

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

société anonyme au capital de 14.234.997,50 EUR

Siège social : 38, rue Croix des Petits Champs - 75001 PARIS

RCS Paris B 602 036 782

(Ci-après la « *société* »)

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 JUIN 2021

## PROPOS PRELIMINAIRES

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de la société au cours du premier semestre 2021 de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (ci-après la « **société** » ou « **EEM** »).

EEM est partie à de nombreux contentieux concernant tant son activité opérationnelle que sa vie sociale, du fait des conflits émaillant les relations entre ses actionnaires et ses dirigeants successifs.

Il est rappelé que :

- Par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, la SELARL BCM, prise en la personne de maître Eric Bauland, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus (ci-après l'« *administrateur provisoire* »).

Cette ordonnance a notamment précisé que :

L'administrateur provisoire aurait pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus, conformément aux lois et usages du commerce ;

Il disposerait des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au conseil d'administration d'une société anonyme ou à son Président ou à son Directeur Général ;

- Compte tenu des difficultés de trésorerie de la société, l'administrateur provisoire a ensuite sollicité et obtenu l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au profit de la société par jugement du 15 avril 2020, avec la désignation de la SCP THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de maître Christophe Thevenot, en qualité d'administrateur Judiciaire avec mission d'assistance (ci-après l'« *administrateur Judiciaire* ») et de la SCP BROUARD-DAUDE, prise en la personne de maître Xavier BROUARD, en qualité de mandataire Judiciaire.

Les différents évènements ci-après exposés retracent l'évolution de la gouvernance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 :

- A la suite de l'Assemblée Générale du 23 juillet 2021, le conseil d'administration réuni le même jour a nommé madame Tronconi présidente de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'administrateur provisoire.
- La mission de l'administrateur provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le présent rapport est donc établi par le conseil d'administration, lequel n'était pas en charge de la gestion de la société sur cette période.

Ce rapport repose sur les informations financières et de gestion communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la société et ses différents Conseils, informations dont il est supposé qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes.

Concernant les informations recueillies auprès des sociétés filiales LES VERGERS et SAIPPPP, ainsi que des sous-filiales que SAIPPPP détient, il convient de préciser que :

- la société LES VERGERS relève du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 10 janvier 2022 ;
- les sociétés SAIP et PCDPC relèvent du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent de sa gestion que depuis fin mars 2022 pour GRANDIDIERITE et depuis mi-juin 2022 pour AGAU, SOUMAYA et ESPALMADOR.

## 1 Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité de ce rapport

*«J'atteste à ma connaissance, que les comptes semestriels sont établis conformément aux normes comptables applicables, et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité joint présente, pour les six premiers mois de l'exercice et, un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »*

Paris le 27 septembre 2022

Madame Hélène TRONCONI

Présidente et directrice générale

## **2 Comptes semestriels résumés au 30 juin 2021**

**Electricité et Eaux de Madagascar**

**(EEM)**

Société anonyme au capital de 14.234.997,50 Euros

Siège social : 38, rue Croix des Petits Champs 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES

AU 30 JUIN 2021

## I. BILANS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Ecarts d'acquisition - Goodwill					
Immobilisations incorporelles					33
Immobilisations corporelles	11	14	-3	-22%	34
Immeubles de placement	5 061	5 305	-244	-5%	35
Droits d'utilisation					45
Titres mis en équivalence					
Autres actifs financiers non courants	19 472	16 983	2 489	15%	37
Autres actifs non courants					
Impôts différés					38
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>24 544</b>	<b>22 302</b>	<b>2 242</b>	<b>10%</b>	
Clients	150	84	66	79%	40
Actifs financiers courants	91	89	2	2%	41
Autres actifs courants	1 026	455	571	126%	42
Actif d'impôt exigible					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	503	137	366	267%	44
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 770</b>	<b>765</b>	<b>1 005</b>	<b>131%</b>	
<b>ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DEL'ACTIF</b>	<b>26 314</b>	<b>23 067</b>	<b>3 247</b>	<b>14%</b>	
Capital	14 235	14 235		0%	43
Réserves consolidées	4 144	3 013	1 132	38%	
Ecarts de conversion	-530	-448	-83	18%	
Résultat net part du Groupe	-510	-2 380	1 870	-79%	
Capitaux propres part du Groupe	17 339	14 420	2 919	20%	
Intérêts des minoritaires	433	453	-20	-4%	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>17 772</b>	<b>14 872</b>	<b>2 899</b>	<b>19%</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 733	2 940	-207	-7%	44
Autres passifs non courants	1 164	1 326	-162	-12%	47
Passifs locatifs					45
Provisions non courantes	216	219	-3	-1%	48
Impôts différés					
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>4 114</b>	<b>4 485</b>	<b>-372</b>	<b>-8%</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	440	421	19	5%	44
Emprunts et dettes financières divers	78	101	-23	-23%	
Passifs Locatifs					45
Fournisseurs	1 440	1 162	278	24%	49
Dettes fiscales et sociales	209	192	17	9%	50
Autres dettes courantes	1 669	1 358	311	23%	51
Provisions courantes	593	476	117	25%	52
Passif d'impôt exigible					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>4 429</b>	<b>3 710</b>	<b>719</b>	<b>19%</b>	
<b>PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>26 314</b>	<b>23 067</b>	<b>3 247</b>	<b>14%</b>	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020	Ecart 30/06		Notes
				Valeur	%	
Chiffre d'affaires	34	87	51	-16	-32%	54
Autres produits opérationnels	0	0	0	0		
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>34</b>	<b>87</b>	<b>51</b>	<b>-16</b>	<b>-32%</b>	
Charges opérationnelles :						
Achats consommés	0	0	0	0		
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	0	0	0	0		
Charges externes	-571	-1 223	-605	34	-6%	
Charges de personnel	-85	-171	-91	6	-7%	
Impôts et taxes	-9	-10	-3	-6	216%	
Dotation nette aux amortissements	-204	-407	-204	0	0%	
Dépréciation d'actifs nets des reprises :						
Sur goodwill	0	0	0	0		
Sur immobilisations	0	0	0	0		
Sur actifs financiers	0	18	-202	202		
Sur créances clients	40	36	0	40		
Sur actifs courants	325	-457	-457	782		
Pour risques et charges	86	-225	-224	310	-138%	
Autres charges opérationnelles	0	0	0	0		
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-383</b>	<b>-2 352</b>	<b>-1 735</b>	<b>1 352</b>	<b>-78%</b>	54
Autres produits opérationnels non courants	120	255	133	-13	-10%	55
Autres charges opérationnelles non courantes	-211	-27	-24	-187	784%	55
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-475</b>	<b>-2 124</b>	<b>-1 626</b>	<b>1 151</b>	<b>-71%</b>	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	-1	1	-101%	
Coût de l'endettement financier brut	-130	-84	-57	-73	128%	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>-130</i>	<i>-83</i>	<i>-58</i>	<i>-72</i>	<i>125%</i>	60
Autres produits financiers	141	103	84	57	69%	
Autres charges financières	-49	-328	-51	3	-5%	
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	<i>93</i>	<i>-225</i>	<i>32</i>	<i>60</i>	<i>186%</i>	60
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0	0		56
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-512</b>	<b>-2 432</b>	<b>-1 651</b>	<b>1 139</b>	<b>-69%</b>	
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0		57
<b>RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>-512</b>	<b>-2 432</b>	<b>-1 651</b>	<b>1 139</b>	<b>-69%</b>	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	0	0	0		
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-512</b>	<b>-2 432</b>	<b>-1 651</b>	<b>1 139</b>	<b>-69%</b>	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-510	-2 380	-1 614	1 104	-68%	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-2	-52	-37	36	-96%	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,09	-0,43	-0,29			
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,09	-0,41	-0,28			
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	0,00			
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	0,00			
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,09	-0,42	-0,28			
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,09	-0,40	-0,27			

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés



## II. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020	Ecart		Notes
				Valeur	%	
<b>Résultat de l'ensemble consolidé (A)</b>	-512	-2 432	-1 651	1 139	-69%	
Variation des écarts de conversion	-101	-683	-280	180	-64%	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3 512	1 330	-2 806	6 318	-225%	37
<b>Autres éléments du résultat global (B)</b>	3 411	648	-3 086	6 498	-211%	
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)</b>	<b>2 899</b>	<b>-1 785</b>	<b>-4 738</b>	<b>7 637</b>	<b>-161%</b>	
Attribuable à:						
. Actionnaires d'EEM	2 919	-1 611	-4 650	7 569	-163%	
. Participations ne donnant pas le contrôle	-20	-174	-87	68	-78%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

### III. TABLEAUX DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

(en Keuros)	30/06/2021	30/06/2020	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Résultat net de l'ensemble consolidé	-512	-1 651	1 139	-69%	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	-133	1 147	-1 281	-112%	
Variation instruments financiers	-59	-14	-46		47
Coût de financement	130	57	73	128%	60
Produits financiers	0	1	-1	-101%	60
<b>Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts</b>	<b>-575</b>	<b>-460</b>	<b>-115</b>	<b>25%</b>	
Variation des clients	-15	4	-19	-456%	
Variation des fournisseurs	279	389	-110	-28%	
Variation des autres actifs et passifs courants	-257	110	-367	-334%	
Intérêts reçus	0	-1	1	-101%	
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE</b>	<b>-568</b>	<b>42</b>	<b>-610</b>	<b>-1452%</b>	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	0	0	0		33 & 34
Acquisitions d'actifs financiers non courants	0	0	0		37
Acquisitions d'immeubles de placement	-54	-22	-31	141%	35
Cessions d'actifs financiers non courants	1 020	89	931	1047%	37 & 41
Variation des autres actifs et passifs non courants	-6	0	-6		
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>960</b>	<b>67</b>	<b>893</b>	<b>1340%</b>	
Apport en Comptes Courants des actionnaires	292	0	292		51
Dividendes versés	0	500	-500		
Variation du passif locatif	0	-95	95	-100%	45
Remboursement d'emprunts	-186	-21	-164	765%	44
Intérêts payés	-130	-57	-73	128%	60
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>	<b>-23</b>	<b>326</b>	<b>-350</b>	<b>-107%</b>	
			0		
<b>IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE</b>	<b>-1</b>	<b>-29</b>	<b>28</b>	<b>-97%</b>	
			0		
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>368</b>	<b>406</b>	<b>-38</b>	<b>-9%</b>	
<b>TRESORERIE NETTE</b>					
à l'ouverture	110	443	-332	-75%	
à la clôture	478	849	-371	-44%	
Dont :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	503	898	-396	-44%	
Découverts bancaires	-25	-50	25	-50%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## IV. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Autres réserves	Résultat part du Groupe	Actions propres	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres consolidés
Au 31/12/2019	14 235	5 107	-1 239	-1 783	-482	113	15 949	708	16 657
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-2 380			-2 380	-52	-2 432
Autres éléments du résultat global			1 330			-561	769	-122	648
Sous Total	0	0	1 330	-2 380	0	-561	-1 611	-174	-1 785
Affectation du résultat			-1 783	1 783			0		0
Divers			82				82	-82	0
Au 31/12/2020	14 235	5 107	-1 610	-2 380	-482	-448	14 420	453	14 872
Au 31/12/2019	14 235	5 107	-1 239	-1 783	-482	113	15 949	708	16 657
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-1 614			-1 614	-37	-1 651
Autres éléments du résultat global			-2 806			-230	-3 036	-50	-3 086
Sous Total	0	0	-2 806	-1 614	0	-230	-4 650	-87	-4 738
Affectation du résultat			-1 783	1 783			0		0
Divers			83			0	83	-83	0
Au 30/06/2020	14 235	5 107	-5 745	-1 614	-482	-117	11 381	538	11 919
Au 31/12/2020	14 235	5 107	-1 610	-2 380	-482	-448	14 420	453	14 872
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-510			-510	-2	-512
Autres éléments du résultat global			3 512			-83	3 429	-18	3 411
Sous Total	0	0	3 512	-510	0	-83	2 919	-20	2 899
Affectation du résultat			-2 380	2 380			0		0
Divers							0		0
Au 30/06/2021	14 235	5 107	-479	-510	-482	-531	17 339	433	17 772

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## V. ANNEXE

### Conditions d'arrêt des comptes

Par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, la SELARL BCM, prise en la personne de maître Eric Bauland, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus (ci-après l'« *administrateur provisoire* »).

Cette ordonnance a notamment précisé que :

L'administrateur provisoire aurait pour mission de gérer et d'administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus, conformément aux lois et usages du commerce ;

Il disposerait des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au conseil d'administration d'une société anonyme ou à son Président ou à son directeur général ;

Compte tenu des difficultés de trésorerie de la société, l'administrateur provisoire a ensuite sollicité et obtenu l'ouverture d'une procédure de sauvegarde au profit de la société par jugement du 15 avril 2020, avec la désignation de la SCP THEVENOT PARTNERS, prise en la personne de maître Christophe Thevenot, en qualité d'administrateur judiciaire avec mission d'assistance (ci-après l'« *administrateur Judiciaire* ») et de la SCP BROUARD-DAUDE, prise en la personne de maître Xavier Brouard, en qualité de mandataire judiciaire.

La mission de l'administrateur provisoire a pris fin le 7 août 2021.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2021 a nommé madame Tronconi présidente et directrice générale de la société à effet du lendemain de la cessation des fonctions de l'administrateur provisoire.

Les comptes semestriels au 30 juin 2021 ont ainsi été arrêtés par le conseil d'administration le 27 septembre 2022 avec les réserves suivantes :

- leur arrêté a été effectué dans un contexte extrêmement contentieux sur la foi des informations que le Conseil a pu réunir, notamment de l'administrateur provisoire en charge précédemment de la gestion de la société ;
- le conseil d'administration n'avait pas la charge de la gestion de la société sur la période ;
- le conseil d'administration se fonde sur les informations financières et de gestion

communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la société et ses différents conseils, informations dont ils supposent qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes.

Les résultats reposent sur les informations recueillies des sociétés filiales Les Vergers et SAIPPPP, ainsi que des sous-filiales que SAIPPPP détient. Il convient de préciser que :

- la société Les Vergers relève du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 10 janvier 2022 ;
- les sociétés SAIP et PCDPC relèvent du pouvoir de gestion du conseil d'administration depuis le 13 août 2021. Les autres sous filiales de SAIP ne relèvent de sa gestion que depuis fin mars 2022 pour GRANDIDIERITE et depuis mi-juin 2022 pour AGAU, SOUMAYA et ESPALMADOR.

## Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	30/06/2021 Pourcentage d'intérêt du Groupe	31/12/2020
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur immobilier :				
Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses	Paris	308 410 547	96,66%	96,66%
Les Vergers	Paris	399 552 272	100,00%	100,00%
Snc Paris Croix des Petits-Champs	Paris	439 754 730	96,69%	96,69%
Grandidierite	Lisbonne, Portugal		96,66%	96,66%
AGAU	Lima, Pérou		82,16%	82,16%
Soumaya	Lima, Pérou		82,16%	82,16%
Espalmador	Lima, Pérou		82,16%	82,16%

Toutes les sociétés susvisées sont consolidées par intégration globale.

Compte tenu de son caractère non significatif eu égard à son absence d'activité, la SARL EEM n'a pas été incluse dans le périmètre de consolidation.

## Faits caractéristiques de la période

### a. Structure

Dans le cadre des litiges entre actionnaires d'EEM, un administrateur provisoire a été nommé le 7 février 2020 pour la société EEM par le Président du tribunal de commerce de Paris. Sa mission s'est terminée le 7 août 2021 à la suite de quoi madame Tronconi a exercé ses fonctions de présidente.

Depuis le 15 avril 2020, le Président du tribunal de commerce de Paris a ouvert au bénéfice d'EEM une procédure de sauvegarde avec période d'observation de six mois. A la suite de différents reports, un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du tribunal de commerce de Paris le 22 février 2022. Il ordonne le règlement des créances admises et le remboursement des créances restant contestées dans les deux mois de leur admission définitive.

Les litiges suivants restent pendants :

- avec Monsieur Nollet quant aux actions gratuites et à sa révocation qu'il estime abusive ;
- avec Monsieur Gontier (créance salariale, attribution d'actions).

## **b. GASCOGNE**

Au 30 juin 2021, le groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 199 MEUR ;
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5,5 MEUR. ;
- des capitaux propres de 149 MEUR.

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de la société a ajusté la valeur des titres Gascogne au cours de Bourse à la date de clôture, soit 4,9 EUR au 30 juin 2021, ce qui valorise GASCOGNE à 19.120 KEUR pour les 3.902.090 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport à celle figurant dans les comptes au 31 décembre 2020, soit 16.501 KEUR a été inscrite en autres éléments du résultat global.

## **c. Hôtellerie**

La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour retrouver le contrôle de l'hôtel.

## **d. CASINOS**

Les 510.000 titres détenus par EEM ont été cédés en mars-avril 2021 à une valeur unitaire de 1,75 EUR par action, soit un total de 892.500 EUR.

## **e. Immobilier**

- Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, en application de la norme IFRS 15, la créance d'EEM, contractuellement rémunérée à 4,5% l'an n'a pas été
- revalorisée et reste dans les comptes consolidés à 909 KEUR, comme au 31 décembre 2020. Cette créance est dépréciée à 100%.
- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Boulogne-Billancourt.

Le litige relatif à cet investissement s'est terminé par une transaction signée en 2022. La créance nette résultant de l'indemnité d'immobilisation versée pour 450 KEUR et des différents frais engagés pour 419 KEUR a été ajustée à la valeur recouvrée de 400 KEUR.

- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Lima, Pérou

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. L'option consenti jusqu'au 31 décembre 2021 au minoritaire qui détient 15% d'AGAU pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD n'a pas été levée.

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

SOUMAYA détient à Lima un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. Il est valorisé dans les comptes à 3.261 KEUR. Une expertise immobilière de mai 2021 valorise ce bien à 4.059 KEUR en valeur commerciale (valeur du PEN convertie au cours du 30 juin 2021).

#### ▪ LES VERGERS

##### Val Thaurin :

Une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 KEUR à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action judiciaire a été engagée en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 KEUR ont été reçus en 2013 et 54 KEUR en 2016.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec Les Vergers par lequel il règle la somme de 250 KEUR pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Deux procédures sont parallèles. Compte tenu des aléas et de la complexité des procédures, des délais de recouvrement, la créance de 595 KEUR en principal est entièrement dépréciée, tout comme le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 KEUR (idem 31 décembre 2020).



### Autres opérations :

La société Les Vergers détient deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- une somme de 135 KEUR 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 décembre 2017 ;
- une somme de 200 KEUR qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014.

L'ancien locataire ayant agi en justice pour obtenir le versement de ces 200 KEUR, cette somme a été provisionnée dans les comptes au 30 juin 2021.

#### ▪ SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

Une expertise en date du 10 septembre 2021 a été réalisée par madame Roux, expert près de la Cour d'Appel de Paris, laquelle valorise ce bien à 10.400 KEUR hors droits de mutation.

Cette expertise retient une surface pondérée de 862 m<sup>2</sup>, un taux d'actualisation entre 3,33% et 4,16% selon les lots et une valeur de 10.400 KEUR déterminée en regard des deux approches utilisées (méthode par capitalisation des loyers futurs et méthode par comparaison avec des transactions de bien de même nature dans la même zone géographique qui donnent respectivement des valeurs de 10.410 KEUR et 10.800 KEUR). Elle tient compte de la vétusté de certains lots par minoration des revenus futurs et des prix de cession au m<sup>2</sup>.

Cette juste valeur de 10.400 KEUR est supérieure à la valeur historique amortie dont la valeur nette figure dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 pour 1.800 KEUR.

Par ailleurs la SNC Paris Croix des Petits Champs avait obtenu de son crédit bailleur un différé d'échéances de 6 mois des échéances comprises entre le 15 mars 2020 et le 25 septembre 2020. Dans ce cadre, le paiement des échéances du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 a été reporté et est échelonné sur la durée résiduelle du contrat suivant le 1<sup>er</sup> octobre 2021 en vue de leur apurement progressif, et ce, par fractions d'égal montant, selon la même périodicité que le contrat. Ce différé est assorti d'un intérêt au taux de 1% nominal l'an. Il court à compter de la date d'exigibilité d'origine.

Au 30 juin 2021, seul un lot de 155 m2 sur les quatre lots est loué.

### **Evènements postérieurs à la clôture**

- Structure

La mission de l'administrateur provisoire s'est terminée le 7 août 2021 à la suite de quoi madame Tronconi a exercé ses fonctions de présidente.

Un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du tribunal de commerce de Paris le 22 février 2022. Il ordonne le règlement des créances admises et le remboursement des créances restant contestées dans les deux mois de leur admission définitive.

Les créances admises ont été payées pour un montant de 634 KEUR.

Les créances contestées font suite aux litiges avec messieurs Nollet et Gontier pour lesquels les provisions adéquates ont été comptabilisées.

- Gascogne

543.792 actions Gascogne ont été cédées jusqu' à la date d'arrêté des comptes semestriels. Ainsi le nombre d'actions détenues est de 2.448.732 ce qui représente 10% du capital de Gascogne.

- Hôtellerie

La société a poursuivi ses actions judiciaires au Cambodge et en France.

Par arrêt du 9 juin 2022, Monsieur François Gontier a été condamné à une nouvelle astreinte liquidée et arrêtée à la date du 20 février 2022 à 7.100 KEUR.

A la suite d'une décision judiciaire de janvier 2022, le groupe a pu reprendre partiellement la main sur son actif. Un constat visuel a montré une dégradation importante de l'hôtel. Divers frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour parer au plus pressé.

Il reste cependant à financer :

- le règlement d'importantes dettes fournisseurs et les taxes,
- la rénovation a minima de l'hôtel afin d'éviter une dégradation certaine

Les comptes au 31 décembre 2021 non audités présentent les principales caractéristiques suivantes :

chiffre d'affaires 2021 : néant

dotation aux amortissements : 548 KUSD

résultat de l'exercice : (842) KUSD

actifs non courants : 2.331 KUSD

dont Incorporels 908 KUSD et corporels 1.325 KUSD

actifs courants : 2.373 KUSD

dont créance sur Viktoria Angkor Estate 1.145 KUSD

capitaux propres : (3.804) KUSD

passifs non courants : 6.743 KUSD

dont dû à EEM 2.817 KUSD

passifs courants 1.766 KUSD

dont Emprunts 795 KUSD et fournisseurs 512 KUSD

En l'état, les procédures judiciaires restant pendantes tant pour l'hôtel que pour le terrain. En l'absence d'une décision définitive, cette reprise en main partielle ne permet pas d'inclure cet actif dans le périmètre de la consolidation.

- Crise sanitaire

Dans le cadre des tests de dépréciation visés au §3 ci-dessous, nous nous sommes assurés au mieux, à la date d'arrêté des comptes que les éventuelles pertes de valeur des actifs étaient prises en compte.

- Immobilier

- Un protocole a été signé avec madame Ducloix par lequel la société SAIP reçoit la somme de 400 KEUR, ce qui met fin au litige relatif à l'investissement à Boulogne-Billancourt.
- Un local de 87 m2 de l'immeuble parisien détenu par la société Paris Croix des Petits champs a été rénové. Il a été donné à bail à EEM aux conditions du marché qui en a fait son siège social.

## **A. 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 semestriels résumés au 30 juin 2021 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union Européenne.

#### **2) Méthodes comptables**

##### **2.1) 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 30 juin 2021. L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2020) à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le groupe au 1er janvier 2021, soit :

<b>N° Norme</b>	<b>Libellé</b>	<b>Observations</b>	<b>Date application</b>
Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS	Adoptés UE	01/01/2021
Amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16	Réforme des taux d'intérêt de référence - Phase 2	Adoptés UE	01/01/2021
Amendements à IFRS 4	Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9	Adoptés UE	01/01/2021

Enfin, le groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 30 juin 2021 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2021 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
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	01/01/2016
Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28	Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 (report des amendements intitulés "Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise")	Non adopté UE	1er janvier 2005
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise	Non adoptés UE	indéterminé
Amendements à IFRS 16	Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021	Adoptés UE	1er avril 2021
Amendements à IAS 16	Amendements à IAS 16 "Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue"	Adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IAS 37	Amendements à IAS 37 "Contrats déficitaires - Coûts d'exécution du contrat"	Adoptés UE	01/01/2022
Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Améliorations annuelles (2018-2020) des IFRS	Adoptés UE	01/01/2022
Amendements à IFRS 3	Amendements à IFRS 3 - Référence au Cadre conceptuel	Adoptés UE	01/01/2022
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 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

## 2.2) 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, la cession d'actifs permettant, malgré les faibles revenus, la continuité d'exploitation.

### Règles et méthodes d'évaluation

## 3) Recours à des estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses et estimations. Il s'agit principalement dans le cas du groupe des actifs d'impôts différés. Ces hypothèses, estimations ou appréciations établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité.

Les Actifs d'impôt différé concernent les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus values-latentes du groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Il apparaît qu'aucun actif d'impôt ne puisse être pris en compte dans les comptes au 30 juin 2021.

#### **4) Tests de dépréciation**

Les tests de dépréciation consistent à comparer la valeur nette comptable des UGT, y compris les écarts d'acquisition (goodwill), et la valeur recouvrable de chaque Unité Génératrice de Trésorerie.

Pour l'appréciation de la valeur des actifs à la clôture, le groupe a examiné le secteur immobilier. Les actifs de ce secteur en France et au Pérou sont valorisés selon par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type d'immeuble.

La société n'a pas décelé d'indice de perte de valeur qui n'ait pas donné lieu à dépréciation.

#### *PARTICULARITES PROPRES A L'ETABLISSEMENT DES ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES*

#### **5) Charge d'impôt**

Dans le cadre des arrêtés intermédiaires, la charge d'impôt (courante et différée) est déterminée en appliquant au résultat avant impôt le taux effectif moyen estimé pour l'ensemble de l'année en cours.

#### **6) Charges de retraite et autres avantages au personnel :**

Les charges de retraite et les autres avantages au personnel à long terme sont calculés sur la base d'une extrapolation des évaluations actuarielles réalisées à la clôture de l'exercice précédent. Le cas échéant, ces évaluations sont ajustées pour tenir compte des réductions, liquidations ou autres événements non récurrents significatifs survenus lors du semestre.

#### **7) Saisonnalité de l'activité**

L'activité ne présente pas de saisonnalité marquée.

## B. Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données en milliers d'Euros.

### 8) Immobilisations incorporelles

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
Logiciels	1			1
Divers	0			0
Valeur brute	1	0	0	1
Logiciels	1			1
Divers	0			0
Amortissements et pertes de valeur	1	0	0	1
Valeur nette	-0	0	0	0

### 9) Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
Autres immobilisations corporelles	74			74
Valeur brute	74	0	0	74
Autres immobilisations corporelles	60	3		63
Amortissements & pertes de valeur	60	3	0	63
Valeur nette	14	-3	0	11



## 10) Immeubles de placement

	30/06/2021			31/12/2020		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	2 000	3 305	5 305	2 401	3 879	6 280
Valeur brute	6 012	3 306	9 317	6 012	3 879	9 891
Cumul des amortissements	-4 012	-1	-4 013	-3 611		-3 611
Cumul des pertes de valeur						
Cession-bail						
Investissements		54	54		56	56
Cessions						
Transferts en actifs détenus en vue de la vente						
Transferts des stocks						
Amortissements	-200	-1	-201	-400	-1	-401
Ecart de conversion		-96	-96		-630	-630
Immeubles de placement, solde de clôture	1 800	3 261	5 061	2 000	3 305	5 305
Valeur brute	6 012	3 263	9 275	6 012	3 306	9 317
Cumul des amortissements	-4 212	-2	-4 212	-4 012	-1	-4 012
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	10 400	4 059		10 600	4 180	
Prix de cession						
Plus (moins-valeur) de cession						

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

Selon valeur d'expertise de mai 2021 pour SOUMAYA

## 11) 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	30/06/2021	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	31/12/2020
Actifs financiers, solde d'ouverture	16 501	105	377	16 983	15 171	13	502	15 686
Valeur brute	10 960	896	377	12 233	10 960	803	502	12 266
Cumul des pertes de valeur	5 541	-791	0	4 750	4 211	-791	0	3 420
Investissements				0		103	10	113
Cessions, remboursements	-893	-83	-46	-1 022			-136	-136
Transferts (vers) les autres actifs courants				0				0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	3 512			3 512	1 330			1 330
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change		-1		-1		-10		
Actifs financiers, solde de clôture	19 120	21	331	19 472	16 501	105	377	16 983
Valeur Brute	10 591	811	331	11 733	10 960	896	377	12 233
Cumul des pertes de valeur	8 530	-791	0	7 739	5 541	-791	0	4 750

Les principaux mouvements du semestre s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : cession titres SFC 893 KEUR, actifs financiers 83 KEUR, remboursement d'une avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail 46 KEUR ;
- Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur : variation de la juste valeur de Gascogne 3.512 KEUR.

Le détail des « Actifs financiers évalués au coût amorti » s'établit comme suit :

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	318	318	364	364
Dépôts de garantie	13	13	13	13
	331	331	377	377

Celui des « *Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global* » comme suit :

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
GASCOGNE	10 591	19 120	10 591	15 608
Société Française de Casinos			369	893
	10 591	19 120	10 959	16 501

Celui des « *Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net* » comme suit :

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Viktoria Angkor	791		791	
Divers	21	21	105	105
	811	21	896	105

## 12) Actifs d'impôts différés

Au 30.06.21, les déficits fiscaux du groupe représentent 41 millions d'Euros (40 MEUR au 31 décembre 2020) appartenant à ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (déficits d'intégration fiscale et déficits antérieurs à l'intégration).

### 13) Actifs financiers courants

	30/06/2021	31/12/2020
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 389	2 389
Autres créances diverses	91	89
Valeur brute	2 479	2 478
A déduire : dépréciations (2)	-2 389	-2 389
Valeur nette	91	89
(1) Opérations Sofilot	909	909
Prêt Val Thaurin	1 479	1 479
(2) Opérations Sofilot	-909	-909
Prêt Val Thaurin	-1 479	-1 479

### 14) Autres actifs courants

	30/06/2021	31/12/2020
Avances et acomptes versés	3	0
Créances sur l'Etat	325	285
Créances sur le personnel	4	4
Autres créances diverses (1)	1 443	1 347
Charges constatées d'avance	62	31
Valeur brute	1 837	1 666
A déduire : dépréciations (2)	-811	-1 211
Valeur nette	1 026	455
Dont :		
Immobilier	632	193
Divers	395	262
	1 026	455
(1) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Opération immobilière Boulogne ( Ducloix)	869	869
Trésorie réservée au paiement des honoraires de procédure	232	121
débiteurs divers	7	21
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-336
Opération immobilière Boulogne ( Ducloix)	-469	-869
sur débiteurs divers	-7	-7

## 15) 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 30/06/21	5 693 999	2 346 089	2,5
au 31/12/20	5 693 999	2 345 874	2,5
au 31/12/19	5 693 999	1 375 256	2,5
au 31/12/18	5 693 999	393 392	2,5
au 31/12/17	4 745 000	397 613	2,5

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

### b) Autorisations accordées

Néant

## 16) 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 sous la rubrique du même nom.

Endettement financier net			
		30/06/2021	31/12/2020
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans	I	2 733	2 940
Emprunts à plus de cinq ans		0	0
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants		2 733	2 940
Emprunts à moins d'un an		416	394
Intérêts courus sur emprunts	II	0	0
Banques créditrices		25	26
Passifs financiers courants		440	421
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>III = I + II</b>	<b>3 173</b>	<b>3 361</b>
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		3 173	3 361
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		503	137
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>IV</b>	<b>503</b>	<b>137</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>(III – IV)</b>	<b>2 671</b>	<b>3 224</b>

Echéances des emprunts :

	2021 -2022	2022 -2023	2023 -2024	2024 -2025	2025 - 2026	TOTAL
<b>Emprunts</b>						
Taux Fixe	29	38	38	38	10	154
Taux Variable	387	408	430	454	1 316	2 995
intérêts courus						
<b>Découvert bancaire</b>						
Taux variable	25					25
<b>Total</b>	<b>440</b>	<b>447</b>	<b>469</b>	<b>492</b>	<b>1 326</b>	<b>3 173</b>

	30/06/2021	31/12/2020
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.	3 149	3 334
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%.		
	3 149	3 334

Le crédit-bail, lequel correspond à un refinancement de l'immeuble de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, présente les caractéristiques suivantes :

<b>Crédit-Bail</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur</b>	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	4 005	3 605
Dotations de l'exercice	200	400
<b>Valeur Nette</b>	<b>1 795</b>	<b>1 995</b>
<b>Redevances :</b>		
Cumul antérieur	3 542	3 153
De l'exercice	199	390
<b>Total</b>	<b>3 742</b>	<b>3 542</b>
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	414	394
de 2 à 5 ans	148	1 740
au-delà de 5 ans		
<b>TOTAL</b>	<b>562</b>	<b>2 134</b>
<b>Valeur résiduelle</b>		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(2) selon taux du 27/12/2020

(1) selon taux du 27/06/2021

Il est assorti d'une avance-preneur de 1.200 KEUR laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 30 juin 2021 est de 409 KEUR.

## 17) Autres passifs non courants

	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts de Garantie	17	0
Dette SWAP de taux	314	373
Produits constatés d'avance	833	953
	<b>1 164</b>	<b>1 326</b>

## 18) Provisions non courantes

	31/12/2020	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/06/2021
Litiges actionnaires	204	0		-3	200
Avantages postérieurs à l'emploi	16	0	0		16
Total	219	0	0	-3	216

## 19) Informations sectorielles

### a) Chiffre d'affaires

	1er semestre		2ème semestre		Cumul
Immobilier	34				
Divers	0				
2021	34				
Immobilier	51	58%	36	42%	87
Divers	0		0		0
2020	51		36		87

## b) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Structure	juin-21
Produit des activités ordinaires	34	0	34
Charges opérationnelles	278	-696	-418
Dont charges externes	-29	-543	-571
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	252	-90	161
Résultat opérationnel courant	313	-696	-383
Autres produits et charges opérationnels non courants	-92	0	-92
Résultat opérationnel	221	-696	-475
Produits financiers	52	90	141
Charges financières	-178	0	-178
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	95	-607	-512
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	95	-607	-512

	Immobilier	Structure	juin-20
Produit des activités ordinaires	51	0	51
Charges opérationnelles	-1 003	-782	-1 785
Dont charges externes	-152	-453	-605
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-851	-12	-862
Résultat opérationnel courant	-953	-782	-1 735
Autres produits et charges opérationnels non courants	112	-4	109
Résultat opérationnel	-840	-786	-1 626
Produits financiers	74	9	83
Charges financières	-108	0	-108
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-875	-777	-1 651
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-875	-777	-1 651

Toutes les activités sont en France sauf l'immobilier qui est en partie au Pérou.



c) Analyse du capital investi par activité

	30/06/2021		31/12/2020	
Répartition par activité :				
Immobilier	3 929	18,49%	3 939	20,96%
Structure	17 323	81,51%	14 853	79,04%
	<b>21 252</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 792</b>	<b>100,00%</b>
Répartition géographique :				
France	17 934	84,39%	15 336	81,61%
CEE	-9	-0,04%	-1	-0,01%
Pérou	3 326	15,65%	3 457	18,40%
	<b>21 252</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 792</b>	<b>100,00%</b>
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	17 772		14 872	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	810		696	
Endettement financier net	2 671		3 224	
	<b>21 252</b>		<b>18 792</b>	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Structure	30/06/2021
Goodwill	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	1	10	11
Immeubles de placement	5 061	-	5 061
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	340	19 132	19 472
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	-	0
Autres actifs non courants	0	-	0
Actifs non courants	<b>5 403</b>	<b>19 142</b>	<b>24 544</b>
Stocks et en-cours	0	-	0
Clients	131	19	150
Actifs financiers courants	91	0	91
Passifs locatifs	0	0	0
Fournisseurs	-223	-1 217	-1 440
Dettes fiscales et sociales	-53	-156	-209
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 420	-464	-1 884
Actifs moins passifs hors endettement net	<b>-1 473</b>	<b>-1 819</b>	<b>-3 292</b>
Capitaux investis	<b>3 929</b>	<b>17 323</b>	<b>21 252</b>

	Immobilier	Structure	30/06/2020
Goodwill	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	6	13	19
Immeubles de placement	5 845	-	5 845
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	423	12 366	12 789
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	-	0
Autres actifs non courants	0	-	0
<b>Actifs non courants</b>	<b>6 275</b>	<b>12 379</b>	<b>18 653</b>
Stocks et en-cours	0	-	0
Clients	84	28	112
Actifs financiers courants	88	0	88
Passifs locatifs	0	0	0
Fournisseurs	-199	-940	-1 139
Dettes fiscales et sociales	-55	-136	-191
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 694	-548	-2 242
<b>Actifs moins passifs hors endettement net</b>	<b>-1 776</b>	<b>-1 596</b>	<b>-3 372</b>
<b>Capitaux investis</b>	<b>4 498</b>	<b>10 782</b>	<b>15 281</b>

## 20) Autres produits et charges opérationnels non courants

	30/06/2021		30/06/2020	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDPC		120		120
Litiges fiscaux			-18	
Litiges sociaux			-124	
Litiges commerciaux	-200			
Divers	-11		-1	
	-211	120	-144	120

## 21) 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, en milliers d'Euros.

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	30/06/2021	31/12/2020
<b>Engagements donnés</b>				
Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement d'EEM de conserver les titres de SAIP	SAIP & EEM	Natixis Lease	2 995	3 180
<b>TOTAL</b>			<b>2 995</b>	<b>3 180</b>
<b>Engagements reçus</b>				
Caution sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas	26	26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 379	1 379
<b>TOTAL</b>			<b>1 405</b>	<b>1 405</b>
<b>Engagements réciproques</b>				
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## 22) Informations relatives aux parties liées

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du groupe sont arrêtées par le conseil d'administration.

Aucune rémunération ou avantage assimilé n'a été accordés aux membres des organes d'administration et de la direction du groupe pour le semestre.

Valeurs brutes	30/06/2021		
	Charges	Produits	Créances (dettes)
<b>EEM</b>			
M.Lagarde			-132
M.Brillet			-125
Bedford Properties			-180
<b>SAIP</b>			
Le Clézio Industries	2		-547
Compte courant			
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>-984</b>

## 23) Résultat par action

(en euros)	30/06/2021	31/12/2020
Résultat net part du Groupe	-510 310	-2 380 316
Résultat après impôt des activités poursuivies	-511 986	-2 432 392
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	97 500	97 500
Actions gratuites moyenne pondérée	97 500	97 500
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 888 999	5 888 999
Résultat net dilué par action	-0,09	-0,42
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,09	-0,43

### 3 Rapport d'activité semestriel au 30 juin 2021

#### 3.1. Activité et faits marquants de la période

- Cession des titres SFC pour 893 KEUR ;
- Poursuite de la sauvegarde de la société mère EEM et de la mission de l'administrateur provisoire ;
- Gestion litiges (ex dirigeants d'EEM, immobilier France et Cambodge) ;

#### 3.2. Présentation des comptes semestriels résumés au 30 juin 2021

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 30 juin 2021.

Les comptes semestriels résumés font apparaître :

- un chiffre d'affaires de 34 KEUR contre 51 KEUR au 30 juin 2020 ;
- un résultat net de l'ensemble consolidé de -512 KEUR (contre -1.651 KEUR au 30 juin 2020) ;
- Un résultat opérationnel courant de -383 KEUR (-1.735 KEUR au 30 juin 2020) qui se ventile par activité selon le tableau ci-dessous :

En KEUR	sociétés Immobilières	EEM	TOTAL
30 juin 2020	-953	-782	-1 735
30 juin 2021	313 (*)	-696	-383

(\*) dont 400 KEUR de reprise de dépréciation sur la créance Ducloix

#### 3.3. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

La mission de l'administrateur provisoire a pris fin le 7 août 2021. Les fonctions du conseil d'administration issu de l'Assemblée Générale du 23 juillet 2021 ont ensuite débuté.

Un plan de sauvegarde a été adopté par jugement du tribunal de commerce de Paris le 22 février 2022. Il a ordonné le règlement des créances admises et le remboursement des créances restant contestées dans les deux mois de leur admission définitive.

Les créances admises ont été réglé au cours du 1er semestre 2022 à hauteur de 635 KEUR. La somme détenue pour garantir le paiement des créances en attente est de 998 KEUR.

Depuis septembre 2021, la trésorerie de la société est assurée par la cession de titres GASCOGNE. 1.453.358 titres ont été cédés pour un prix de 5,3 MEUR.

### **3.4. Marché du titre**

La cotation est suspendue depuis le 4 février 2020. Le cours de l'action de la veille était de 3,28 EUR.

### **3.5. Gouvernance**

Au 30 juin 2021, la société est toujours sous administrateur provisoire.

Aucune rémunération n'a été versée aux administrateurs et au Président Directeur Général sur la période.

### **3.6. Commentaires par branche d'activité**

#### **3.6.1. Hôtellerie**

Aucune remontée de cash n'a pu être effectuée depuis la perte de contrôle en 2018.

A la suite d'une décision judiciaire de janvier 2022, le groupe a repris partiellement la main sur son actif.

L'absence d'entretien depuis 2017 a entraîné une dégradation significative de l'hôtel.

Il reste à financer :

- le règlement d'importants arriérés de dettes fournisseurs et taxes ;
- les travaux de réhabilitation de l'hôtel a minima.

#### **3.6.2. Immobilier**

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, la créance d'EEM reste valorisée à 909 KEUR comme au 31 décembre 2020. Cette créance est dépréciée à 100%.

- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) :

Un protocole a été signée en 2022 avec Madame DUCLOIX, au terme duquel SAIP a encaissé 400 KEUR.

SAIP détient 100% de la société GRANDIDIERITE SGPS de droit portugais qui détient 85% des titres d'AGAU société de droit péruvien. Il a été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31 décembre 2021 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Cette option n'a pas été levée.

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

SOUMAYA détient à Lima au Pérou un bien immobilier aux fins de percevoir des revenus locatifs. Il est valorisé dans les comptes à 3.645 KEUR. Une expertise immobilière de mai 2021 valorise ce bien à 4.059 KEUR (valeur du PEN – Sol péruvien - convertie au cours du 30 juin 2021).

La reprise en main des filiales étrangères de SAIP en 2022 a permis de relever divers facteurs de risques :

- L'existence d'un financement souscrit dans des conditions préjudiciables :

Un emprunt de 216 KUSD a été contracté par SOUMAYA le 14 janvier 2022 auprès d'un particulier présenté par l'actionnaire minoritaire d'AGAU (monsieur Cajahuena), au taux de 20% l'an sur 59 mois, avec une hypothèque de 1er rang sur l'immeuble à hauteur de 500 KUSD.

- L'insécurité juridique de certains baux consentis dans l'immeuble de Lima :

Début 2022, 4 lots situés au rez-de-chaussée, ont été loués pour un loyer global annuel d'environ 100 KEUR.

- L'absence d'assurance de l'immeuble de Lima

Une absence d'assurance n'a pu être constatée qu'en juin 2022. Une couverture assurantielle globale est donc recherchée. Celle-ci s'avère complexe en raison de l'état de l'immeuble.

- Les Vergers

Les actifs de cette société sans activité sont constitués :

- D'un prêt sur la SCCV VAL THAURIN

Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance, cette somme est entièrement dépréciée ;

- De diverses créances résiduelles sur l'opération immobilière de la SCI Passages 99 qui sont entièrement dépréciées.

L'ancien locataire de la SCI ayant agi en justice pour obtenir le versement de 200 KEUR, cette somme a été provisionnée dans les comptes au 30 juin 2021.

- SNC Paris Croix des Petits Champs

Cette société détient dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs (75001) des lots représentant 846 m<sup>2</sup> de surface habitable et 116 m<sup>2</sup> de surfaces annexes. Une expertise de septembre 2021 valorise ce bien à 10.400 KEUR hors droits de mutation.

Au 30 juin 2021, seul un lot de 155 m<sup>2</sup> sur les quatre lots est loué.

### **3.6.3. Gascogne**

Au 30 juin 2021, le groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 199 MEUR ;
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5,5 MEUR ;
- des capitaux propres de 149 MEUR.

Compte tenu de leur qualification d'actifs disponibles à la vente, la société a ajusté la valeur des titres Gascogne au cours de Bourse à la date de clôture, soit 4,9 EUR au 30 juin 2021, ce qui valorise GASCOGNE à 19.120 KEUR pour les 3.902.090 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport à celle au 31 décembre 2020 de 16.501 KEUR a été inscrite en autres éléments du résultat global.

## **3.7. Principaux facteurs de risques et incertitudes**

Les principaux risques auxquels le groupe est exposé sont inchangés depuis le 31 décembre 2020, sauf ce qu'indiqué supra sur les filiales péruviennes. Il convient de mentionner les risques suivants :

- risque pays.
- risque concurrentiel.
- risques réglementaires et juridiques.



- risques liés aux hommes-clés du groupe.
- risques de taux et de cours.
- risque de liquidité.
- risque de change.

Pour une description détaillée des risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, il conviendra de se référer au rapport annuel 2020 de la société.

### **3.8. Parties liées**

Aucune nouvelle convention n'a été conclue avec une partie liée au cours du premier semestre 2021.

De même, aucune modification affectant les transactions entre parties liées décrites dans le dernier rapport annuel n'est intervenue durant cette même période.

Il est toutefois rappelé que des apports en compte courant ont été réalisés par certains actionnaires afin de financer la période d'observation.

### **3.9. Evénements post clôture**

Les principaux événements postérieurs au 30 juin 2021, concernant la société et ses filiales, ont déjà été présentés ci-avant.

Plusieurs litiges ont pris fin, notamment :

- EEM contre Monsieur Guy WYSSER PRATTE, la société BEDFORD PROPERTY et EUROPARTNERS ARBITRAGE FUND, ainsi que cinq autres codéfendeurs au sujet d'une éventuelle action de concert.
- EEM contre Monsieur Guy WYSSER PRATTE, la société BEDFORD PROPERTY et EUROPARTNERS, ARBITRAGE FUND : contestation de la cession de titres GASCOGNE à ces derniers.
- EEM contre Monsieur Pierre GUILLERAND.
- EEM contre Monsieur Pierre NOLLET.

Procédures pendantes :

- contre monsieur François Gontier :
  - Liquidation d'astreinte : La plupart des recours judiciaires de Monsieur GONTIER

a été tranchée en faveur d'EEM. La dernière décision fixant l'astreinte à 7,1 MEUR reste néanmoins non exécutée.

- Monsieur GONTIER a produit des créances dans la cadre de la sauvegarde (apport en compte courant de 200 KEUR, créance salariale, attribution d'actions) contestées par EEM.
- contre monsieur Pierre Nollet : les litiges concernant les actions gratuites.

\*\*\*\*\*

## **4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels**

Exponens Conseil & Expertise  
20, rue Brunel  
75017 Paris

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex

### **Electricité et Eaux de Madagascar (EEM)**

Société anonyme

38, rue Croix des Petits Champs  
75001 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

---

Aux actionnaires de la société EEM

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Paris-La Défense, le 7 octobre 2022

Les commissaires aux comptes

Exponens Conseil & Expertise      Deloitte & Associés

Nathalie LUTZ

Bénédicte SABADIE