnels	30 207 457	7 098 954
Charges exceptionnelles	31 229 398	7 638 639
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 021 941	-539 685
Impôt sur les bénéfices	-873 139	0
BENEFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	1 135 488	-846 464

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

4 - TABLEAU DE FINANCEMENT

En euros	31.12.2023	31.12.2022
Résultat de l'exercice	1 135 488	-846 464
Impact des différences de change	-16 638	-41 002
Dotations (reprises) nettes d'amortissements & de provisions	-23 972 333	-6 677 274
(Plus-values), moins-values de cession	21 434 482	5 200 459
Charges et (produits d'intérêts)	1 669	-112 309
IS	-873 139	0
Capacité d'autofinancement hors IS et intérêts	-2 290 471	-2 476 590
Variation du fonds de roulement	68 988	-229 786
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE (UTILISE DANS) L'EXPLOITATION	-2 221 483	-2 706 376
Acquisitions d'immobilisations incorporelles & corporelles	-4 683	-4 347
Acquisitions d'immobilisations financières	-16 278	0
Cessions d'immobilisations financières	9 794 916	1 732 627
Variation du BFR hors exploitation	81 800	-484 255
Variation des comptes courants Groupe hors ME (*)		
encaissement	7 777 900	591 280
décaissement	-2 247 067	-1 327 223
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	15 386 588	508 082
Remboursement des Apports des actionnaires	-1 149 684	-143 000
Apports en Comptes Courants d'actionnaires	0	800 000
Intérêts payés	-5 790	-30
Intérêts reçus	50 440	3 071
FLUX PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS DE FINANCEMENT	-1 105 034	660 041
VARIATION DE TRESORERIE	12 060 070	-1 538 252
Trésorerie nette à l'ouverture	1 107 933	2 646 185
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	13 168 003	1 107 933

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

5 - ANNEXE

A Faits caractéristiques de la période

Les principales opérations de l'exercice ont porté sur :

A.1 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.

A.2 Gascogne

EEM a cédé l'ensemble de sa participation (2.448.729 titres) dans Gascogne pour un prix de 9.795 K€ (4 € par action). La valeur brute de ces titres était de 31.220 K€, dépréciée de 20.274 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 exceptionnel.

A.3 Victoria Angkor (VAK)

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 juin 2023 par le Conseil de Développement du Cambodge (CDC) et le 15 août suivant par le Ministère du Commerce (MOC).

Fin octobre 2023, Madame 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 au titre des frais de fonctionnement, de rénovation et d'entretien 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 rapprochement entre la valeur comptable des titres VAK et l'actif net comptable réévalué à la clôture a motivé le choix de la direction de la société de reprendre l'intégralité de la provision pour dépréciation du compte courant, soit 2 870 K€ ainsi qu'une partie de la provision pour dépréciation sur titres pour un montant de 554 K€.

L'actif net comptable réévalué de VAK tient notamment compte d'un bail emphytéotique d'une durée de 70 ans à échéance au 22 août 2066 et de constructions sises sur le terrain objet du bail. La valorisation de ces actifs repose sur une estimation du Management fondée sur des expertises immobilières réalisées par deux tiers indépendants en octobre 2023.

A.4 Investissements immobiliers

A.4.1 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.

A.4.2 SA Immobilière de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPP) et ses filiales

Via SAIPPP et ses filiales, EEM détient plusieurs actifs immobiliers :

- Une partie d'un immeuble à Paris,
- Un immeuble à Lima (Pérou),

A.4.2.1 Immeuble Parisien

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,
- versé à ses associés SAIPP et EEM un acompte sur dividende de 5,45 M€.

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

Fin décembre 2023, PCPC a versé un acompte sur dividende de 5,45 M€. EEM a encaissé 54,5 K€.

Dans le cadre de l'intégration fiscale, PCPC a constaté une charge d'impôt de 1.804 K€, montant inscrit en produit chez EEM, tête du Groupe d'intégration fiscale, à charge pour EEM de payer l'impôt dû par le Groupe d'intégration fiscale.

A.4.2.2 Immeuble Péruvien

Il s'agit d'un bien acquis mi 2018 à Lima et destiné à procurer des revenus locatifs. L'investissement initial était de 3.783 K€. Différents lots ont été loués au cours de l'exercice pour un chiffre d'affaires de 138 K€.

Fin janvier 2024, l'immeuble a été mis en vente pour un prix net vendeur de 3.850 KUSD. Eu égard à ce prix, les titres de SOUMAYA chez SAIPPP ont été dépréciés de 1.010 K€ au 31/12/2023.

A.4.3 SARL Les Vergers

Cette Société détient comme principal actif, 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 dans les comptes de la société Les Vergers.

Il est réclamé à la SARL Les Vergers une somme de 200 K€ d'indemnité d'éviction dans le cadre d'un contrat ancien. 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 dans les comptes de la société Les Vergers, montant tenant compte des frais de procédure.

La Société présente des capitaux propres négatifs de 772 K€. L'ensemble des titres et créances de cette filiale sont dépréciés chez EEM. Les capitaux propres négatifs excédant la dépréciation du compte courant, une provision complémentaire de 94 K€ est constatée.

B Événements postérieurs

- En mars 2024, 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.
- 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.

C Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes comptables en vigueur en France.

Les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ainsi que du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07.

Les comptes annuels ont été établis selon la méthode des coûts historiques et en appliquant le principe de la continuité.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles recouvrent essentiellement des logiciels amortis sur 12 mois.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilisation estimée des immobilisations selon les méthodes linéaires (L) ou dégressives (D) suivantes :

- Agencements et installations : L sur 3 à 10 ans,
- Matériel de bureau et informatique : L ou D, sur 2 à 5 ans,
- Mobilier de bureau : L sur 3 à 10 ans.

c) Participations et créances rattachées

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges au titre de l'exercice de l'acquisition des titres de participation. Lors de cessions ou

d'annulations, les titres de participation sont valorisés au coût unitaire moyen pondéré (C.U.M.P.) calculé lors de chaque entrée.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction des capitaux propres et des perspectives de rentabilité des sociétés et de la valeur probable de négociation.

d) Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Lors de cessions ou d'annulations, les autres titres immobilisés sont valorisés selon la méthode du « premier entré premier sorti » (P.E.P.S).

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés selon le cours de bourse et pour les titres non cotés selon la valeur probable de négociation.

e) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont dépréciées en cas de risque d'irrécouvrabilité.

f) Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée s'il existe un risque de non-recouvrement.

g) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque leur valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition.

h) Opérations en devises

Les charges et produits exprimés en devises sont enregistrés, pour leur contre-valeur, en euros à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de clôture. La différence résultant de la conversion des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan sur les lignes « Ecart de conversion ». Les pertes latentes non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

i) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont relatives principalement aux éléments suivants :

- . engagements de versements de rentes pris antérieurement par la Société,
- . risques de change,
- . risques sur filiales,
- . contrôles fiscaux,
- . risques sociaux.

j) Consolidation

La société n'est pas consolidée par un autre Groupe. En revanche, elle établit des comptes consolidés comme tête d'un Groupe. Les états financiers consolidés peuvent être obtenus sur le site :

<http://www.cem-group.com/>

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

Les informations sont données, sauf indication contraire, en milliers d'euros.

1) Immobilisations

	Au		Augmentation	Diminution	Intérêts	Transfert	Variation de change	Au
	31/12/22							31/12/23
Immobilisations Incorporelles	1			-1				
à déduire : amortissements et dépréciations	-1			1				
Valeur nette								
Immobilisations Corporelles	23		5	-11				16
à déduire : amortissements	-7		-4	2				-9
Valeur nette	15		1	-9				7
Immobilisations Financières	47 306		2 164	-32 908	171	319	-131	16 921
à déduire : dépréciations	-29 302		-280	23 935				-5 647
Valeur nette	18 004		1 883	-8 973	171	319	-131	11 273
TOTAL Valeur brute	47 330		2 168	-32 921	171	319	-131	16 937
Amortissements et dépréciations	-29 311		-284	23 938				-5 656
Valeur nette	18 019		1 885	-8 982	171	319	-131	11 281

2) Immobilisations financières

Secteur / société	Valeurs Brutes						Dépréciations				Net	
	Au 31/12/22	+	-	Var intérêts	Change	transfert	Au 31/12/23	Au 31/12/22	+	-	Au 31/12/23	Au 31/12/23
Titres de Participation												
Groupe Gascogne (1)	31 220		-31 220					20 274		-20 274		
Hôtellerie :												
Victoria Angkor Co	791					791	791	237	-791	237	554	
Immobilier :												
Les Vergers	3 696					3 696	3 696			3 696		
SNC Paris Croix des Petits Champs												
SAIP	3 738					3 738					3 738	
Divers	2					-2						
Sous-Total	39 447		-31 220			-2	8 225	24 761	237	-21 065	3 933	4 292
(1) Nombre de titres	2 449		-2 993									
Créances rattachées												
Hôtellerie :												
Victoria Angkor Co	2 870	982		-129	308	4 031	2 870		-2 870		4 031	
Lopan		15		-1	13	26					26	
Immobilier :												
Les Vergers	634	8		35		678	634	43		678		
SNC Paris Croix des Petits Champs (2)	1 671	12	-1 683									
SAIP	1 647	1 131	-5	135		2 908					2 908	
Sous-Total	6 822	2 148	-1 688	171	-131	321	7 642	3 504	43	-2 870	678	6 965
(2) C/C créateur de :		-6 090	-217	89	1 804		-4 414					
Autres immobilisations financières												
Dépôts et cautions		16				16						16
Prêt SOFLOT	1 037					1 037	1 037			1 037		
Sous-Total	1 037	16				1 053	1 037			1 037		16
TOTAL	47 306	2 164	-32 908	171	-131	319	16 921	29 302	280	-23 935	5 647	11 273

3) Autres créances

	31.12.2023	31.12.2022
Avances fournisseurs	2	4
Créances d'exploitation	219	124
Débiteurs divers	94	53
Valeur brute	315	181
A déduire : provisions pour dépréciation	3	3
Valeur nette	312	178

4) Produits à recevoir

Les produits à recevoir, inclus dans les postes de l'actif, sont les suivants :

	31.12.2023	31.12.2022
Clients	51	
Autres créances	57	57
Total	107	57

5) Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif immobilisé	8 696	8 696	
Créances rattachées à des participations	7 642	7 642	
Prêts	1 037	1 037	
Autres immobilisations financières	16	16	
De l'actif circulant	683	683	
Créances clients	324	324	
Autres créances	315	315	
Charges constatées d'avance	44	44	
Total	9 379	9 379	

6) Capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit :

	31.12.2022	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	31.12.2023
Capital	14 235			14 235
Prime d'émission	5 041			5 041
Réserve légale	3 080			3 080
Réserves réglementées	5 579			5 579
Autres réserves	2 211			2 211
Report à nouveau	-12 544	-846		-13 390
Résultat en instance d'affectation				
Bénéfice (perte) de l'exercice	-846	846	1 135	1 135
Total	16 755		1 135	17 891

7) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges concernent :	31.12.2023
les pertes de change	1 343
les risques sur filiale	94
les litiges sociaux dont actions gratuites	330
Soit au total	1 768

Un tableau des variations des provisions est présenté note 12.

Les engagements de retraite, lesquels ne sont pas provisionnés dans les comptes sociaux, sont évalués, au 31 décembre 2023, à 13 K€, selon une méthode prospective en retenant pour le calcul les hypothèses suivantes :

Age de la retraite : 65 ans,
 Turn-over moyen : 0 %,
 Revalorisation des salaires : 1 %,
 Actualisation financière : 2,23 %.

8) Emprunts auprès des établissements de crédit

Néant

9) Emprunts et dettes financières divers

Ce poste comprend :

- la dette de compte courant envers la SNC Paris Croix des petits Champs de 4.414 K€
- des dettes envers des sociétés liées à d'anciens dirigeants pour 53 K€
- des dettes envers des tiers dans le cadre d'apports depuis 2020 pour 200 K€

10) Etat des échéances des dettes

ETAT DES DETTES	Montant		A plus d'1an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
	brut	A 1 an au plus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers	4 667	4 667		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	615	615		
Dettes fiscales et sociales	1 336	1 336		
Autres dettes	102	102		
Produits constatés d'avance				
Total	6 720	6 720		

11) Charges à payer

Les charges à payer incluses dans les postes du passif sont les suivantes :

	31.12.2023	31.12.2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	3	4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367	340
Dettes fiscales et sociales	291	30
Autres dettes	100	
TOTAL	761	375

12) Etat des provisions

	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023	Non utilisée	Utilisée
Pensions						
Risques généraux	563		-138	425	-43	-95
Risques de change	1 188	155		1 343		
Pour risques et charges	1 751	155	-138	1 768	-43	-95
Titres de participation	24 761	237	-21 065	3 933	-791	-20 274
Créances rattachées à des participations	3 504	43	-2 870	678	-2 870	
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	1 037			1 037		
Pour dépr. des actifs immob.	29 302	280	-23 935	5 647	-3 661	-20 274
Clients	431		-338	94		-338
Autres créances	3			3	4	-4
Valeurs mobilières de placement						
Pour dépr. des actifs circul.	434		-338	96	4	-342
Total	31 487	435	-24 411	7 512	-3 700	-20 711
Dont :						
Provisions d'exploitation			-338			
Provisions financières		435	-3 661			
Provisions exceptionnelles			-20 413			

13) Ecart de conversion

Les écarts de conversion, tant actif que passif, correspondent à la revalorisation des dettes et créances en devises au cours de clôture et portent principalement sur le dollar américain (Taux au 31 décembre 2022 : 1 €uro = 1,0666 USD - Taux au 31 décembre 2023 : 1 €uro = 1,105 USD). Ils représentent une perte nette latente de 1.343 K€ provisionnée intégralement.

14) Exposition au risque de change

La Société est principalement exposée au risque de change sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise. Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

	31.12.2023		31.12.2022	
	K\$	K€	K\$	K€
Créances rattachées à des participations	4 454	4 031	3 516	3 297
Autres créances (dettes)	23	21		
Total	4 477	4 052	3 517	3 297

15) Exposition au risque de taux

Néant.

16) Impôt sur les sociétés

La Société est, depuis le 1er janvier 2004, la Société mère d'un groupe de sociétés intégrées fiscalement. Il a été choisi d'enregistrer les charges d'impôts dans les filiales comme en l'absence d'intégration. Le principe retenu est de conserver dans la Société mère les éventuels profits liés à ce régime d'impôt. Le groupe fiscal dispose, au 31 décembre 2023, d'un déficit d'ensemble reportable de 33 M€ (déficits nés pendant l'intégration fiscale). Par ailleurs, EEM dispose, au niveau individuel, de déficits pré-intégration s'élevant au total à 6,6 M€ à la clôture, 905 K€ ayant été consommés sur l'exercice. Le montant de l'engagement de restitution d'impôt sur les filiales déficitaires intégrées fiscalement s'élève à 603 K€. Aucune provision pour restitution des déficits n'est constatée car le reversement en trésorerie n'est pas estimé probable.

17) Engagements hors bilan

Engagements donnés	2023	2022
Engagement à soutenir financièrement sa filiale VICTORIA ANGKOR COMPANY LTD	mémoire	mémoire
Nantissement de titres GASCOGNE en garantie du remboursement d'avances d'ALTER FINANCE et de Monsieur René BRILLET		801
Nantissement des titres SNC PCDPC au titre du crédit-bail souscrit par cette dernière		2 596
Engagements financiers reçus	2023	2022
Néant		

18) Effectif

La société emploie 2 cadres au 31 décembre 2023.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Direction (1)	-1	27
Conseil d'Administration (2)	600	364
Total	599	391

(1) Rémunération inscrite en charges relative aux Administrateurs Provisoire et judiciaire et au Mandataire judiciaire

(2) Y compris la rémunération de la Présidente

20) Impôts et taxes

	31.12.2023	31.12.2022
Impôts et taxes français	13	19
Impôts et taxes étrangers		
Total	13	19

23) Eléments concernant les entreprises et les parties liées

- (1) Participations > 50%
 (2) Participations <50%
 (3) Entités avec dirigeant commun
 (4) Autres éléments ne concernant pas des entreprises ou parties liées

31/12/2023	(1) Entreprises liées	(2) avec un lien de participation	(3) Parties liées sauf (1) et (2)	(4) autre	(5) = (1) + (2) + (3) + (4) TOTAL
Actif					
Participations (a)	8 225				8 225
Créances rattachées à des participations (a)	7 642				7 642
Créances clients et comptes rattachés	212			112	324
Autres créances				315	315
Passif					
Emprunts et dettes financières divers	4 414			253	4 667
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				615	615
Autres dettes				102	102
Compte de résultat					
Chiffre d'Affaires	562				562
Autres produits					
Autres achats et charges externes	7		19	1 956	1 982
Autres charges			100		100
Produits de participation					
Autres produits financiers hors change & DAP	171			50	221
Charges financières hors change & DAP	217			6	223

24) Détail du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 562 K€. Il s'agit des refacturations de charges salariales aux filiales.

25) Charges et produits constatés d'avance

Les charges constatées d'avance, d'un montant de 44 K€, concernent des charges d'exploitation. Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2023.

26) Honoraires des Commissaires aux comptes

Montants en €	31.12.2022		31.12.2023	
	en Charges	Payés TTC	en Charges	Payés TTC
Exponens	71 945	115 052	-802	54 341
Deloitte	122 086	123 976	9 640	135 640
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes			96 500	90 000
BM&A			96 500	90 000
Total	194 030	239 028	201 838	369 980

27) Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en unités monétaires)

SOCIETES	% détenu	Au 31/12/23		Capitaux propres autres que le capital social	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances accordés Valeur Brute En Euros	Dividendes encaissés	C.A. du dernier exercice En Monnaies locales	Résultat du dernier exercice
		Capital			Brute	Nette				
		En Monnaies locales			En Euros	En Euros				
		Monnaie								
SAIPPP (SA)	96,66	EUR	1 170 000	3 741 510	3 738 003	3 738 003	2 908 161		0	3 941 754
LES VERGERS (SARL)	100,00	EUR	38 112	-810 217	3 696 006	0	677 642		0	94 705
PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS (SNC)	1,00	EUR	20 000	83 875	400	400	0	54 500	84 285	7 032 107
Etranger :										
VICTORIA ANGKOR CO. (CAMBODGE)	100,00	US\$	1 000 000	-7 727 857	790 555	553 673	4 030 532		0	-989 918
Total						8 224 965	4 292 076	7 616 334		