

2. RAPPORT DE GESTION

2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

2.1.1 Dénomination sociale de la Société et nom commercial

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

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

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

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

2.1.3 Date de constitution et durée

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

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

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

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

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

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

Téléphone : +33(0)1 86 64 09 93

Email : scombet@eem-group.com

Site internet : www.eem-group.com

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

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

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

2.2 INFORMATIONS BOURSIERES

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

Code ISIN : FR0000035719

Code Mnémonique : EEM

Le cours de l'action EEM au 31 décembre 2023 était de 3,46 euros.

2.3 RAPPORT D'ACTIVITE

2.3.1 Aperçu des activités de la Société

2.3.1.1 Présentation générale

La Société a une activité de holding financier diversifié. Elle est actuellement présente directement ou indirectement dans divers secteurs : l'hôtellerie (Cambodge) et l'immobilier.

Elle est également le principal actionnaire (à hauteur de 96,66% de son capital) de la Société Anonyme Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses^a (« **SAIPPPP** ») dont les titres sont inscrits aux négociations sur Euronext Access Paris. SAIPPPP exerce également une activité de holding. Elle détient 99% du capital de la société en nom collectif Paris Croix des Petits Champs^b (« **SNC Paris Croix des Petits Champs** »), le solde du capital étant détenu par EEM. SAIPPPP est également actionnaire unique de la société de droit portugais Grandidierite, Cette dernière détient 85 % de la société de droit péruvien SOUMAYA, détentrice d'actifs immobiliers situés au Pérou.

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

Par ailleurs, EEM détient la totalité du capital de la société à responsabilité limitée (« **SARL** ») de droit français Les Vergers^c (« **Les Vergers** »), dont le gérant est Madame Hélène Tronconi. La SARL Les Vergers a la qualité de marchand de biens et son activité se limite aujourd'hui à la détention de certains actifs résiduels (créances).

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

^b La société Paris Croix des Petits Champs est une société en nom collectif de droit français dont le siège est situé 40 rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 439 754 730. Elle est administrée par son Associé-Gérant, la société SAIPPPP.

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

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

2.3.1.2 Description des actifs détenus par le Groupe

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

- EEM détenait au 31 décembre 2023, au travers de SAIPPPP et de sa filiale SNC Paris Croix des Petits Champs, un bien immobilier de 155 m² situé rue Croix des Petits Champs à Paris lequel est loué à un tiers. Le 31 mars 2023, divers lots situés à cette adresse d'une surface de 691 m² ont été cédés pour un prix de 10,1 millions d'euros. Après déduction de la valeur du rachat du crédit-bail, la société Paris Croix des Petits Champs a encaissé 7,7 millions d'euros. Une plus-value de 8,1 millions d'euros avant impôt a été générée ;
- EEM détient au travers des sociétés SAIPPPP et de la société de droit portugais Grandidierite SGPS et de sa sous-filiales péruviennes Soumaya^a un immeuble situé à Lima (Pérou) de 11.852 m² destiné à percevoir des revenus locatifs. Cet actif immobilier a été valorisé dans les comptes de la Société au 31 décembre 2023 à 3,537 millions d'euros, montant correspondant au net vendeur attendu suite à la mise en vente du bien fin janvier 2024 ;
- EEM détient au travers de la société Les Vergers un prêt consenti à la SCCV Val Thaurin qui fait l'objet d'un litige (comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel). Le 5 juillet 2023, la SCCV a été placée en liquidation judiciaire. Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance du prêt, cette somme est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2021. La SARL Les Vergers détient diverses créances résiduelles sur l'opération immobilière de la SCI Passages 99 qui sont entièrement dépréciées. L'ancien locataire de la SCI a agi en justice pour obtenir le versement de 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 depuis 2021 a été réduite à 56 K€ au 31 décembre 2023, montant tenant compte des frais de procédure ;
- la Société détient au travers des sociétés VAK et VAE un actif hôtelier au Cambodge, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa, implanté à Siem Reap, proche du site touristique d'Angkor. L'hôtel Victoria Angkor est référencé parmi les plus beaux hôtels de Siem Reap. Son style colonial unique lui confère un charme inégalé et le différencie des centaines d'autres hôtels aux alentours. Toutefois, l'hôtel, fermé pendant la crise sanitaire liée au covid-19, n'est pas encore réouvert.
- Il est en outre rappelé qu'à la suite :
 - o d'une décision du Tribunal de première instance de Siem Reap intervenue en novembre 2022 et devenue définitive fin janvier 2023 à l'expiration du délai d'opposition,

^a SAIPPPP détient 100% de la société de droit portugais Grandidierite SGPS, qui détient 85% des titres de la société SOUMAYA (Pérou). Fin avril 2023, la société Soumaya a absorbé sa Société mère AGAU. La société Espalmador (Pérou) a été liquidée fin juillet 2023.

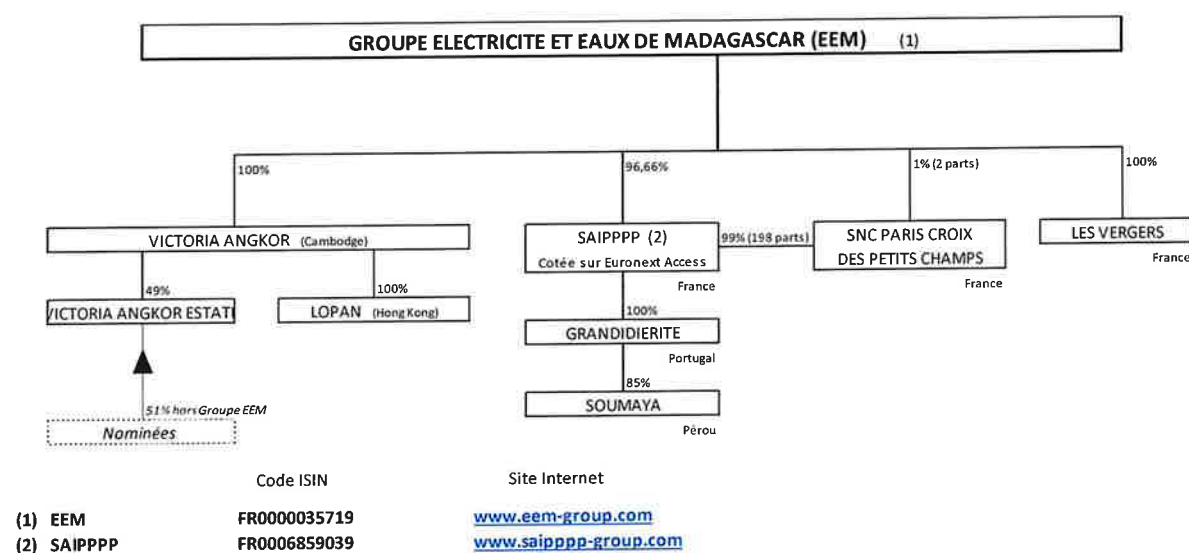
- de l'approbation de la demande d'adoption des nouveaux statuts par le Conseil de développement du Cambodge intervenue le 30 juin 2023,
- de l'accord du ministère du commerce obtenu le 15 août 2023,
- de l'enregistrement au département des taxes fin octobre 2023,
- de l'ouverture de comptes bancaires au nom de VAK fin octobre 2023,

la Société a repris le contrôle effectif de la société VAK et qu'en conséquence cette société et ses filiales sont entrés dans le périmètre de consolidation du Groupe. Les valeurs d'entrée en consolidation sont décrites dans annexe des comptes consolidés.

Des frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour la rénovation et l'entretien à minima de l'hôtel.

Par ailleurs, plusieurs litiges restant en cours relatifs aux sous-filiales VAE et Lopan comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel.

2.3.1.3 Organigramme du Groupe



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

2.3.2.1 Société EEM

	31 décembre 2022	31 décembre 2023
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	449	562
Résultat d'exploitation	- 1 904	- 2 013
Résultat financier	1 597	3 297
Résultat net	-846	1 135

2.3.2.2 Filiales hôtelières (sociétés cambodgiennes VAK et VAE)

- VAK

	31 décembre 2022 En milliers d'USD	31 décembre 2023 En milliers d'USD
Chiffre d'affaires	0	0
Autres revenus	0	65
Dépenses opérationnelles	399	525
Dépenses administratives	232	523
Résultat net	- 630	- 983
Capitaux propres	-5 738	-6 721

EEM doit procéder à l'apurement des passifs locaux, notamment fiscaux, non encore définitivement arrêtés et financer les procédures en cours nécessaires à la défense et protection de ses intérêts.

- VAE

	31 décembre 2022 En milliers d'USD	31 décembre 2023 En milliers d'USD
Chiffre d'affaires	32	32
Autres revenus		
Dépenses opérationnelles		32
Dépenses administratives		
Résultat net	32	
Capitaux propres	15	15

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

2.3.2.3 SAIPPPP

Les principales données financières au 31 décembre 2023 de la société SAIPPPP sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2023 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	413	283
Résultat d'exploitation	- 413	- 283
Résultat financier	247	4 223
Résultat exceptionnel	0	2
Résultat net	- 166	3 942
Capitaux propres	970	4 912

Le résultat financier de 2023 inclut :

- Un acompte sur dividende de la SNC Paris Croix des Petits Champs de 5.395 K€
- Compte tenu de la valeur retenue pour la mise en vente de l'immeuble péruvien, les titres Grandidierite ont été dépréciés au 31 décembre 2023 de 1010 K€.

2.3.2.4 SNC Paris Croix des Petits Champs

Les principales données financières au 31 décembre 2023 de la sous-filiale SNC Paris Croix des Petits Champs sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2023 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	103	84
Produits d'exploitation	269	110
Charges d'exploitation	512	301
Résultat d'exploitation	- 244	-192
Résultat financier	- 87	243
Résultat exceptionnel (1)	0	8 785
IS	0	-1 804
Résultat net	- 331	7 032
Capitaux propres	- 1 478	104

(1) Dont plus-value immobilière de 8.108 K€

2.3.2.5 Société Les Vergers

Les principales données financières au 31 décembre 2023 de la filiale Les Vergers sont les suivantes :

	31 décembre 2022 En milliers d'euros	31 décembre 2023 En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	34	22
Résultat d'exploitation	- 34	-22
Résultat financier	- 13	-35
Résultat exceptionnel	0	152
Résultat net	- 47	95
Capitaux propres	- 867	-772

2.3.3 Indicateurs de performance

Néant

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 la Société a réalisé un bénéfice de 1,135 millions d'euros (contre une perte nette de - 0,846 millions d'euros en 2022) et un bénéfice consolidé de 8,134 millions d'euros (contre une perte nette de - 2,316 millions d'euros en 2022).

- **Dans les comptes sociaux :**

Le bénéfice social de 1,135 millions d'euros s'explique notamment par :

- un gain de 3,424 millions d'euros suite à la reprise du contrôle de Victoria Angkor (reprise des dépréciations sur compte courant et sur titres)

- une perte de 1,151 million d'euros suite à la vente des titres Gascogne (différence entre la valeur de cession et la valeur nette comptable au 31 décembre 2022) ;
- un chiffre d'affaires intra-groupe de 0,562 million d'euros ;
- le coût des honoraires versés pour - 1,601 million d'euros ;
- le coût des salaires et charges pour - 0,814 million d'euros.

- **Dans les comptes consolidés :**

Le bénéfice consolidé de 8,134 millions d'euros provient principalement :

- d'un gain de 7,663 millions d'euros à la suite de la cession de l'immeuble parisien ;
- d'un gain de 2,889 millions d'euros à la suite de la reprise du contrôle de Victoria Angkor
- des frais de structure pour - 2,801 millions d'euros;

Les fonds propres du Groupe ont augmenté, passant de 11,207 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 18,108 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le Groupe n'est plus endetté au 31 décembre 2023. La trésorerie est de 12,582 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, l'endettement financier brut consolidé était 2,525 millions d'euros et l'endettement financier net était de 2,093 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, l'actif net consolidé et social par action d'EEM s'établissait respectivement à 3,30 euros (contre 2,05 euros au 31 décembre 2022) et 3,14 euros (contre 2,94 euros au 31 décembre 2022).

2.3.5 Description des faits marquants de l'exercice

2.3.5.1 Eléments juridiques

Dans le cadre du plan de sauvegarde adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022, le Mandataire judiciaire détient au 31 décembre 2023 des fonds à hauteur de 722 K€, lesquels sont destinés à garantir le paiement des créances restant litigieuses.

Comme indiqué au 2.3.1.2, le contrôle de VAK a été recouvré.

En ce qui concerne l'immeuble péruvien :

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

Enfin, EEM et la société par actions simplifiée Attis 2^a ont conclu, le 28 novembre 2023, un protocole d'accord en vue de la cession hors marché de l'intégralité des 2 448 729 actions Gascogne détenues par EEM représentant 10,07% du capital de la société Gascogne SA. Les actions Gascogne sont inscrites aux négociations sur Euronext Growth Paris (ISIN FR0000124414, ticker ALBI). La cession de la participation minoritaire d'EEM dans Gascogne a été réalisée au prix de quatre euros par action Gascogne, soit 9 794 916 euros pour l'ensemble du bloc.

2.3.5.2 Litiges

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

Début 2024, dans le cadre du contentieux entre Les Vergers et l'Agence des Passages, un protocole transactionnel a été signé par lequel il est versé à la partie adverse une somme de 40 K€, celle-ci réclamant à l'origine 200 K€. Ce protocole a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nanterre.

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

<i>Litige relatif à VAE</i>	Ce litige concerne la détention du capital de VAE. EEM doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de VAE. Par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales (<i>nominées</i>), tout en déboutant Monsieur Pierre Ader de ses prétentions. La Société a déposé auprès de la Cour Suprême du Cambodge une demande de révision de cet arrêt et reste en attente d'une décision.
<i>Litige relatif à VAK</i>	VAK, du chef de sa filiale LOPAN, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader. Cette contestation vise à faire résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa entre la société VAE, propriétaire du sol et la société VAK. Dans cette affaire toujours en cours, EEM est intervenue pour la défense de ses intérêts.
<i>Litige fiscal relatif à VAK</i>	Pour donner suite au contrôle fiscal portant sur les années 2013 à 2019, l'Administration cambodgienne réclame à VAK un montant de 3,4MUSD. Une amnistie fiscale et des demandes de révision en cours pourraient réduire la somme due.
<i>Contentieux entre Les Vergers et la SCCV du Hameau du Val Thaurin</i>	Une procédure de saisie immobilière pour recouvrer la créance impayée est en cours.

^a Il est rappelé que la SAS Attis 2 est le principal actionnaire de la société Gascogne.

Par ailleurs :

- les procédures entre la Société et ses ex-dirigeants/administrateurs ou certains de ses actionnaires, se poursuivent, dont celui avec Monsieur Pierre Nollet sur les actions gratuites.
- 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.

2.4 AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.4.1 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier 2019 au 31/12/2019	1er janvier 2020 au 31/12/2020	1er janvier 2021 au 31/12/2021	1er janvier 2022 au 31/12/2022	1 ^{er} janvier 2023 au 31/12/2023
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998
b) Nombre d'actions émises	5 693 999	5 693 999	5 693 999	5 693 999	5 693 999
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	210 125	114 009	164 335	562 668	837 588
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-4 090 889	-1 405 221	-11 697 235	-7 523 738	-23 709 984
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	873 139
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-1 333 870	-134 850	-2 747 767	-846 464	1 135 488
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-0,72	-0,25	-2,05	-1,32	-4,01
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-0,23	-0,02	-0,48	-0,15	0,20
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	2	2	2	2	2
b) Montant de la masse salariale	106 628	109 328	167 426	262 987	523 590
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc.)	59 126	62 170	118 350	159 316	290 302

(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TLAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.

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

143 427 48 800 97 093 449 214 562 106

2.4.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Néant

2.4.3 Événements importants post clôture

Les principaux événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2023 sont présentés dans l'annexe des comptes consolidés.

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

2.4.4 Perspectives 2024

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

Les principales actions à entreprendre et ses réflexions stratégiques concernent :

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

2.4.5 Activité en matière de recherche et développement

Néant

2.4.6 Succursales existantes

Néant

2.4.7 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients

En KC	Article D.441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 L.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures TTC concernées	TTC	TTC	TTC 2	TTC	TTC 4	TTC 7	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC	TTC	TTC 0,09%	TTC	TTC 0,18%	TTC 0,28%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC						172 (1)						112
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels						Délais contractuels

(1) fournisseurs avant sauvegarde

2.5 RESPONSABILITE SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les informations sociales environnementales et sociétales requises par l'article R.225-105 du Code de commerce ne sont pas considérées comme pertinentes au regard de l'activité de la Société et de ses filiales. Elles n'ont en conséquence pas donné lieu à audit.

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

Les enjeux sociaux de l'activité de la Société (holding) sont limités. Au 31 décembre 2023, la Société employait ainsi deux personnes, à parité de sexe (un homme et une femme, âgés de 50 à 60 ans). Un salarié a demandé son départ à la retraite qui est devenu effectif en 2024.

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

Le Groupe prend en considération les enjeux environnementaux. A cet égard, il examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activités, lesquelles peuvent être de plusieurs natures, comme les inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le Groupe est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par une éventuelle augmentation du prix du carbone ou la mise en place de nouvelles normes réglementaires plus restrictives en termes d'émission. Ainsi, deux filiales et sous-filiales du Groupe (SAIPPPP et SNC Paris Croix des Petits Champs) font appliquer dans les immeubles dont elles sont propriétaires, les règles françaises en matière d'environnement et de développement durable.

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

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

L'activité de gestion locative lui impose le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation qui relèvent du propriétaire. L'essentiel des locaux étant à ce jour inoccupé, l'impact est marginal. Ce point est à l'étude dans le cadre des travaux à mener.

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

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

2.5.4 Stratégie bas-carbone

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

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

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

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

2.7 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

2.7.1 Principaux facteurs de risques identifiés

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

<i>Risques réglementaires et juridiques</i>	Le Groupe est exposé à des litiges en cours qui peuvent avoir une incidence sur ses résultats. Ces litiges sont résumés à la section 2.3.5.2 du présent Rapport Annuel.
--	---

<i>Risques liés à l'environnement économique général</i>	La Société est exposée au travers de ses différents actifs, notamment immobiliers et hôteliers à l'évolution de la conjoncture économique globale. EEM est notamment exposée aux risques généraux susceptibles de peser négativement sur l'activité touristique (crise sanitaire et évolution du coût du transport aérien).
<i>Risque pays</i>	Le Groupe est présent principalement en France, au Pérou et au Cambodge. Le Pérou sort d'une des crises sociales et politiques les plus graves qu'il ait connues depuis des décennies, à la suite de l'échec de l'auto-coup d'Etat du président Pedro Castillo en décembre 2022. C'est un Etat qui présente un environnement politique instable et fragmenté avec des querelles récurrentes entre la Présidence, le Congrès et la justice et de multiples destitutions. Cette situation politique et sociale instable est source d'incertitudes sur l'avenir du pays. Cela pourrait avoir un impact négatif sur la valeur et le rendement des actifs immobiliers situés dans la capitale (Lima). Le Cambodge présente un secteur touristique dynamique et à fort potentiel mais dépendant de la Chine. Ce pays présente d'importantes lacunes de transparence en matière de gouvernance et justice, entre autres.
<i>Risques concurrentiels</i>	Le Groupe est exposé à des risques concurrentiels principalement au travers de son actif situé au Cambodge. Siem Reap compte de nombreux hôtels et activités d'hébergements concurrents (maisons d'hôtes). Toutefois, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa bénéficie d'un très bon emplacement, à proximité immédiate des temples et du jardin royal.
<i>Risque lié aux personnes clefs du Groupe</i>	La gestion du Groupe repose principalement sur Madame Hélène Tronconi. Toutefois, elle exerce ses compétences sous la responsabilité d'un Conseil d'administration, instance collégiale. Certaines décisions importantes doivent être soumises à l'approbation préalable du Conseil d'administration conformément à la loi et aux statuts. Les pouvoirs de la Direction générale sont encadrés par la décision de l'Assemblée générale mixte du 30 septembre 2013 qui impose de soumettre à autorisation du Conseil d'administration les acquisitions et cessions d'un montant supérieur ou égal à 15 millions d'euros (article 19 des statuts).
<i>Risque lié à l'évolution des taux d'intérêts</i>	Le Groupe ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux.
<i>Risque de change</i>	Le Groupe est principalement exposé au risque de change au travers de ses filiales situées au Pérou et au Cambodge.

	Il est ainsi susceptible d'être impacté défavorablement par la baisse des devises suivantes : - le dollar américain, pour son actif hôtelier cambodgien ; - le sol péruvien, pour l'immeuble à Lima. L'exposition au risque de change du Groupe est décrite dans la note 14 de l'annexe aux comptes sociaux, et à la note 54 de l'annexe aux comptes consolidés. Pour couvrir ce risque, EEM ajuste ses provisions dans ses comptes sociaux, à chaque arrêté comptable, à hauteur des variations de parité de ces devises.
<i>Risques financiers liés aux effets du changement climatique</i>	Le Groupe a été présent, pendant la durée de l'exercice, sur des marchés sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, comme pandémiques.

2.7.2 Polices d'assurances

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

L'immeuble péruvien situé à Lima est assuré jusqu'à 1.000.000 USD depuis fin 2022, un montant nettement inférieur à la valeur du bien.

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

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

2.8 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE LA SOCIETE

2.8.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société de 14 234 997,50 euros est composé de 5 693 999 actions ordinaires toutes de même catégorie et représentant 6.743.352 droits de vote^a, au 31 mars 2024.

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

A la connaissance de la Société, le capital et les droits de vote de la Société étaient répartis de la manière suivante au 31 décembre 2023 :

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

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote ^a	% droits de vote
M. Valéry Le Helloco	246 829	4,33	493 658	7,16
Degemer Group ^b	900 087	15,81	900 087	13,05
Le Clézio Industries ^c	460 691	8,09	650 691	9,43
Financière VLH ^d	19 355	0,34	38 710	0,56
Sous-total M. Valéry Le Helloco	1 626 962	28,57	2 083 146	30,20
Algest SE ^e	270 975	4,76	272 381	3,95
Financière Eyschen SA ^f	527 956	9,27	527 956	7,65
M. Francis Lagarde	606 799	10,66	1 213 598	17,60
Sous-total M. Francis Lagarde	1 405 730	24,69	2 013 964	29,20
Euro Arbitrage Fund	518 792	9,11	518 792	7,75
Bedford Property	694 702	12,20	694 702	10,07
Sous-total M. Guy Wyser Pratte	1 213 494	21,31	1 213 494	17,59
M. René Brillet	550 863	9,67	550 863	7,99
Autres	896 950	15,74	1 035 595	15,02
Total	5 693 999	100,00	6 897 062	100,00

Il est précisé que le Bureau de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 23 juillet 2021 a décidé de suspendre partiellement les droits de vote de Monsieur Valéry le Helloco et des sociétés qu'il contrôle pour la fraction non-déclarée excédant le seuil de 30% des droits de vote pour une durée de deux ans jusqu'à la régularisation par ces personnes, de leur déclaration^g. Ce constat a été réitéré par le bureau lors des deux Assemblées générales qui se sont tenues le 10 décembre 2021 et le 28 octobre 2022.

2.8.3 Déclarations de franchissements de seuils et d'intentions

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

- M. Francis Lagarde et les sociétés qu'il contrôle ont déclaré avoir franchi en hausse :
 - le 23 janvier 2023, le seuil de 25% des droits de vote de la Société;
 - le 8 février 2023, le seuil de 25% du capital de la Société.
- M. Francis Lagarde et les sociétés qu'il contrôle ont déclaré que la société Financière Eyschen a franchi à la hausse le 10 août 2023 le seuil individuel de 5% du capital et des droits de vote.

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

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

^c Contrôlée par M. Valéry Le Helloco.

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

^e Société européenne contrôlée par M. Francis Lagarde.

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

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

- M. Francis Lagarde et les sociétés qu'il contrôle ont déclaré que la société Alter Finance a franchi à la baisse, le 10 août 2023, le seuil individuel de 5% du capital et des droits de vote. Ladite société ne détient plus aucune action de la Société.

Le 14 juin 2023, ont été déclarés par Monsieur Valéry Le Helloco :

- à titre de régularisation le franchissement à la hausse^a, le 15 juin 2019, du seuil de 30 % des droits de vote par Monsieur Valéry Le Helloco, Degemer Group, Financière VLH et Le Clezio Industrie.
- le franchissement à la baisse, le 13 juin 2023, du seuil de 30% des droits de vote par Monsieur Valéry Le Helloco, Degemer Group, Financière VLH et Le Clezio Industrie.
- le franchissement à la hausse, le 15 juin 2019, des seuils individuels de 15% et 20% par la société Degemer Group (ex Flèche Intérim).
- le franchissement à la hausse, le 15 juin 2019, du seuil individuel de 10% par la société Le Clézio Industrie.
- le franchissement à la baisse suite à inscription de titres au porteur, le 8 juin 2023, du seuil individuel de 20% par la société Degemer Group (ex Flèche Intérim).
- le franchissement à la baisse suite à inscription de titres au porteur, le 13 juin 2023, du seuil individuel de 15% par la société Degemer Group (ex Flèche Intérim).
- le franchissement à la baisse suite à inscription de titres au porteur, le 13 juin 2023, du seuil individuel de 10% par la société Le Clézio Industrie.

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

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

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

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

^a Le franchissement à la hausse est passif et découle de l'attribution de droits de vote double de titres inscrits au nominatif.

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

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

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

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

Néant

2.8.6 Droits de contrôle spéciaux

Néant

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

Néant

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

Néant

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

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

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

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

2.9 INFORMATIONS DIVERSES

2.9.1 Dépenses non déductibles fiscalement

Néant

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

Cf. § 2.4.7

2.9.3 Prises de participations et participations croisées

Néant

2.9.4 Activité des filiales et des sociétés contrôlées

Se référer à la section 2.3.1 du présent Rapport Annuel.

2.9.5 Participation des salariés au capital

Néant

2.9.6 Succursales existantes

Néant

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

Néant

2.9.8 Rapport sur les paiements effectués au profit de gouvernements

Néant

2.9.9 Participations croisées

Néant

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

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

2.9.11 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montants des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices

Aucun dividende n'a été versé par EEM depuis 2017.

2.9.12 Paiements effectués au profit des gouvernements

Néant