

# ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Société anonyme au capital de 14.234.997,50 euros

Siège social : 48, avenue Victor Hugo 75116

En cours de transfert au : Spaces Les Halles

40, rue du Louvre 75001 Paris

RCS Paris B 602 036 782

(Ci-après la « Société »)

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30 JUIN 2019

## PROPOS PRELIMINAIRES

La société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR 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, conflits qui se sont cristallisés sur l'assemblée générale ordinaire devant se tenir le 31 décembre 2019 pour approuver les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Aux termes d'une délibération du 23 décembre 2019 qui a fait l'objet d'un communiqué au Marché le même jour, le Conseil d'administration de la Société a décidé (i) d'ajourner la convocation des actionnaires en assemblée générale ordinaire prévue le 31 décembre 2019 et (ii) approuvé la décision du Président de saisir le Tribunal de commerce de Paris d'une demande tendant à faire nommer un administrateur provisoire.

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires formant un bloc majoritaire, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire *ad hoc* ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée.

Cette ordonnance a été contestée par la Société et sa direction de l'époque. Le mandataire *ad hoc* a convoqué l'assemblée générale ordinaire pour le 4 février 2020. Suite à des difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire *ad hoc*, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle. Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents. Cette assemblée a rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et révoqué cinq des six administrateurs alors en place.

Comme le Conseil d'administration l'avait décidé le 23 décembre 2019, la Société a entretemps sollicité et obtenu la désignation, par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, de la SELARL BCM, prise en la personne de Maître Eric BAULAND, 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 »).

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.

Le présent rapport est donc établi dans ce contexte extrêmement contentieux sous l'égide de l'Administrateur Provisoire, assisté de l'Administrateur Judiciaire, qui n'étaient pas en charge de la gestion de la Société sur la période du premier semestre 2019, sur la foi des informations qu'ils ont pu réunir dans le délai qui leur était imparti.

Ce rapport repose donc sur les informations financières et de gestion communiquées par les salariés, l'expert-comptable de la Société et ses différents conseils, informations dont l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire ne peuvent que supposer qu'elles sont sincères et, à tous égards, exactes et complètes.

En outre, compte tenu des mesures sanitaires relatives au Covid-19 imposant une limitation des déplacements durant le cours de sa mission, l'accès à l'information s'en est trouvé perturbé.

**Dès lors, compte tenu de ce qui précède ainsi que, notamment de leur désignation récente, de la succession de dirigeants qu'a connue la Société et des difficultés qu'ils ont rencontrées pour réunir les informations nécessaires à son établissement, l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire ne sauraient être garants d'une quelconque manière que ce soit du caractère exhaustif et exact du contenu du présent rapport.**

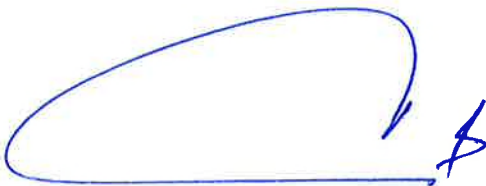
**1. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité de ce rapport**

Nom et fonction du responsable du rapport semestriel :

Maître Eric BAULAND, agissant pour la SELARL BCM, administrateur provisoire de la Société et Maître Christophe THEVENOT, agissant pour la SCP THEVENOT PARTNERS, administrateur judiciaire de la Société :

*« Sous réserve du caractère sincère, exact et complet des informations que j'ai pu réunir depuis ma nomination en qualité d'administrateur provisoire, j'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels sont établis conformément aux normes comptables applicables 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 sous la même réserve, 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 16 octobre 2020

A large, stylized blue ink signature of Maître Eric BAULAND, featuring a prominent loop and a sharp downward stroke.

---

Maître Eric BAULAND  
Pour la SELARL BCM  
Administrateur Provisoire

A blue ink signature of Maître Christophe THEVENOT, consisting of a series of fluid, connected cursive strokes.

---

Maître Christophe THEVENOT  
Pour la SCP THEVENOT  
Administrateur Judiciaire

## **2. Comptes au 30 juin 2019**

# **Electricité et Eaux de Madagascar**

## **(EEM)**

Société anonyme au capital de 14.234.997,50 euros

Siège social : 48 avenue Victor Hugo 75116 Paris

En cours de transfert au : Spaces Les Halles – 40, rue du Louvre 75001 Paris  
RCS Paris B 602 036 782

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES**  
**AU 30 JUIN 2019**

## I. BILANS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	avec IFRS 16			Ecart	
	30/06/2019	01/01/2019	31/12/2018	Valeur	%
Ecarts d'acquisition - Goodwill					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	26	30	30	-4	-15%
Immeubles de placement	6 445	6 518	6 518	-73	-1%
Droits d'utilisation	164	245		164	100%
Titres mis en équivalence					
Autres actifs financiers non courants	16 193	15 761	15 761	432	3%
Autres actifs non courants					
Impôts différés					
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>22 827</b>	<b>22 554</b>	<b>22 308</b>	<b>519</b>	<b>2%</b>
Stocks et en-cours					
Clients	138	92	92	46	33%
Actifs financiers courants	279	277	277	2	1%
Autres actifs courants	886	1 356	1 356	-471	-53%
Actif d'impôt exigible					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 229	1 587	1 587	-358	-29%
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 531</b>	<b>3 312</b>	<b>3 312</b>	<b>-781</b>	<b>-31%</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DEL'ACTIF</b>	<b>25 358</b>	<b>25 866</b>	<b>25 621</b>	<b>-262</b>	<b>-1%</b>
Capital	14 235	14 235	14 235		0%
Réserves consolidées	5 230	4 761	4 761	469	9%
Résultat en instance d'affectation	-1 382				
Ecarts de conversion	82	-23	-23	105	128%
Résultat net part du Groupe	-909	-1 383	-1 382	473	-52%
Capitaux propres part du Groupe	17 255	17 590	17 591	-335	-2%
Intérêts des minoritaires	716	701	701	15	2%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>17 971</b>	<b>18 291</b>	<b>18 292</b>	<b>-320</b>	<b>-2%</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 361	3 536	3 536	-176	-5%
Autres passifs non courants	1 798	1 902	1 916	-118	-7%
Passifs locatifs		95			
Provisions non courantes	157	14	14	143	91%
Impôts différés					
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 316</b>	<b>5 548</b>	<b>5 466</b>	<b>-151</b>	<b>-3%</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	371	365	365	6	2%
Emprunts et dettes financières divers	84	84	84		0%
Passifs Locatifs	191	191			
Fournisseurs	517	506	506	11	2%
Dettes fiscales et sociales	160	163	163	-3	-2%
Autres dettes courantes	456	428	455	1	0%
Provisions courantes	282	282	282		0%
Passif d'impôt exigible	10	7	7	2	23%
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 071</b>	<b>2 027</b>	<b>1 862</b>	<b>209</b>	<b>10%</b>
<b>PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>25 358</b>	<b>25 866</b>	<b>25 621</b>	<b>-262</b>	<b>-1%</b>

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018	Ecart / 30 Juin	
			Valeur	%
Chiffre d'affaires	77	262	-185	-71%
Autres produits opérationnels	0	0	0	
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>77</b>	<b>262</b>	<b>-185</b>	<b>-71%</b>
Charges opérationnelles :			0	
Achats consommés	0	0	0	
Charges externes	-455	-592	56	-11%
Charges de personnel	-87	-90	3	-3%
Impôts et taxes	-12	-38	26	-69%
Dotation nette aux amortissements	-286	-205	-81	40%
Dépréciation d'actifs nets des reprises :			0	
Sur actifs financiers	-33	-169	135	-80%
Sur créances clients	0		0	
Sur actifs courants	0	-161	161	-100%
Pour risques et charges	0	3	-4	-111%
Autres charges opérationnelles	0	0	0	-108%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-797</b>	<b>-989</b>	<b>192</b>	<b>-19%</b>
Autres produits opérationnels non courants	120	121	-1	-1%
Autres charges opérationnelles non courantes	-144	-2	-143	9508%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-821</b>	<b>-870</b>	<b>48</b>	<b>-6%</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	69	-44	-64%
Coût de l'endettement financier brut	-123	-51	-71	139%
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>-98</i>	<i>17</i>	<i>-115</i>	<i>-670%</i>
Autres produits financiers	18	478	-460	-96%
Autres charges financières	-16	-1	-14	1056%
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	<i>2</i>	<i>476</i>	<i>-474</i>	<i>-100%</i>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0	
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-917</b>	<b>-376</b>	<b>-541</b>	<b>144%</b>
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	
<b>RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>-917</b>	<b>-376</b>	<b>-541</b>	<b>144%</b>
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	0	0	
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-917</b>	<b>-376</b>	<b>-541</b>	<b>144%</b>
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-909	-375	-534	142%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-8	-1	-7	846%
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,16	-0,12		
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,16	-0,11		
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00		
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00		
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,16	-0,12		
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,15	-0,11		

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2019	30/06/2018	Ecart / 30 Juin	
			Valeur	%
<b>Résultat de l'ensemble consolidé (A)</b>	-917	-376	-541	144%
Variation des écarts de conversion	124		124	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	474	1 613	-1 139	-71%
<b>Autres éléments du résultat global (B)</b>	597	1 613	-1 016	-63%
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)</b>	<b>-320</b>	<b>1 237</b>	<b>-1 557</b>	<b>-126%</b>
Attribuable à:				
. Actionnaires d'EEM	-331	1 238	-1 568	-127%
. Participations ne donnant pas le contrôle	11	-1	12	-1437%

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés



## IV. TABLEAUX DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

(en Keuros)	30/06/2019	30/06/2018	Ecart / 30 Juin	
			Valeur	%
Résultat net de l'ensemble consolidé	-917	-376	-541	144%
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	429	429	0	0%
Variation instruments financiers	0	-408	408	-100%
Coût de financement	123	51	71	139%
Produits financiers	-25	-69	44	-64%
Impôt sur les sociétés	0	0	0	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	0	0	0	
<b>Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts</b>	<b>-390</b>	<b>-373</b>	<b>-18</b>	<b>5%</b>
Variation des stocks	0	0	0	
Variation des clients	-46	-225	179	-80%
Variation des fournisseurs	10	23	-13	-58%
Variation des autres actifs et passifs courants	351	-167	518	-310%
Intérêts reçus	25	3	22	807%
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE</b>	<b>-51</b>	<b>-739</b>	<b>688</b>	<b>-93%</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	0	0	0	-100%
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-1	-3 789	3 788	-100%
Acquisitions d'immeubles de placement	-20	0	-20	
Cessions d'actifs financiers non courants	41	42	0	-1%
Incidence des variations de périmètre	0	0	0	
Variation des autres actifs et passifs non courants	2	0	2	3160%
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>22</b>	<b>-3 747</b>	<b>3 769</b>	<b>-101%</b>
Augmentation de capital	0	0	0	
Variation du passif locatif	-95	0	-95	
Remboursement d'emprunts	-167	-157	-11	7%
Intérêts payés	-83	-80	-3	3%
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>	<b>-346</b>	<b>-237</b>	<b>-108</b>	<b>46%</b>
			0	
<b>IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	
			0	
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-356</b>	<b>-4 723</b>	<b>4 367</b>	<b>-92%</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>				
à l'ouverture	1 558	5 796	-4 237	-73%
à la clôture	1 202	1 072	130	12%
Dont :				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 229	1 102	126	11%
Découverts bancaires	-26	-30	4	-12%

*L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés*

## V. 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 31/12/2017	11 862	4 329	7 886	-6 728	-482	-0	16 865	65	16 930
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-375			-375	-1	-376
Autres éléments du résultat global			1 613				1 613	0	1 613
Sous Total	0	0	1 613	-375	0	0	1 238	-1	1 237
Au 30/06/2018	14 838	1 353	9 499	-7 103	-482	-0	18 103	64	18 167

Au 31/12/2017	11 862	4 329	7 886	-6 728	-482	-0	16 865	65	16 930
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-1 382			-1 382	-23	-1 405
Autres éléments du résultat global			-1 020			-23	-1 043	-9	-1 052
Sous Total	0	0	-1 020	-1 382	0	-23	-2 425	-31	-2 457
Augmentation du capital	2 372	778					3 151	668	3 818
Affectation du résultat			-6 728	6 728			0		0
Divers							0		0
Au 31/12/2018	14 235	5 107	138	-1 382	-482	-23	17 591	701	18 292

Au 31/12/2018	14 235	5 107	138	-1 382	-482	-23	17 591	701	18 292
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-909			-909	-8	-917
Autres éléments du résultat global			474			105	579	19	597
Sous Total	0	0	474	-909	0	105	-331	11	-320
Augmentation du capital							0		0
Affectation du résultat			-1 382	1 382			0		0
Divers			-4				-4	4	-0
Au 30/06/2019	14 235	5 107	-775	-909	-482	82	17 255	716	17 971

*L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés*

## VI. ANNEXE

### Conditions d'arrêté 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.

Dès lors, les comptes consolidés résumés ont ainsi été arrêtés par l'Administrateur Provisoire assisté de l'Administrateur judiciaire le 13 octobre 2020 avec les réserves suivantes :

- Leur arrêté a été effectué dans un contexte extrêmement contentieux sur la foi des informations que l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur judiciaire ont pu réunir dans le délai qui lui était imparti ;
- L'Administrateur Provisoire et l'Administrateur judiciaire n'étaient pas en charge de la gestion de la Société sur la période du premier semestre 2019 ;
- L'Administrateur Provisoire et l'Administrateur judiciaire se fondent 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 ;
- Compte tenu des mesures sanitaires relatives au Covid-19 imposant une limitation des déplacements durant le cours de la mission de l'Administrateur Provisoire, l'accès à l'information s'en est trouvé perturbé ;
- Dès lors, compte tenu de ce qui précède ainsi que, notamment de leur désignation récente, de la succession de dirigeants qu'a connue la Société et des difficultés qu'ils ont rencontrées pour réunir les informations nécessaires à leur établissement, l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur judiciaire ne sauraient être garants d'une quelconque manière que ce soit du caractère exhaustif et exact des éléments contenus dans les comptes consolidés résumés.

## Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	30/06/2019	31/12/2018
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
EEM	Paris	602 036 782		
<b>Secteur immobilier :</b>				
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	100,00%	100,00%
Grandidierite	Lisbonne, Portugal		100,00%	100,00%
AGAU	Lima, Pérou		85,00%	85,00%
Soumaya	Lima, Pérou		85,00%	85,00%
Espalmador	Lima, Pérou		85,00%	85,00%

Toutes les sociétés sont consolidées par intégration globale.

Compte tenu de son caractère non significatif, la SARL EEM n'a pas été incluse dans le périmètre de consolidation.

Il convient de préciser que :

- Les comptes 2018 ont été rejetés lors de l'Assemblée Générale litigieuse du 4 février 2020,
- Le résultat 2018 est présenté dans la rubrique Résultat en instance d'affectation.

### Application de la norme IFRS 16

A la suite de l'application de la norme IFRS 16 au 1<sup>er</sup> janvier 2019, de nouvelles rubriques « Droits d'utilisation » et « Passifs locatifs » ont été créés dans l'état de situation financière et une rubrique « variation du passif locatif » a été créée dans le tableau de financement.

Le seul actif concerné est le bail locatif du siège social signé pour une première période ferme du 1<sup>er</sup> Juillet 2014 au 30 Juin 2020. Le droit d'utilisation au 1<sup>er</sup> janvier 2019 a été déterminé en actualisant les loyers futurs et le passif locatif en actualisant les paiements futurs. Le droit d'utilisation est amorti de façon linéaire sur la durée restant à courir jusqu'au 30 Juin 2020. L'impact au 1<sup>er</sup> Janvier 2019 est de 1K€ sur les capitaux propres.

## Faits caractéristiques de la période

### a. Structure

Des salariés licenciés début 2018 ont engagé des procédures contre la société. Les provisions enregistrées au 31/12/2018 ont été ajustées selon les jugements de 1<sup>ère</sup> instance rendus au début de l'année 2020.

La société a entrepris différentes actions judiciaires contre des anciens dirigeants auxquels ont également engagé des procédures. Dans ce cadre un jugement en 1<sup>ère</sup> instance qui condamne la société a été rendu fin 2019. Une provision a été constatée à hauteur de la condamnation.

Au total des litiges envers ses anciens salarié ou dirigeants, la société a constaté un complément de provision de 124 K€.

La direction de la société en place entre le 30 septembre 2017 et la nomination de l'Administrateur Provisoire a considéré que les attributions de 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires et des 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société en mai 2017 sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. En Mai 2019, les actions gratuites n'ont pas été émises. Si elles l'avaient été, elles auraient été prélevées sur les réserves, selon les décisions précédentes, de sorte que les capitaux propres n'auraient pas varié. En revanche une dilution des actionnaires aurait été constatée. Par prudence une provision de 185 K€ pour les charges sociales sur les actions gratuites avait été constatée et reste constatée au 30/06/2019 (idem au 31/12/2018).

Un contrôle fiscal portant sur les exercices clos au 31/12/2016 et 31/12/2017 et étendu à l'année 2018 est en cours de finalisation. La société a reçu fin décembre 2019 des propositions de rectification qu'elle a accepté à l'exception d'un point relative à la TVA d'un montant de 15 K€ pour lequel l'administration fiscale n'a pas encore répondu. La charge attendue d'impôt complémentaire (TVA) a fait l'objet d'une provision de 18 K€.

#### **b. Gascogne**

Au 30/06/2019, le Groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 207,2 M€
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5 M€.
- des capitaux propres de 113 M€.

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres Gascogne au cours de Bourse à la date de clôture, soit 3,74 € au 30/06/2019, ce qui valorise GASCOGNE à 14.593 K€ pour les 3.902.090 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31/12/2018, soit 351 K€ 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 recouvrer le contrôle de l'hôtel. A ce jour elles n'ont pas abouti.

#### **d. Casinos**

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres SFC au cours de Bourse à la date de clôture, soit 2,30 € au 30/06/2019, ce qui valorise SFC à 1.040 K€ pour les 510.000 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31/12/2018, soit 122 K€ a été inscrite en « Autres éléments du résultat global ».

#### **e. Immobilier**

- Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT et 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 dans les comptes consolidés et reste valorisée à 909 K€ comme au 31/12/2018. Cette créance est dépréciée à 100%.

- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) – investissement à Boulogne-Billancourt

SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 K€ à venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 K€ au 30/06/19 (idem au 31/12/2018). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice.

L'expert désigné par le Tribunal a remis son rapport.

Le Tribunal sollicite désormais de la partie adverse qu'elle régularise sa procédure pour la prochaine audience du 22 septembre prochain pour tenir compte de la clôture des opérations de liquidation des sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT et KALITEA RESIDENTIEL assignées aux côtés de la SAIPPP, et cela soit en faisant rouvrir les opérations, soit en abandonnant par de nouvelles conclusions ses demandes à leur encontre.

Par prudence, les frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas ont été dépréciés. Une provision de 419 K€ (déjà existante au 31/12/2018) est ainsi constatée au 30/06/2019 ce qui réduit la valeur nette de la créance à 450 K€. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

- 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. Il a été consenti au minoritaire qui détient 15% d'AGAU une option jusqu'au 31/12/21 pour acquérir 1.703.449 titres (10% des titres AGAU) pour un prix de 521 KUSD. Au 30 juin 2019, la valeur de cette option est supérieure à la valeur d'AGAU. L'option n'a donc pas d'incidence sur les comptes à cette date.

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 3.844 K€. Une expertise immobilière du 31 octobre 2019 valorise ce bien entre 3.890 K€ (valeur de réalisation) et 4.863 K€ (valeur commerciale). Une expertise immobilière du 20 Juillet 2020 valorise le bien entre 3.885 KUSD (3.393 K€ au cours du 20 juillet 2020 – valeur de réalisation) et 5.180 KUSD (4.525 K€ - valeur commerciale).

- Les Vergers

#### Val Thaurin :

Une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 K€ à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action juridique a été entreprise en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 K€ ont été reçus en 2013 et 54 K€ en 2016. Le 4 mars 2016, le TGI de Nanterre a condamné les associés de la SCCV du hameau de Val Thaurin à payer la créance détenue par Les Vergers, intérêts compris. Appel a été interjeté de la décision par la partie adverse.

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

Le montant en principal restant dû soit 595 K€ (idem au 31/12/2018) a été ramené à la valeur estimée du bien sur lequel porte l'hypothèque augmentée des recouvrements en cours et diminuée des frais estimés à venir, soit 194 K€ (idem au 31/12/2018). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 K€ est entièrement déprécié.

Par arrêt de la cour d'appel de Rouen de juin 2020, la créance de la société les Vergers est confirmée et la vente forcée du bien est ordonnée.

#### Autres opérations :

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

- Une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31/12/2014.
- Une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31/12/2017.

- SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS

Au 30/06/2019, le lot le plus vaste pour lequel des travaux de rénovation conséquents sont à effectuer reste inoccupé.

## **Evènements postérieurs à la clôture**

- Hôtellerie

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

- Structure

Comme indiqué ci-dessus, des jugements en première instance ont été rendus dans le cadre de litiges avec d'anciens salariés ou d'anciens dirigeants dont M. NOLLET.

Un jugement du Tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019 constate la validité de l'attribution à Monsieur NOLLET de 44.300 actions gratuites de la société et de 43.500 options de souscription, tout en ordonnant leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société tenus par CACEIS. La Société a interjeté appel de ce jugement le 20 février 2020, sans solliciter une demande de suspension de l'exécution provisoire.

Dans ce même contentieux, la Société a assigné Monsieur NOLLET devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée des saisies pratiquées le 20 décembre 2019, en exécution du jugement précité.

Dans le cadre de son contrôle fiscal, la société reste en attente de la réponse de l'administration sur le point contesté en matière de TVA.

Par délibérations du 23 décembre 2019, le Conseil d'administration de la Société a décidé de reporter l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 convoquée pour le 31 décembre 2019.

Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée. Cette ordonnance a été contestée par la Société et sa direction.

Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire pour le 4 février 2020. A la suite de difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire ad hoc, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle. Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents.

Cette assemblée a :

- Rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et les résolutions qui en découlent,
- Révoqué l'ensemble des administrateurs alors en place, à l'exception de Monsieur James WYSERPRATTE, et a nommé en remplacement Mesdames Céline BRILLET et Hélène TRONCONI, cette dernière ayant été désignée par la suite Présidente du Conseil d'administration et Directrice générale.

Cette assemblée générale n'a pas encore fait l'objet d'un recours de la part des administrateurs révoqués, mais une plainte pénale a été déposée par la Société et l'un des administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la Société, procédure encore pendante.

La Société a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020.

A la suite de litiges entre actionnaires, un Administrateur Provisoire a été nommé le 7 Février 2020 par le Président du Tribunal de commerce de Paris. Le 15 Avril 2020, ce dernier a ouvert au bénéfice d'EEM une procédure de sauvegarde avec période d'observation de six mois.

Par décisions de l'Administrateur Provisoire du 31 août 2020 le siège de la Société a été transféré avec effet au 17 juin 2020.

Dans la mesure où le Groupe ne génère que peu de revenus et que les actifs sont principalement des titres de sociétés qui sont soit peu liquides, soit représentatifs du capital d'entités connaissant des difficultés financières ou des situations de blocage<sup>a</sup>, il existe une incertitude significative quant à la continuité de l'exploitation. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, la constatation de l'état de cessation des paiements de la Société a conduit l'Administrateur Provisoire à solliciter de la part de certains actionnaires des avances en comptes courants à hauteur de 480.000 euros. Ces avances ont permis de couvrir l'état de cessation des paiements et de permettre ainsi à l'Administrateur Provisoire de solliciter du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

---

<sup>a</sup> Les titres de Viktoria Angkor eu égard au litige en cours et les titres Gascogne lesquels sont saisis par M. Nollet.



- Casinos

A l'audience du 27 septembre 2019, la société FRAMELERIS a demandé un désistement relatif à l'application à son profit d'un engagement de cession des 510.000 titres pour une valeur de 1.050 K€, désistement accepté par la Société.

- Immobilier

Dans le cadre du contentieux opposant la SARL LES VERGERS à la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN, le 12 août 2019, le JEX du Tribunal de grande instance d'Evreux a ordonné un sursis à statuer dans l'attente de l'issue d'une nouvelle procédure engagée devant le TGI de Paris en nullité du prêt consenti par LES VERGERS à la SCCV ; le 16 octobre 2019, la Cour d'appel de Rouen a autorisé la société LES VERGERS à interjeter appel de cette décision. Par arrêt de la Cour d'appel de Rouen de juin 2020, la créance de la société LES VERGERS sur la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN a été confirmée et la vente forcée du bien a été ordonnée. En parallèle, une nouvelle initiative procédurale de la SCCV, lancée le 20 mars 2018, est actuellement pendante devant la 9ème chambre du Tribunal de grande instance de Paris. Les plaidoiries sont intervenues le 18 juin 2020. La date de délibéré n'est pas connue de la Société.

- Crise sanitaire

Cette crise inédite pourra avoir un impact sur la valeur des actifs du groupe. Dans le cadre des tests de dépréciation visés au §3 ci-dessous, nous nous sommes assurés au mieux de notre information à la date d'arrêt des comptes que les éventuelles pertes de valeur des actifs étaient prises en compte.

## 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 2019 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union Européenne 2019 notamment la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » et applicables au 30 juin, date de clôture de ces comptes.

#### 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 2019. 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 2018 (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2018) à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2019, soit :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Améliorations annuelles (2015-2017) des IFRS	Améliorations annuelles (2015-2017) des IFRS	Adoptée UE	01/01/2019
Amendements à IAS 1 et IAS 8	Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme "significatif"	Adoptée UE	01/01/2020
Amendements à IAS 19	Modification, réduction ou liquidation d'un régime	Adoptée UE	01/01/2019
Amendements à IAS 28	Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (modifications d'IAS 28)	Adoptés UE	01/01/2019
IFRS 16	Contrats de location	Adoptée UE	01/01/2019
IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux	Adoptés UE	01/01/2019

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 2019 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2019 :

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 3	Amendements limités à IFRS 3 intitulés "Définition d'une entreprise"	Non adoptés UE	01/01/2020
Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9	Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9	Non adoptés UE	
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptée UE	01/01/2016
Amendement à IFRS 16	Amendement à IFRS 16 : Allègements de loyer liés au Covid-19	Non adopté UE	01/06/2020
IFRS 17 (version applicable à compter du 1er janvier 2021)	Contrats d'assurance	Non adoptée UE	01/01/2021

## 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, certains actionnaires ayant fait des apports au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 permettant, malgré les faibles revenus et le caractère peu liquide ou litigieux des actifs d'écarter à très court terme l'incertitude significative quant à la continuité d'exploitation. Toutefois, l'application de ce principe de continuité pourrait être remis en cause en l'absence de nouvel apport de trésorerie de la part des actionnaires. Ainsi, en cas d'échec de la procédure de sauvegarde, celle-ci pourrait être convertie en procédure de redressement et/ou de liquidation judiciaire.

## *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 30/06/2019.

### **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 sont valorisés selon les cas :

- 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.
- par une actualisation d'expertises réalisées antérieurement.
- par comparaison avec les prix du marché.

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

Néant

### 9) Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2018	Augmentation	Diminution	30/06/2019
Autres immobilisations corporelles	142			142
Immobilisations en cours	0			0
<b>Valeur brute</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142</b>
Autres immobilisations corporelles	112	4		116
<b>Amortissements &amp; pertes de valeur</b>	<b>112</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>116</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>30</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

### 10) Immeubles de placement

	30/06/2019			31/12/2018		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	2 801	3 717	6 518	3 201	0	3 201
Valeur brute	6 012	3 717	9 729	6 012		6 012
Cumul des amortissements	-3 211		-3 211	-2 811		-2 811
Cumul des pertes de valeur						
Cession-bail						
Investissements		20	20		3 744	3 744
Cessions						
Transferts en actifs détenus en vue de la vente						
Transferts des stocks						
Amortissements	-200		-200	-400		-400
Ecart de conversion		107			-28	
Immeubles de placement, solde de clôture	2 601	3 844	6 445	2 801	3 717	6 518
Valeur brute	6 012	3 844	9 856	6 012	3 717	9 729
Cumul des amortissements	-3 411		-3 411	-3 211		-3 211
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	8 625	3 890		8 625	3 807	
Prix de cession						
Plus (moins-value) de cession						

(1) Selon valeur d'expertise de mars 2010 actualisée selon indice chambre des notaires pour Paris Croix des petits champs.

Selon valeur d'expertise du 31 octobre 2019 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	Actifs financiers évalués au coût amorti	30/06/2019	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	Actifs financiers évalués au coût amorti	31/12/2018
Actifs financiers, solde d'ouverture	15 161	13	587	15 761	14 555	13	667	15 235
Valeur brute	10 960	803	587	12 350	9 333	13	667	10 013
Cumul des pertes de valeur	4 201	-791	0	3 411	5 221		0	5 221
Investissements			1	1	1 627		1	1 628
Augmentations dues aux variations de périmètre				0		791		791
Cessions, remboursements			-43	-43			-80	-80
Transferts (vers) les autres actifs courants				0				0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	474			474	-1 020	-791		-1 811
Actifs financiers, solde de clôture	15 635	13	545	16 193	15 161	13	587	15 761
Valeur Brute	10 960	803	545	12 309	10 960	803	587	12 350
Cumul des pertes de valeur	4 675	-791	0	3 884	4 201	-791	0	3 411

Les principaux mouvements du semestre s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : remboursement d'avance dans le cadre du contrat de crédit-bail,
- Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur : variation de la valeur de Gascogne et de SFC.

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

	30/06/2019		31/12/2018	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	497	497	539	539
Dépôts de garantie	48	48	48	48
	545	545	587	587

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

	30/06/2019		31/12/2018	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
GASCOGNE	10 591	14 594	10 591	14 243
Société Française de Casinos	369	1 040	369	918
	10 959	15 634	10 959	15 161

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

	30/06/2019		31/12/2018	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Viktoria Angkor	791		791	
Divers	13	13	13	13
	803	13	803	13

## 12) Actifs d'impôts différés

Au 30.06.19, les déficits fiscaux du groupe représentent 35 millions d'euros (35 M€ au 31/12/2018) appartenant à VIKTORIA INVEST (déficits d'intégration fiscale et déficits antérieurs à l'intégration).

## 13) Actifs financiers courants

	30/06/2019	31/12/2018
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 389	2 389
Autres créances diverses	85	83
Valeur brute	2 473	2 471
A déduire : dépréciations (2)	-2 195	-2 195
Valeur nette	279	277
(1) Opérations Sofilot	909	909
Prêt Val Thaurin	1 479	1 479
(2) Opérations Sofilot	-909	-909
Prêt Val Thaurin	-1 285	-1 285

## 14) Autres actifs courants

	30/06/2019	31/12/2018
Avances et acomptes versés	0	0
Créances sur l'Etat	331	224
Créances sur le personnel	0	3
Créances auprès des organismes sociaux		
Autres créances diverses (1)	1 207	1 803
Charges constatées d'avance	102	81
Valeur brute	1 640	2 111
A déduire : dépréciations (2)	-755	-754
Valeur nette	886	1 356
Dont :		
Immobilier	601	1 131
Hôtellerie	0	0
Divers	284	225
	886	1 356
(1) soit :		
Créances sur opérations immobilières	1 205	1 205
avance partie liée	1	1
Capital non versé par le minoritaire d'AGAU (a)	0	597
débiteurs divers	2	1
(2) soit :		
sur créance sur opération immobilière	-755	-754

(a) versé au cours du 1er semestre 2019

## 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 30/06/19	5 693 999	923 823	2,5
au 31/12/18	5 693 999	393 392	2,5
au 31/12/17	4 745 000	397 613	2,5
au 31/12/16	3 250 000	1 170 418	3
au 31/12/15	3 250 000	1 193 752	5

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

### b) Autorisations accordées

Suite à l'Assemblée Générale du 2 Décembre 2016, le Conseil d'Administration détient les pouvoirs suivants :

- Pour une durée de 38 mois et pour un maximum de 3% du capital social

-de consentir, en une ou plusieurs fois, au profit des salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories de personnels, et les mandataires sociaux (sauf ceux possédant plus de 10% du capital social) tant de la Société que des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L.225-280 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société. Les options consenties pourront s'exercer pendant une durée ne dépassant pas cinq ans à partir du jour où elles auront été consenties. Le prix de souscription ou d'achat des actions sera au moins égal, respectivement, à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie et à 95% du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce. Tous pouvoirs sont donnés au Conseil d'Administration pour déterminer toutes les modalités des options.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 et il ne reste plus de titres à attribuer.

-de décider, en une ou plusieurs fois, l'attribution gratuite au profit des salariés (ou de certains d'entre eux) et/ou mandataires sociaux (ou de certains d'entre eux) de la Société et/ou des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux (2) ans et que la durée minimale de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux (2) ans à compter de l'attribution définitive desdites actions.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 et il ne reste plus de titres à attribuer.

Une procédure initiée le 26 octobre 2017 par un actionnaire pour faire annuler l'Assemblée Générale du 30 Septembre 2017 a donné lieu à jugement déboutant l'intéressé le 7 juin 2019 lequel n'a pas interjeté appel.

Une procédure initiée par un actionnaire pour faire annuler l'augmentation de capital du 12 décembre 2018 a donné lieu à jugement du TC de Paris du 24 mai 2019 constatant le désistement de l'intéressé.

## 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			
		30/06/2019	31/12/2018
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans	I	1 701	1 549
Emprunts à plus de cinq ans		1 659	1 988
Passifs financiers non courants		3 361	3 536
Emprunts à moins d'un an		345	337
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices	II	26	28
Passifs financiers courants		371	365
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>III = I + II</b>	<b>3 732</b>	<b>3 902</b>
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		3 732	3 902
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		1 229	1 587
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>IV</b>	<b>1 229</b>	<b>1 587</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>(III – IV)</b>	<b>2 504</b>	<b>2 315</b>

Echéances des emprunts :

	2019 - 2020	2020 -2021	2021 -2022	2022 - 2023	2023 -2024	2024 -2025	TOTAL
<b>Emprunts</b>							
Taux Fixe							
Taux Variable	345	366	387	408	430	454	1 316
intérêts courus							
<b>Découvert bancaire</b>							
Taux variable	26						26
<b>Total</b>	<b>371</b>	<b>366</b>	<b>387</b>	<b>408</b>	<b>430</b>	<b>454</b>	<b>1 316</b>

	30/06/2019	31/12/2018
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.	3 706	3 873
	3 706	3 873



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>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur</b>	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	3 205	2 805
Dotations de l'exercice	200	400
Valeur Nette	2 595	2 795
<b>Redevances :</b>		
Cumul antérieur	2 776	2 413
De l'exercice	187	363
Total	2 963	2 776
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	387	382
de 2 à 5 ans	1 715	1 686
au-delà de 5 ans	592	823
TOTAL	2 695	2 891
<b>Valeur résiduelle</b>		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/06/2019

(2) selon taux du 27/12/2018

Il est assorti d'une avance-preneur de 1.200 K€ laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 30/06/2019 est de 581 K€.

### 17) Autres passifs non courants

	30/06/2019	31/12/2018
Dépôts de Garantie	22	20
Dette SWAP de taux	491	451
Produits constatés d'avance	1 285	1 431
	<b>1 798</b>	<b>1 902</b>

### 18) Informations sectorielles

#### a)Chiffre d'affaires

	1er semestre		2ème semestre		Cumul
Immobilier	74				
Divers	3				
2019	77				
Immobilier	114	84%	22	16%	136
Divers	148	501%	-118	-401%	30
2018	262		-97		165

#### b)Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Structure	juin-19
Produit des activités ordinaires	74	3	77
Charges opérationnelles	-326	-547	-874
Dont charges externes	-120	-335	-455
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-201	-119	-319
Résultat opérationnel courant	-252	-545	-797
Autres produits et charges opérationnels non courants	119	-144	-25
Résultat opérationnel	-132	-689	-821
Produits financiers	25	17	43
Charges financières	-136	-3	-139
Quote-part des entreprises mises en équivalence			0
Résultat avant impôt	-243	-674	-917
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	-243	-674	-917

	Immobilier	Structure	juin-18
Produit des activités ordinaires	114	148	262
Charges opérationnelles	-411	-839	-1 250
Dont charges externes	-114	-397	-511
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-262	-354	-616
Résultat opérationnel courant	-297	-693	-990
Autres produits et charges opérationnels non courants	118	1	119
Résultat opérationnel	-179	-692	-870
Produits financiers	52	494	546
Charges financières	-51	-2	-53
Quote-part des entreprises mises en équivalence			
Résultat avant impôt	-178	-199	-377
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	-178	-199	-377

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

c)Analyse du capital investi par activité

	30/06/2019		31/12/2018	
Répartition par activité :				
Groupe Gascogne	0	0,00%	0	0,00%
Immobilier	5 559	26,34%	6 140	29,38%
Hôtellerie	0	0,00%	0	0,00%
Casinos	0	0,00%	0	0,00%
Structure	15 546	73,66%	14 762	70,62%
	<b>21 105</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 903</b>	<b>100,00%</b>
Répartition géographique :				
France	17 275	81,85%	16 627	79,55%
CEE	-2	-0,01%	0	0,00%
Pérou	3 832	18,16%	4 275	20,45%
Asie	0	0,00%	0	0,00%
	<b>21 105</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 903</b>	<b>100,00%</b>
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	17 971		18 292	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	439		296	
Endettement financier net	2 504		2 315	
	<b>20 914</b>		<b>20 903</b>	

## d)Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Structure	30/06/2019
Goodwill	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	11	15	26
Immeubles de placement	6 445	-	6 445
Droits d'utilisation	0	164	164
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	511	15 682	16 193
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	-	0
Autres actifs non courants	0	-	0
Actifs non courants	6 967	15 861	22 827
Stocks et en-cours	0	-	0
Clients	89	49	138
Actifs financiers courants	279	0	279
Fournisseurs	-143	-374	-517
Dettes fiscales et sociales	-54	-107	-160
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 578	117	-1 461
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 407	-315	-1 722
Capitaux investis	5 559	15 546	21 105

	Immobilier	Structure	31/12/2018
Goodwill	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	14	17	30
Immeubles de placement	6 518	-	6 518
Actifs biologiques	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-
Autres actifs financiers	553	15 207	15 761
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-
Actifs non courants	7 084	15 224	22 308
Stocks et en-cours	0	-	-
Clients	73	19	92
Actifs financiers courants	277	-	277
Fournisseurs	-119	-386	-506
Dettes fiscales et sociales	-50	-113	-163
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	-
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 124	18	-1 106
Actifs moins passifs hors endettement net	-944	-462	-1 406
Capitaux investis	6 140	14 762	20 903

### 19)Autres produits et charges opérationnels non courants

	30/06/2019		30/06/2018	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDDPC		120		120
Litiges fiscaux	-18			
Litiges sociaux	-124			
Divers	-1		-2	1
	-144	120	-2	121

### 20)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	30/06/2019	31/12/2018
<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	3 706	3 873
<b>TOTAL</b>			<b>3 706</b>	<b>3 873</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>

## 21) 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		30/06/2019			31/12/2018		
		Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM							
SOFILOT	Compte courant (1)			909		32	909
Verneuil et Associés	Client et Fournisseur (1)			28			28
Verneuil Participations	Fournisseur						
	Compte courant						
Port La Nouvelle (Gr SFC)	Compte courant						
Foch Investissements		1		-52	1		-52
Magforce				-100			-100
SAIP							
Foch Investissements	Client et Fournisseur			-2			-2
Paris Croix des Petits Champs							
Foch Investissements	Client et Fournisseur			-10			-10
Les Vergers							
Foch Investissements	Client et Fournisseur			-18			-18
	Créances diverses (1)			335			335
TOTAL		1		1 091	1	32	1 091

(1) déprécié à 100%

## 22) Résultat par action

(en euros)	30/06/2019	31/12/2018
Résultat net part du Groupe	-909 345	-1 382 315
Résultat après impôt des activités poursuivies	-917 028	-1 404 815
Nombre d'actions début de période	5 693 999	4 745 000
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	5 219 500
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	5 414 500
Résultat net dilué par action	-0,16	-0,26
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,16	-0,27

### **3. Rapport d'activité semestriel au 30 juin 2019**

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

Au cours du premier semestre 2019, la Société a continué son activité de détention de participations.

Le premier semestre 2019 a été marqué par :

- La poursuite de procédures tant en France qu'au Cambodge afin de recouvrer le contrôle de l'hôtel détenu par sa filiale Victoria Angkor Co. Ltd. L'une de ces procédures a donné lieu à un arrêt du 4 avril 2019 rendu par la Cour d'appel de Paris, enjoignant à Monsieur François GONTIER d'accomplir toutes les formalités de publicité de sa démission de ses fonctions de Président du Conseil d'administration de la société Victoria Angkor Co. Ltd., et notamment de confirmer personnellement et directement aux autorités cambodgiennes qu'il n'est plus le représentant légal de cette société et ce, sous astreinte de 10.000 € par jour de retard. Monsieur GONTIER a formé un pourvoi en cassation de cet arrêt. Une demande de radiation du pourvoi, compte tenu de l'inexécution des condamnations par l'intéressé, a été formulée par la Société. L'arrêt ayant liquidé l'astreinte à l'encontre de Monsieur GONTIER est passée en force de chose jugée. La Société a mandaté un huissier pour engager des mesures d'exécution en vue du recouvrement de cette créance à l'encontre de Monsieur GONTIER.
- La poursuite des discussions avec SOFILOT et son actionnaire principal en vue du remboursement de son compte courant, s'établissant à 909 K€ au 31 décembre 2018 (revalorisation impossible au 30 juin 2019 ; cette créance est dépréciée à 100%).
- La poursuite de diverses actions judiciaires contre des anciens salariés ou dirigeants lesquels ont également engagé des procédures contre la Société.
- Une procédure initiée par un actionnaire pour faire annuler l'augmentation de capital du 12 décembre 2018 a donné lieu à jugement du Tribunal de commerce de Paris du 24 mai 2019 constatant le désistement de l'intéressé.
- La poursuite des procédures opposant la Société à Monsieur Guy WYSER-PRATTE, actionnaire de référence de la Société, et ses affiliés, donnant lieu notamment aux décisions suivantes :
  - o Le 16 mai 2019, saisie en référé d'heure à heure du Président du Tribunal de commerce d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc avec mission notamment de convoquer une Assemblée Générale ; les demandeurs ont été déboutés.
  - o Le 17 juin 2019, saisie en référé d'heure à heure le Président du Tribunal de commerce d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc avec mission notamment de convoquer une Assemblée Générale ; les demandeurs ont été déboutés.
  - o Suite à l'action initiée le 26 octobre 2017 par Monsieur WYSER-PRATTE, ce dernier a été débouté par jugement du 7 juin 2019 du Tribunal de commerce de Paris, de ses demandes visant à l'annulation de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017.
- La confirmation par la Cour d'appel de Paris le 17 avril 2019 de l'ordonnance du 15 octobre 2018 du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, rendue à l'encontre de la société OVER THE RAINBOW visant au règlement d'une somme de 88.527 euros au titre de loyers dû dans le cadre d'une convention de sous-location.
- Le nécessaire report par le Président du Tribunal de commerce de Paris, sur requête de la Société, du délai d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2018 au 31 décembre 2019.

#### **3.2. Présentation des comptes semestriels résumés au 30 juin 2019**

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 2019.

En outre, à la date du présent rapport les comptes 2018 n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale litigieuse du 4 février 2020.

Les comptes semestriels résumés font apparaître :

- un chiffre d'affaires de 77 K€ contre 262 K€ au 30 juin 2018.
- une perte de -917K€ principalement constituée d'un résultat opérationnel courant de -797 K€ (contre -989 K€ au 30 juin 2018) lequel se ventile par activité selon le tableau ci-dessous :

En K€	Hôtellerie	Sociétés Immobilières	EEM Opérations immobilières	EEM hors immobilier	TOTAL
30 juin 2019	0	-252	0	-545	-797
30 juin 2018	0	-297	0	-692	-989

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

Suite à sa désignation le 7 février 2020, l'Administrateur Provisoire a constaté la teneur des difficultés auxquelles la Société fait face, liées notamment à l'important contentieux existant entre deux blocs d'actionnaires et à diverses condamnations que la Société pourrait difficilement exécuter.

La constatation de l'état de cessation des paiements de la Société a conduit l'Administrateur Provisoire à solliciter de la part de certains actionnaires des avances en comptes courants à hauteur de 480.000 euros. Ces avances ont permis de couvrir l'état de cessation des paiements et de permettre ainsi à l'Administrateur Provisoire de solliciter du Tribunal de commerce de Paris l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. Cette procédure a été ouverte par jugement en date du 15 avril 2020, mais les sommes mises à disposition ne devraient permettre de couvrir le coût de fonctionnement de la Société que jusqu'au mois d'octobre 2020 au plus tard et sous réserve de l'absence de nécessité de devoir engager de nouveaux frais de procédure.

Cette procédure de sauvegarde devrait néanmoins constituer un cadre sécurisé permettant de rechercher des solutions aux différents conflits entre actionnaires ainsi qu'aux nombreux contentieux auxquels la Société est partie, par la signature de transactions. L'objectif est également de permettre à la Société de reprendre le contrôle de l'ensemble de ses actifs, qui ont une valeur supérieure au passif constaté.

Toutefois, il est précisé que les actifs réalisables de la Société sont principalement des titres de sociétés et que :

- Soit ces titres ne sont pas liquides à la date du présent rapport ;
- Soit les sociétés concernées connaissent des difficultés financières ou des situations de blocage.

Dès lors, il est précisé qu'en cas d'échec de la procédure de sauvegarde, celle-ci pourrait être convertie en procédure de redressement et/ou de liquidation judiciaire.

### 3.4. Marché du titre

Après avoir été suspendue depuis le mois de janvier 2018, la cotation des titres de la Société a repris le 13 novembre 2018. La Société présentait ainsi une valeur boursière de 18,107 M€ le 31 décembre 2018 sur la base d'un cours de l'action de 3,18 €. Au regard de la situation de la Société, aucun historique des cours et de volume des transactions n'est toutefois pertinent.

Suite à la survenance des difficultés rencontrées par la Société, celle-ci a, sur demande de l'Autorité des marchés financiers, décidé de suspendre de nouveau la cotation de ses titres depuis le 4 février 2020.

### 3.5. Gouvernance

Au 30 juin 2019, le Conseil d'administration était composé de six membres, à savoir :

- Valéry LE HELLOCO
- Anne-Claire LE FLECHE
- Sandrine BONNIOU
- Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE
- Gaël MAUVIEUX
- James WYSER-PRATTE.

Aucune rémunération n'a été versée aux administrateurs et au Président-Directeur général.

A noter que l'ensemble des administrateurs précités, à l'exception de Monsieur James WYSER-PRATTE, ont été révoqués par une assemblée générale ordinaire du 4 février 2020, tenue dans des conditions que lesdits administrateurs considèrent comme irrégulières. A la date du présent rapport, aucune action en nullité de l'assemblée litigieuse n'a toutefois été introduite par les intéressés.



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

#### **3.6.1. Hôtellerie**

La Société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hôtel. A ce jour, elles n'ont pas abouti.

#### **3.6.2. Immobilier**

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT et 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 dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 et reste valorisée à 909 K€ comme au 31 décembre 2018. Cette créance est dépréciée à 100%.

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

SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 K€ devant venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 K€ au 30 juin 2019 (idem au 31 décembre 2018). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice.

L'expert désigné par le Tribunal a remis son rapport. Le Tribunal sollicite désormais de la partie adverse qu'elle régularise sa procédure pour la prochaine audience du 22 septembre prochain pour tenir compte de la clôture des opérations de liquidation des sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT et KALITEA RESIDENTIEL assignées aux côtés de la SAIPPP, et cela soit en faisant rouvrir les opérations, soit en abandonnant par de nouvelles conclusions ses demandes à leur encontre. L'Administrateur Provisoire n'a pas été destinataire d'informations complémentaires sur ce contentieux.

Par ailleurs, 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. Au 30 juin 2019, la valeur de cette option est supérieure à la valeur d'AGAU. L'option n'a donc pas d'incidence sur les comptes à cette date.

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 3.844 K€. Une expertise immobilière du 31 octobre 2019 valorise ce bien entre 3.890 K€ (valeur de réalisation) et 4.863 K€ (valeur commerciale). Une expertise immobilière du 20 Juillet 2020 valorise le bien entre 3.885 KUSD (3.393 K€ au cours du 20 juillet 2020 – valeur de réalisation) et 5.180 KUSD (4.525 K€ - valeur commerciale).

- **Les Vergers**

#### Val Thaurin :

Une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 K€ à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action a été entreprise en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 K€ ont été reçus en 2013 et 54 K€ en 2016. Le 4 mars 2016, le Tribunal de grande instance de Nanterre a condamné les associés de la SCCV du Hameau de Val Thaurin à payer la créance détenue par Les Vergers, intérêts compris. Appel a été interjeté de la décision par la partie adverse.

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

Le montant en principal restant dû soit 595 K€ (idem au 31 décembre 2018) a été ramené à la valeur estimée du bien sur lequel porte l'hypothèque augmentée des recouvrements en cours et diminuée des frais estimés à venir, soit 194 K€ (idem au 31 décembre 2018). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 884 K€ est entièrement déprécié.

Par arrêt de la Cour d'appel de Rouen de juin 2020, la créance de la société les Vergers a été confirmée et la vente forcée du bien a été ordonnée.

#### Autres opérations :

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

- Une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservée. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014 ;
- Une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié *in fine* à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

#### • **SNC Paris Croix des Petits Champs**

Au 30 juin 2019, le lot le plus vaste pour lequel des travaux de rénovation conséquents sont à effectuer reste inoccupé.

#### **3.6.3. Gascogne**

Au 30 juin 2019, le Groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 207,2 M€ ;
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5 M€ ;
- des capitaux propres de 113 M€.

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 3,74 € au 30 juin 2019, ce qui valorise GASCOGNE à 14.593 K€ pour les 3.902.090 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31 décembre 2018, soit 351 K€ a été inscrite en autres éléments du résultat global.

#### **3.6.4. Société Française de Casinos**

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction la Société a ajusté la valeur des titres SFC au cours de Bourse à la date de clôture, soit 2,30 € au 30 juin 2019, ce qui valorise SFC à 1.040 K€ pour les 510.000 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31 décembre 2018, soit 122 K€ 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 2018. Bien qu'ils ont été réduits depuis la sortie du périmètre de consolidation des filiales cambodgiennes en 2017, 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 à la section 4.1.1.3 du rapport annuel 2018 de la Société.

Les nombreux contentieux auxquels la Société et ses filiales sont parties ayant donné lieu à des condamnations, et compte tenu du contentieux existant entre deux blocs d'actionnaires de la Société, cette dernière a sollicité et obtenu la désignation de la SELARL BCM prise en la personne de Maître Eric BAULAND, en qualité d'Administrateur Provisoire avec pour mission de gérer et administrer la société avec les pouvoirs les plus étendus.

Suite aux difficultés constatées dans le cadre de l'administration provisoire, une procédure de sauvegarde a été ouverte à l'encontre de la Société à la demande de l'Administrateur Provisoire par jugement du Tribunal de commerce de Paris en date du 15 avril 2020 (cf. § 3.3 du présent rapport « Evolution prévisible et perspectives d'avenir »).

### 3.8. Parties liées

A la connaissance de l'Administrateur Provisoire, aucune nouvelle convention n'a été conclue avec une partie liée au cours du premier semestre 2019.

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

### 3.9. Evénements post clôture

Les principaux événements postérieurs au 30 juin 2019, concernant la société et ses filiales, à la connaissance de l'Administrateur Provisoire, sont les suivants :

- Dans le cadre du contentieux opposant la SARL LES VERGERS à la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN, le 12 août 2019, le JEX du Tribunal de grande instance d'Evreux a ordonné un sursis à statuer dans l'attente de l'issue d'une nouvelle procédure engagée devant le TGI de Paris en nullité du prêt consenti par LES VERGERS à la SCCV ; le 16 octobre 2019, la Cour d'appel de Rouen a autorisé la société LES VERGERS à interjeter appel de cette décision. Par arrêt de la Cour d'appel de Rouen de juin 2020, la créance de la société LES VERGERS sur la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN a été confirmée et la vente forcée du bien a été ordonnée. En parallèle, une nouvelle initiative procédurale de la SCCV, lancée le 20 mars 2018, est actuellement pendante devant la 9<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de grande instance de Paris. Les plaidoiries sont intervenues le 18 juin 2020. La date de délibéré n'est pas connue de la Société.
- A l'audience du 27 septembre 2019, la société FRAMELERIS a demandé un désistement relatif à l'application à son profit d'un engagement de cession des 510.000 titres pour une valeur de 1.050 K€, désistement accepté par la Société.
- Le contentieux avec Monsieur Yannick LIATIS a été plaidé à l'audience du 19 novembre 2019 et le délibéré a été rendu à l'issue de l'audience. Le conseil de prud'hommes a alloué à Monsieur LIATIS la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts et la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700. La Société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.
- Aux termes d'un jugement du Tribunal de commerce de Paris du 6 décembre 2019, la Société a été condamnée, avec exécution provisoire à payer à Monsieur Pierre NOLLET la somme de 150.000 € à titre d'indemnité pour révocation abusive, la somme de 4.736,63 euros à titre de jetons de présence et 25.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Ce même jugement constate la validité de l'attribution à Monsieur NOLLET de 44.300 actions gratuites de la société et de 43.500 options de souscription, tout en ordonnant leur inscription sur un compte ouvert dans les livres de la société tenus par CACEIS. La Société a interjeté appel de ce jugement le 20 février 2020, sans solliciter une demande de suspension de l'exécution provisoire. Le calendrier de cette procédure d'appel est rallongé par la mise en cause des organes de la procédure de sauvegarde. Dans ce même contentieux, la Société a assigné Monsieur NOLLET devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris aux fins d'obtenir la mainlevée des saisies pratiquées le 20 décembre 2019, en exécution du jugement précité. Cette instance est en cours et devrait être plaidée au mois de novembre 2020. L'Administrateur provisoire, assisté de l'Administrateur judiciaire considèrent que la survenance de la procédure de sauvegarde doit entraîner la mainlevée de ces saisies et interdit de régler la condamnation non définitive compte tenu des dispositions de l'article L. 622-7 du Code de commerce.
- Par délibérations du 23 décembre 2019, le Conseil d'administration de la Société a décidé de reporter l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 convoquée pour le 31 décembre 2019. Sur requête du 9 janvier 2020 de plusieurs actionnaires, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Paris a prononcé la nomination d'un mandataire ad hoc ayant pour mission de convoquer l'assemblée générale avec le même ordre du jour que celui de l'assemblée générale ajournée. Cette ordonnance a été contestée par la Société et sa direction. Le mandataire ad hoc a convoqué l'assemblée générale ordinaire pour le 4 février 2020. Suite à des difficultés techniques ne permettant pas à son sens d'assurer la tenue de l'assemblée dans des conditions de sécurité juridique suffisantes et sans risque qu'une nullité éventuelle de l'assemblée générale soit prononcée, le mandataire *ad hoc*, en tant qu'auteur de la convocation, a décidé d'ajourner l'assemblée générale du 4 février 2020 et s'est retirée de la salle. Toutefois, l'assemblée générale s'est organisée et s'est tenue avec les actionnaires présents. Cette assemblée a :
  - o Rejeté à l'unanimité l'approbation des comptes annuels et consolidés, et les résolutions qui en découlent ;
  - o Révoqué l'ensemble des administrateurs alors en place, à l'exception de Monsieur James WYSER-PRATTE, et a nommé en remplacement Mesdames Céline BRILLET et Hélène TRONCONI, cette dernière ayant été désignée par la suite Présidente du Conseil d'administration et Directrice générale.

Cette assemblée générale n'a pas encore fait l'objet d'un recours de la part des administrateurs révoqués, mais une plainte pénale a été déposée par la Société et l'un des administrateurs révoqués, et l'ordonnance ayant désigné l'administrateur ad hoc fait l'objet d'un référé-rétractation initié par la Société, procédure encore pendante.

- Le contrôle fiscal initié le 3 septembre 2018 pour les exercices 2016 et 2017 s'est soldé par une proposition de rectification du 23 décembre 2019 pour 25.197 euros. Le contrôle fiscal a été étendu à l'exercice clos au 31 décembre 2018. La Société reste en attente des conclusions de l'administration suite à une contestation de la Société sur une proposition de rectification de 15K€ au titre de la TVA.
- La Société a décidé la suspension de la cotation de ses actions le 4 février 2020.
- La Société a sollicité et obtenu la désignation par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020 de la SELARL BCM, prise en la personne de Maître Eric BAULAND, en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de gérer et d'administrer la Société avec les pouvoirs les plus étendus. La durée initiale de la mission de l'Administrateur Provisoire étant de 6 mois expirant le 7 août 2020, cette mission a été prorogée pour une nouvelle période de 6 mois expirant le 7 février 2021.
- Par ordonnance rendue en référé le 18 février 2020 par le Président du Tribunal judiciaire de Paris à la demande de l'Autorité des marchés financiers, la Société a reçu injonction, sous astreinte de 1.000 € euros par jour de retard, de publier et déposer le rapport financier semestriel relatifs à l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2019.
- Par courrier recommandé en date du 21 février 2020, les commissaires aux comptes de la Société ont indiqué engager une procédure d'alerte sur le fondement de l'article L.234-1 du Code de commerce.
- Le contentieux prud'homal opposant la Société à Monsieur GUILLERAND s'est soldé par une condamnation de la Société d'une somme de 2.134 €, à titre d'indemnité pour licenciement sans cause réelle et sérieuse. Pour le surplus des demandes Monsieur GUILLERAND, le Conseil de Prud'hommes s'est déclaré incompétent et l'a invité à mieux se pourvoir devant le Tribunal de commerce. La Société n'a pas connaissance d'un appel de cette décision.
- La Société a été frappée par la crise sanitaire découlant de l'épidémie mondiale de Covid-19. Si la Société n'exerce pas une activité visée par les mesures de fermeture obligatoire, il est à noter que du fait de cette crise sanitaire la Société a mis en place le télétravail pour l'ensemble des salariés. Cette crise inédite pourra en outre avoir un impact sur la valeur des actifs du groupe. Dès lors, dans le cadre des tests de dépréciation, la Société s'est assurée à la date d'arrêté des comptes que les éventuelles pertes de valeur des actifs étaient prises en compte.
- L'Administrateur Provisoire de la Société a demandé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde à l'encontre de la Société ; cette dernière est intervenue par jugement du Tribunal de commerce de Paris en date du 15 avril 2020, assortie d'une période d'observation de six mois.
- Par décisions de l'Administrateur Provisoire, assisté de l'Administrateur Judiciaire, en date du 31 août 2020 le siège de la Société a été transféré avec effet au 17 juin 2020. Ils n'ont eu d'autre choix que d'y procéder compte tenu de la décision de résiliation du bail du siège de la Société qui avait été prise par l'ancien Directeur général.

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

# **ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (EEM)**

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

---

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

Période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019

Exponens Conseil & Expertise  
20, rue Brunel  
75017 Paris  
S.A.S. au capital de 5 600 000 €  
351 329 503 RCS Paris

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre

# **ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (EEM)**

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

---

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

Période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019

---

Aux actionnaires de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR (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 vous présentons notre rapport sur :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de l'administrateur provisoire nommé par ordonnance du Président du tribunal de commerce de Paris du 7 février 2020, disposant notamment des pouvoirs que la loi et les décrets en vigueur confèrent au conseil d'administration et assisté de l'administrateur judiciaire nommé par le Tribunal de commerce le 15 avril 2020 dans le cadre de la procédure de sauvegarde ouverte au profit de la Société, le 13 octobre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **Impossibilité de conclure sur les comptes**

Nous sommes dans l'impossibilité de formuler une conclusion sur les comptes semestriels consolidés résumés. En effet, en raison de l'importance des points décrits ci-dessous, nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour émettre une conclusion sur ces comptes.

#### *Arrêté des comptes*

La note « Conditions d'arrêté des comptes » de l'annexe expose les conditions d'arrêté des comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2019 et précise les raisons pour lesquelles l'exhaustivité et l'exactitude des éléments contenus dans les comptes semestriels consolidés résumés ne sont pas garanties.

#### *Continuité d'exploitation*

Les notes « Evénements postérieurs à la clôture » et « 2.2) Bases d'évaluation » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés précisent qu'il existe une incertitude significative sur la continuité d'exploitation et qu'une procédure de sauvegarde a été ouverte le 15 avril 2020 par le Tribunal de Commerce de Paris avec une période d'observation de 6 mois. Aucun élément d'appréciation ne permet à ce jour de prévoir l'issue de cette procédure. En cas de dénouement défavorable de la procédure de sauvegarde, l'application des règles et principes comptables français dans un contexte normal de poursuite des activités concernant notamment l'évaluation des actifs et des passifs, pourrait s'avérer inappropriée.

#### *Absence de réponses aux demandes de confirmations directes des avocats et des banques*

À la date de publication du présent rapport, nous n'avons pas obtenu de réponses à une partie de nos demandes de confirmations directes adressées aux avocats et aux banques. En conséquence, nous n'avons pas pu conclure sur l'exhaustivité des actifs et passifs ou des engagements hors bilan présentés dans les comptes semestriels consolidés résumés.



### *Informations non reçues de filiale*

A la date d'émission du présent rapport, le rapport d'opinion de l'auditeur légal de la filiale Grandidierite ne contient pas les états financiers, les notes explicatives et les engagements hors bilan. Par conséquent, nous n'avons pas pu conclure sur l'exhaustivité des actifs et passifs ou des engagements hors bilan de cette société.

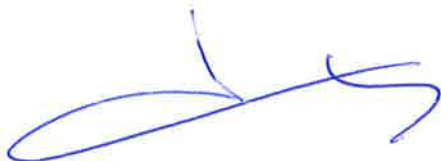
### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 13 octobre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés appellent de notre part les mêmes constatations que celles formulées dans la partie « Impossibilité de conclure sur les comptes ».

Paris et Paris-La Défense, le 13 octobre 2020

Les commissaires aux comptes

Exponens Conseil & Expertise

A blue ink signature, appearing to be 'N. Lutz', written in a cursive style.

Nathalie LUTZ

Deloitte & Associés

A blue ink signature, appearing to be 'G. Segond', written in a cursive style.

Géraldine SEGOND