

## **FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 582 625 €  
Siège social : 5, rue du Helder 75009 PARIS  
R.C.S. PARIS B 562 047 605  
SIRET 562 047 605 00349

### **ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

**DU 17 DECEMBRE 2021**

#### **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE – EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2020 AU 31 MARS 2021**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à vos statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale :

- **Ordinaire**, pour vous rendre compte de l'activité de votre société et de ses filiales, et pour soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice, ainsi que les comptes consolidés, clos le 31 mars 2021, après avoir entendu :

- le rapport du Directoire
- le rapport du Conseil de Surveillance relatif à la gouvernance de l'entreprise
- les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, d'une part, annuels d'autre part, ainsi que le rapport spécial sur les opérations visées par les articles L225-86 et suivants du Code de Commerce

- **Extraordinaire**, à l'effet de :

- comme conséquence de la 9<sup>ème</sup> résolution, autoriser le Directoire, pour une période de 24 mois, à réduire en une ou plusieurs fois tout ou partie des actions d'autocontrôle par ma société ou qu'elle aurait acquise auprès de sa filiale SOFINA (12<sup>ème</sup> résolution).

- de renouveler pour une période de 24 mois la résolution adoptée le 5 mai 2020 autorisant le Directoire, pour une durée de 24 mois, à réduire en une plusieurs fois et pour un montant maximal de 30,50 €, la valeur nominale de chaque action composant le capital de la société et de distribuer en numéraire aux Actionnaires la somme correspondante (13<sup>ème</sup> résolution).

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2021 ont été arrêtés par le Directoire le 15 septembre 2021 et examinés par le Conseil de Surveillance le 13 octobre 2021, rendant nécessaire une demande de report au 31 décembre 2021 de la date de tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur lesdits compte ce qui était accepté par Ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 30 septembre 2021.

#### **1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

##### **1.1 – CESSIONS IMMOBILIERES**

Les cessions de l'exercice ont porté sur un seul terrain pour un montant de 115 000 € dégageant une plus-value de même montant dans les comptes annuels.

Ce terrain ayant été classé au 31 mars 2020 au comptes « *Biens destinés à être cédés* », aucune plus-value n'a été dégagée dans les comptes consolidés au titre du présent exercice.

## **1.2. RECHERCHE D'UN ACQUEREUR AU GROUPE**

En juillet 2019, à la demande de ses Actionnaires historiques, la société a publié dans la presse financière et auprès des principaux diffuseurs un communiqué faisant état de ce que ces Actionnaires étaient susceptibles de céder leurs actions.

Plusieurs marques d'intérêt ont été reçues. A la date de rédaction du présent document, le processus d'étude détaillée du Groupe se poursuit.

Les différents confinements subis retardent les discussions et leur éventuel aboutissement.

## **1.3. ACCIDENT SURVENU DANS L'ENCEINTE DU SITE DE SARREGUEMINES.**

### **1.3.1 – La genèse de cet accident**

En avril 2015, un jeune homme âgé de 15 ans et un de ses amis ont pénétré de manière illégale dans l'enceinte du site désaffecté des Faïenceries, en dépit des clôtures et panneaux d'interdiction.

Ils ont escaladé des murs d'une dizaine de mètres de hauteur pour accéder aux toitures, selon leurs dires « *pour effectuer des sauts de toit en toit* ».

A l'occasion d'un de ces sauts, ce jeune homme a traversé une plaque de fibrociment et a chuté d'une dizaine de mètres, se blessant grièvement.

Ses parents et ce jeune garçon ont assigné F.S.D.V. et son assureur devant le Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines.

Il y a lieu de préciser que cet accident rentre dans les garanties du contrat d'assurance Responsabilité Civile souscrit par la société, ce qui est reconnu par l'assureur.

### **1.3.2 - Jugement du Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines**

Par jugement du 7 juin 2019, le Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines a retenu la responsabilité de F.S.D.V. à hauteur de 90 % des préjudices subis par ce jeune homme, et

- a condamné in solidum F.S.D.V. et son assureur à payer la somme de 174 K€ à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie et au versement d'une provision de 50 K€
- a désigné un Expert afin de procéder à l'examen des préjudices.

La motivation du jugement étant jugée par l'Avocat de la société et celui de l'assureur comme « *particulièrement contestable* », il a été fait appel de ce jugement

En effet, la motivation du jugement est fondée sur un arrêt de la Cour de Cassation dont l'application correcte aurait dû conduire à exonérer F.S.D.V. de toute responsabilité.

La date de l'audience de jugement n'est pas encore fixée par la Cour d'Appel de Metz.

## **1.4 – INCIDENCE DE LA PANDEMIE COVID 19 SUR LA SOCIETE**

La pandémie de CODIV 19 a pour incidence sur la société :

- un allongement dans le processus d'étude de la recherche d'un acquéreur, préjudiciable à une prise de décision des Actionnaires susceptibles de céder leurs actions
- un arrêt de la cession des biens immobiliers encore détenus par la société.

### 1.5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

## 2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 MARS 2021 ET SITUATION FINANCIERE

### 2.1 - Produits

Depuis la cession de la dernière usine qu'elle louait, la société ne réalise plus de chiffre d'affaires ; elle ne réalise plus de produits annexes depuis la cession de la dernière maison qu'elle possédait.

### 2.2 – Résultats consolidés au 31 mars 2020

(Chiffres en milliers d'euros)

	01.04.2020 au 31.03.2021	01.04.2019 au 31.03.2020	VARIATION	
			MONTANT	%
<b>A. Autres produits</b>	20	-	NC	
Achats + charges externes + autres charges	215	263	(48)	- 18,2 %
Impôts et taxes	27	32	(5)	- 15,6 %
Frais de personnel	379	381	(2)	- 0,5 %
Dotation / reprise provisions	-	-	-	
<b>B. Charges d'exploitation</b>	<b>620</b>	<b>676</b>	<b>(56)</b>	<b>- 8,3 %</b>
<b>C. Résultat d'exploitation courant (C=A-B)</b>	<b>(600)</b>	<b>(676)</b>	<b>+ 76</b>	<b>+ 11,2%</b>
<b>D. Résultat exceptionnel</b>				
Plus ou moins-value sur cession immobilières	-	48		
Variation de valeur des biens immobiliers	-	115		
Produits/charges non courantes	(6)	(30)		
<b>E. Résultat financier</b>	-	-		
<b>F. Résultat avant impôt (F=C-D-E)</b>	<b>(606)</b>	<b>(543)</b>		
Impôts sur les bénéfices	122	-		
<b>G. Résultat net consolidé (1<sup>er</sup> semestre)</b>	<b>(484)</b>	<b>(543)</b>	<b>+ 59</b>	<b>+ 10,8%</b>

2.3 – La perte nette consolidée est de (484 K€) contre (543 K€) au 31 mars 2020.

Sans produit significatif, ni plus-values sur cessions immobilières, cette « amélioration relative » a pour origine :

- une diminution de 8,3 % des charges d'exploitation (620 K€ contre 676 K€) dont l'essentiel provient cette année de la baisse des charges externes, les frais de personnel étant stabilisés

- un profit lié au dispositif exceptionnel de « report en arrière des déficits fiscaux » (carry back) à hauteur de **122 K€**, dispositif exceptionnel instauré parmi les diverses mesures en faveur des entreprises prises au titre de la pandémie COVID 19, en cas de survenance d'un exercice déficitaire intervenant entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2021, ce qui est le cas de votre société.

Le carry back est utilisable au titre des bénéfices qui seraient réalisés sur les exercices suivants et, en cas de non utilisation partielle ou totale, serait remboursable au bout de 5 ans.

## 2.4 – Bilan et situation financière consolidée

### 2.4.1 – Structure de l'actif du bilan consolidé au 31 mars 2020

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2021		AU 31.03.2020		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Actif immobilisé	721	21,3%	721	18,3 %	
Actif courant	2 657	78,7 %	3 211	81,7 %	(554)
dont Disponibilités	2 352	69,6%	2 921	74,4 %	(569)
<b>Total Actif</b>	<b>3 378</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3 932</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(554)</b>

La structure du bilan est inchangée d'une année sur l'autre. Son total (**3 378K€**) diminue de 554 K€ par rapport à celui au 31 mars 2020, du fait de la diminution des disponibilités (**2 352 K€** au 31 mars 2021, soit – 569 K€ par rapport au 31 mars 2020).

L'Actif immobilisé est constitué des terrains détenus dans les villes de Vitry le François et Digoin, le solde de ceux de Sarreguemines ayant été estimé sans valeur.

### 2.4.2 – Structure du passif au bilan consolidé au 31 mars 2021 – Capitaux propres

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2021		AU 31.03.2020		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Capitaux propres	<b>3 196</b>	93,46 %	<b>3 680</b>	93,6 %	<b>(484)</b>
Provisions pour risques et charges	5	0,2 %	40	1,0 %	(35)
Passif courant	177	5,2 %	212	5,4 %	(35)
<b>Total Passif</b>	<b>3 378</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3 932</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(554)</b>

Le montant des Capitaux propres du groupe – hors actions d'autocontrôle – s'élève au 31 mars 2021 à **3 196 K€**, soit **28,111 € /action**, contre une valeur de **32,368 € /action** au 31 mars 2020.

### 3 – COMPTES ANNUELS ET BILAN DE LA SOCIETE AU 31 MARS 2021

#### 3.1 – Compte de résultat

(en milliers d'euros)

	au 31.03.2021	au 31.03.2020	Ecart	
			Montant	%
. Autres produits	3	-		
. Reprises sur provisions	35	2		
<b>A. Produits d'exploitation</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	+36	NS
. Charges d'exploitation	631	669	(36)	-5,4%
. Dotation aux provisions	-	-		
<b>B. Charges d'exploitation</b>	631	669		
<b>C. Résultat d'exploitation (C=A-B)</b>	<b>(593)</b>	<b>(667)</b>	+ 74	+10,8%
. Dépréciation des titres	(262)	(10)	(252)	
. Plus ou moins-values sur cessions immobilières	+115	+163	(48)	
. Produits/Charges non courantes	(1)	20	(21)	
<b>D. Résultat exceptionnel</b>	<b>(148)</b>	<b>+173</b>	<b>(321)</b>	
<b>E. Impôt sur les bénéfices</b>	122		+122	NC
<b>F. Résultat de l'exercice (C-D-E)</b>	<b>(619)</b>	<b>(494)</b>	(125)	

**3.1.1** – La perte du compte de résultat annuel s'élève à **(619 K€)** contre une perte de **(484 K€)** au **compte de résultat consolidé**.

Cet écart s'explique :

- par un montant de dotation à la dépréciation des actions détenues par votre société portant sur 8 000 actions F.S.D.V. et la quasi-totalité des actions de la filiale SOFINA pour un montant de **262 K€**
- compensé partiellement par la plus-value sur cession d'un terrain de **115 K€**

**3.1.2** – La **perte** du compte de **résultat annuel** de l'exercice s'élève à **(619 K€)**, pour une perte de **(494 K€)** au 31 mars 2020.

Cette diminution du résultat s'explique par :

- au niveau de l'exploitation par une amélioration du résultat d'exploitation (perte de **(593 K€)** en 2020-2021, contre **(667 K€)** en 2019-2020 compte tenu de la diminution des charges d'exploitation + 74 K€
- le niveau de dépréciation des titres détenus au 31 mars 2021 (262 K€), la dotation de l'exercice précédent étant minime (10 K€) (252 K€)
- la différence de plus-values réalisées sur chaque exercice (115 K€)

cette année contre 163 K€ l'année précédente) (48 K€)

- le tout étant compensé par le profit lié au carry back sur cet exercice + 122 K€

### 3.2 – Bilan de F.S.D.V.

Le total du bilan de F.S.D.V. (4 133 K€ au 31 mars 2021) est en diminution de 692 K€ (-14,3 %) par rapport à celui au 31 mars 2020 (4 825 K€).

#### 3.2.1 - ACTIF

(chiffres en milliers d'euros)

(EN K€)	31.03.2021	VARIATION		31.03.2020
		En +	En -	
Immo. incorp. et corpor ; (valeur brute)	1 365			1 365
- Amortissement et dépréciation	(766)			(766)
<b>(Imm. Incorp. et corpor. (valeur nette)</b>	<b>599</b>			<b>599</b>
Immo. financières (valeur brute)	4 128			4 128
- Dépréciations	(1 647)		+262	(1 385)
<b>Immo. financières (valeur nette)</b>	<b>2 481</b>		<b>(262)</b>	<b>2 743</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 080</b>		<b>(262)</b>	<b>3 342</b>
Autres créances	306	+ 150		156
Autres éléments de l'actif circulant	6		(18)	24
Disponibilités	741		(562)	1 303
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 053</b>	<b>+ 150</b>	<b>(580)</b>	<b>1 483</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 133</b>	<b>+ 150</b>	<b>(842)</b>	<b>4 825</b>

Cette baisse nette de **692 K€** résulte :

- d'une diminution de :
  - o **262 K€** de la valeur des immobilisations financières du fait de l'accroissement de leur dépréciation,
  - o de **562 K€** des disponibilités,
- compensée très partiellement par la comptabilisation du carry-back (122 K€) et du montant de TVA à récupérer (28 K€) au titre du poste « Autres créances » .

**5.2.2 - PASSIF**

(en milliers d'euros)

	31.03.2021	VARIATION EXERCICE		31.03.2020
		En -	En +	
Capital social	4 583			4 583
Réserve légale	458			458
Ecart de réévaluation			(3)	3
Report à nouveau	(476)		(493)	17
Résultat de l'exercice	(619)		(125)	(494)
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 945</b>		(622)	<b>4 567</b>
Provisions pour risques et charges	5		(35)	<b>40</b>
<b>Dettes financières</b>	-			-
Dettes exploitation et diverses	183		(35)	218
Total des dettes	<b>183</b>		(35)	<b>218</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 133</b>		<b>(692)</b>	<b>4 825</b>

La diminution du Passif résulte :

- d'une baisse de (622 K€) des capitaux propres résultant :
  - o de l'imputation au compte « Report à nouveau » de la perte de (493 K€) de l'année précédente,
  - o de l'accroissement de 125 K€ de la perte du présent exercice par rapport au précédent.
- de la baisse de 35 K€ tant au titre des « Provisions pour risques et charges » que des « dettes d'exploitation ».

**4. RESULTAT DES FILIALES****4.1 – FAÏENCERIES DE SALINS**

Ne prêtant plus sa trésorerie à la maison-mère depuis mars 2019, la société ne dispose plus de produits financiers.

Ses charges d'exploitation (4,0 K€) et exceptionnelles (1,0 K€) expliquent la perte de l'exercice (**5 K€** au 31-03-2021, contre 7 K€ au 31-03-2020).

Son total de bilan s'élève à **688 K€**, dont une **trésorerie de 670 K€**.

**4.2 – SOCIETE FINANCIERE NANTAISE (SOFINA)**

Cette société détient depuis 1985, 28 559 actions F.S.D.V. (partie des actions d'autocontrôle du Groupe).

De même que les FAÏENCERIES DE SALINS, SOFINA ne prête plus sa trésorerie à la maison-mère, et ne dispose plus de produits financiers.

Avec des charges d'exploitation de 3,0 K€, et des charges exceptionnelles de 202 K€ (complément de dépréciation des titres F.S.D.V.), l'exercice est déficitaire de **205 K€**.

Son total de bilan s'élève à **1 729 K€**, dont 786 K€ de valeur nette des titres détenus, et 942 K€ de disponibilités.

## **5. PERSPECTIVES D'AVENIR**

Sans activité opérationnelle, la société gère les affaires courantes et administratives et poursuit les cessions de ses actifs immobiliers, dont la localisation (Digoïn et Vitry le François) et leur importance en superficie rend maintenant le nombre d'acquéreurs potentiels restreint.

Les confinements successifs n'ont pas permis cette année d'avancer dans leur cession.

C'est pourquoi une restructuration du Groupe consistant à transformer F.S.D.V. en coquille pure cotée et à transférer les actifs immobiliers dans l'une des deux filiales est une des pistes d'étude du devenir de votre société.

Cette opération ne peut cependant être envisagée que si les négociations actuellement en cours ne se concluaient pas positivement.

## **6. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions des Articles L 225-102-1 et R 225-105 du Code de Commerce, nous vous informons des conséquences sociales et environnementales de la société et de la manière dont cette dernière prend en compte ces conséquences.

### **6.1 – Conséquences sociales**

La Société n'emploie qu'une salariée à temps partiel et aucune embauche n'est prévue à ce jour.

Le Directoire comprend deux Mandataires sociaux.

Sur la base de son effectif salarié, la société n'est pas concernée par la lutte contre la discrimination et la promotion des diversités.

### **6.2 – Conséquences environnementales de l'activité.**

#### **6.2.1 – Risques de pollution liés relatifs aux terrains cédés ou détenus.**

**a.** Au titre des terrains ayant eu une utilisation à titre industriel lors de leur cession (Usines de Digoïn et Vitry le François), la société a toujours été attentive à détailler dans l'acte de vente leur situation précise en terme de risque environnemental de telle sorte que ni l'acquéreur, ni un acquéreur ultérieur, ne puisse venir rechercher la responsabilité de la société.

**b.** Concernant la cession à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) du site des Faïenceries à Sarreguemines, site non exploité par F.S.D.V. depuis 2002 et arrêté en 2007, l'acte de cession reprend de **façon détaillée** la totalité des opérations réalisées par F.S.D.V., en sa qualité de propriétaire du site, chapitre s'achevant par la conclusion suivante :

*« De manière générale, du fait tant de l'ensemble des informations délivrées par écrit aux termes du présent acte par le vendeur, que des opérations de remise en état opérées ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'acquéreur prend les biens en l'état et fera son affaire à ses frais et risques de toutes mesures complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaire pour mettre les biens en compatibilité avec tous usages envisagés par lui, même en cas de découverte de toutes pollutions non révélée au présente acte, qu'elles que soient la nature et l'ampleur de celles-ci, le tout de manière à ce que le vendeur ne soit jamais inquiété ou recherché.*

*Enfin, pour ce qui concerne les déchets, les parties conviennent expressément que la charge financière d'élimination de tous déchets pouvant exister sur le bien vendu sera supportée par l'ACQUEREUR, sans contribution de la part du VENDEUR ».*

c. Concernant le terrain situé à Vitry le François, toujours propriété de F.S.D.V., dont une partie était considérée comme « établissement classé », la Préfecture de la Marne, en janvier 2012, a confirmé la caducité de l'arrêté de classement, et **la compabilité de ce terrain avec un usage résidentiel**, conformément à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vitry le François.

d. Enfin, les derniers terrains situés à Digoin, n'ont jamais fait l'objet d'un usage industriel.

En dépit de l'attention aux questions de pollution et des précautions prises par la société dans ce domaine, il faut être conscient que toute opération menée par un aménageur qu'il soit public ou privé nécessitera au minimum une revue des opérations ayant conduit les Préfectures ci-dessus rappelées à délivrer les procès-verbaux correspondants, voire à une nouvelle étude complète quant à la réalité de l'absence de pollution, ne serait-ce que pour s'assurer de la faisabilité d'un projet.

### **6.2.2 – Risques liés à la présence éventuelle d'amiante dans un ou plusieurs bâtiments.**

Ce risque concerne une partie du terrain de 5,5 hectares situé à Vitry le François.

Ce terrain a pour origine l'acquisition dans les années 1990 de deux terrains industriels, dans le cadre d'une extension jamais réalisée du site industriel, aujourd'hui cédé, de Vitry le François.

L'un de ces terrains contient d'anciens bâtiments à usage industriel pour lesquels les diagnostics de présence éventuelle d'amiante n'ont pas encore été réalisés.

Compte tenu de l'importante documentation à fournir en matière de cession de terrains anciennement industriels, les risques ci-dessus énumérés en terme de présence d'amiante nécessitent d'attirer l'attention sur le fait que leur cession peut s'avérer longue, voire d'en abaisser la valeur en fonction de l'évolution des règles d'élimination des déchets d'amiante.

### **6.3 – Engagement en faveur du développement durable**

Compte tenu de son activité actuelle, la société n'est pas concernée au titre d'engagements à prévoir en faveur du développement durable .

## **7. DESCRIPTIF DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

### **7.1 – Risques liés à la situation des biens immobiliers, à leur marché local, et à leur taille.**

Les biens immobiliers résiduels, propriété de F.S.D.V., présentent les caractéristiques suivantes :

a. pour ceux situés à Sarreguemines, ce sont

- soit des parcelles allant de quelques mètres carrés à quelques dizaines de mètres carrés, conséquence de l'expropriation subie lors de l'aménagement de la déviation Sud de la Ville
- soit de fossés et de buttes d'une superficie importante mais sans utilité urbanistique.

Ces biens n'ont aucune valeur comptable ou en normes IFRS, mais leur cession ou non dépend de la volonté de la Municipalité de Sarreguemines ou de la Communauté d'Agglomération.

b. Des terrains de superficie importante (plus de 5 hectares chaque) situés dans des villes de petite ou moyenne importance (Digoin : 8 000 habitants, Vitry le François : 13 000 habitants), relativement éloignées des voies de communication, et **dont l'économie est en déclin**.

## **7.2 – Risques de liquidité et de continuité d'exploitation**

Le Groupe n'a aucune dette financière.

Sa trésorerie au 31 mars 2021 (**2 352 K€**) représente 3 ans et 11 mois d'activité, sur la base des dépenses de l'exercice 2021 – 2022 (contre 4 ans et 5 mois au 31 mars 2020).

Le Directoire considère que la Convention comptable de continuité d'exploitation ne peut être remise en cause pour l'établissement des comptes clos le 31 mars 2021, et que la continuité du Groupe n'est pas compromise.

## **7.3 – Risque juridique**

Les parents du jeune adolescent – qui a pénétré en avril 2015 par effraction dans les locaux du site de Sarreguemines et chuté depuis le toit de l'un des bâtiments du site sur lequel il était grimpé – ont introduit une action devant le Tribunal d'Instance de Sarreguemines afin d'obtenir la mise en cause de F.S.D.V. (voir ci-dessus 1.3).

L'Avocat de F.S.D.V. suit ce litige conjointement à celui de la Compagnie d'Assurance.

## **7.4 - Risque de perte de valeur de la société**

Mais, le **risque principal** réside dans une **éventuelle perte de valeur de la société**, qui résulterait :

- d'une absence de définition par les Actionnaires de l'orientation qu'ils entendent donner à la société pour le futur, voire de divergences dans la définition de celle-ci.

Ce risque est d'autant plus réel qu'une partie non négligeable des Actionnaires ne se manifeste pas auprès de la société et ne participe pas aux Assemblées Générales.

- de ce que la durée de cession des biens immobiliers – ou de celle d'une éventuelle opération sur le capital de la société, dans le cadre des marques d'intérêt manifestées – soit telle que les dépenses encourues pendant cette période soient supérieures aux plus-values résultant de la cession de ces biens immobiliers, ou de la valeur donnée au Groupe..

## **8. PROCEDURE D'ELABORATION DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE ET DU CONTROLE INTERNE**

F.S.D.V. en sa qualité de société holding :

- anime et contrôle un petit groupe de sociétés
- possède et gère un patrimoine immobilier constitué de terrains variés disséminés.

### **8.1 – Dispositifs relatifs à l'élaboration de l'information comptable et financière, sociale et consolidée.**

Depuis l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2015, l'élaboration de l'information comptable et financière fournie aux Actionnaires est assurée par un Cabinet d'Expertise Comptable, sous la Direction et l'assistance du Directoire.

**8.2** - Les principaux dispositifs d'élaboration de l'information comptable et financière peuvent être regroupés autour de six (6) processus.

#### ***a – Processus de clôture des comptes***

F.S.D.V. et ses filiales procèdent à une clôture semestrielle de leurs comptes.

Le processus est basé sur :

- La revue des postes sensibles et des sujets particuliers, et leur traduction comptable

- La justification des soldes de clôture dans un dossier de synthèse regroupant tout document probant
- La présentation au Comité d'Audit des travaux ainsi effectués.

#### ***b – Processus de consolidation***

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales (IFRS) à partir des données comptables sociales.

Le processus de production des états financiers consolidés est assuré par le même Cabinet d'Expertise Comptable, dont la mission comprend également la réalisation des Annexes sociale et consolidée révisées par le Directeur Général.

La revue des comptes consolidés semestriels et annuels est effectuée par le Directeur Général, puis par le Directoire, le Comité d'Audit et enfin le Conseil de Surveillance.

L'audit de la situation financière consolidée semestrielle et des comptes sociaux et consolidés annuels de la société et de ses filiales est enfin effectué par les Commissaires aux Comptes.

Les comptes semestriels et annuels de l'ensemble des sociétés sont établis en vue d'obtenir une homogénéité de traitement des informations.

#### ***c – Processus d'élaboration et de suivi budgétaire***

L'élaboration du budget repose essentiellement sur l'établissement d'un budget de charges d'exploitation, eu égard à la réalisation aléatoire des recettes ne provenant habituellement que des cessions de l'actif immobilier.

#### ***d – Processus de financement et gestion de trésorerie***

- La société dispose de prévisions de trésorerie à 1 an
- La gestion du financement passe par :
  - ✓ Une évaluation par le Directeur Général des besoins de financement éventuels pour l'exercice à venir après établissement du budget
  - ✓ Une réunion par an avec les établissements bancaires afin de présenter les résultats annuels, les principaux projets et faire part en toute transparence des éventuels besoins et financements souhaités.

Au 31 mars 2021, la trésorerie du Groupe s'élevait à 2 352 K€ (voir 7.2 ci-dessus) et représentait 3 ans et 11 mois de dépenses d'exploitation de l'exercice 2021-2022.

Afin de faciliter les contrôles, la société et ses filiales ont réduit à un compte par société le nombre de comptes bancaires ouverts.

#### ***e – Processus de gestion de la paye***

La gestion de la paye et des charges sociales est également sous-traitée auprès d'un Cabinet d'Expertise Comptable spécialisé dans le domaine social.

#### ***f – Processus achats/fournisseurs***

Compte tenu d'une activité opérationnelle maintenant limitée, le processus achats/fournisseurs porte désormais sur 10/12 factures par mois.

Les commandes relèvent du Directoire, et par délégation de la Présidente, du Directeur Général

Les factures reçues vont directement au Directeur Général qui y appose le « Bon à payer » et précise, en cas de besoin, le dossier auquel doit être affectée cette facture.

Celle-ci est immédiatement photocopiée pour être comptabilisée de façon hebdomadaire par le Cabinet d'Expertise Comptable, indication du numéro de chèque en règlement.

Sont également photocopiés :

- ✓ tout document de paye et de charges sociales
- ✓ tout document de réalisation de cessions immobilières
- ✓ tous avis d'imposition (taxes foncières, CFE, etc...)
- ✓ relevé mensuel de banques et facture de frais bancaires
- ✓ toute lettre susceptible d'avoir une incidence sur le résultat, accompagnée d'une note du Directeur Général.

Le rapprochement bancaire devient l'élément essentiel du contrôle de l'enregistrement de l'exhaustivité des opérations effectuées, la société et ses filiales ne réalisant pas d'opérations en espèces.

### **8.3 – Contrôle Interne**

L'objectif du contrôle interne est de maîtriser les risques résultant de l'activité même de l'entreprise et de ses filiales, ainsi que les risques d'erreurs et de fraude.

Il est cependant rappelé que l'effectif opérationnel particulièrement réduit de la société depuis la cession de sa dernière filiale industrielle et commerciale ne favorise pas un contrôle interne absolu.

Les pouvoirs bancaires et les délégations des signatures de règlement sont effectués sous signature unique et sans limitation de montant.

Compte tenu de la situation dans laquelle se trouve la société (activité opérationnelle et effectif réduits), la société à recours à un Expert - Comptable indépendant dont la présence concourt à l'environnement de contrôle.

En outre, la supervision du dispositif de contrôle interne est assurée par le Comité d'Audit.

## **9. CAPITAL ET DONNEES BOURSIERES**

### **9.1 – Actions d'autocontrôle :**

Dans le cadre des dispositions légales et des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, il est porté à votre connaissance qu'à la date de clôture de l'exercice :

. la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE (SO.FI.NA), société filiale de F.S.D.V. détient 28 559 actions de votre société, soit 19,01 % du capital

. F.S.D.V. détient 8 000 actions propres, soit 5,32 % du capital.

Cette situation est antérieure à la loi du 02 août 1989 .

### **9.2 – Actionnaires principaux de la société en droit sur le capital et sur les droits de vote.**

Selon les informations portées à la connaissance du Directoire et à la date de rédaction du présent rapport, les Actionnaires possédant directement ou indirectement plus du vingtième du capital et/ou des droits de vote de la société sont les suivants

	En % du capital			En % des droits de votes		
Nombre d'actions composant le capital	150 250					
Nombre d'actions ayant droit de vote				113 691		
	de 5 à 10 %	de 10 à 20 %	de 20 à 30 %	de 5 à 10 %	de 10 à 20 %	de 20 à 30 %
Actions propres détenues directement ou indirectement par F.S.D.V. et SOFINA			X	Néant	Néant	Néant
Madame Karine FENAL		X				X
MINERVA S.A.		X			X	
Madame Inga FENAL (détention indirecte)		X			X	
SCAF S.A. et Monsieur Yves BOUQUEROD	Néant			X		
Madame VAN MOERBERKE Caroline	Néant			X		

**9.3** – A la connaissance du Directoire, les membres du Directoire et ceux du Conseil de Surveillance n'ont réalisé **aucune opération sur leurs titres au cours de l'exercice**. La société n'a effectué aucune opération sur ses propres actions.

#### **9.4 – Données boursières**

Après deux années pendant lesquelles les transactions boursières ont été **insignifiantes** (93 actions échangées en 18 séances en 2019 et 51 actions échangées en 5 séances en 2020), la vie du titre a légèrement repris en 2021 comme le montrent les données du tableau ci-après, qui reprend les transactions de l'année 2020 (arrêtées à fin octobre) et celles des cinq années précédentes.

(en euros)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (a)
Nombre d'actions	150 250	150 250	150.250	150 250	150 250	150 250
Cours le plus haut (€)	50,00	50,00	54,50	43,60	34,00	39,40 (1)
Cours le plus bas (€)	30,00	34,10	35,60	30,00	28,80	23,40 (2)
<b>Transactions dans l'année</b>						
Nbre de séances de cotation	38	50	42	18	5	12
Nbre d'actions échangées	9 296	10 494	4 156	93	51	3 019
Capitaux (en K€)	396,8	487,1	199,9	3,3	1,6	93,9
Cours moyen annuel (en €)	42,68	46,42	48,10	35,62	31,275	31,45
% total du capital échangé	6,19 %	6,98 %	2,77 %	0,06 %	0,03 %	2,00 %
% du capital échangé hors actions d'autocontrôle	8,18 %	9,23 %	3,65 %	0,08 %	0,04 %	2,65 %

(a) arrêté à fin octobre 2021

(1) le 21 septembre 2021

(2) le 11 août 2021

La particularité des transactions de l'année 2021 (arrêtée à fin octobre) réside en ce que les échanges se sont concentrés en 6 séances qui ont représenté **97 %** du volume et des capitaux (2931 titres échangés pour un montant de capitaux de 90 965 €).

## **10. INFORMATIONS DIVERSES**

### **10.1 - Autorisation conférée au Directoire en vue d'acheter et conserver les actions de la société détenues par sa filiale la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE**

Le Directoire n'a pas fait usage de la possibilité qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale du 22 décembre 2020 (9<sup>ème</sup> résolution) de racheter en une ou plusieurs fois tout ou partie des actions d'autocontrôle de la société détenue par sa filiale SOFINA.

### **10.2 - Délais de paiement des fournisseurs et des clients**

Conformément aux articles L441-6 et D441-4 du Code de Commerce, nous vous précisons ce qui suit :

#### **a) Délais de paiement fournisseurs**

- - Nombre de factures fournisseurs en retard de règlement : Néant
- Montant des factures concernées : Néant
- Pourcentage du montant total des achats : Néant

#### **b) Délais de paiement clients**

- Nombre de factures clients en retard de règlement : Néant
- Montant des factures concernées : Néant
- Pourcentage du montant du chiffre d'affaires : Néant

### **10.3 – Informations relatives aux instruments financiers**

Dans le cadre de ses opérations, la société n'utilise aucun instrument financier admis à la négociation sur un marché réglementé.

### **10.4 – Dépenses non déductibles fiscalement (Article 39-4 du CGI)**

Aucune dépense non déductible fiscalement n'a été enregistrée par la société au titre de l'exercice clos le 31 mars 2018.

### **10.5 – Dividendes distribués**

Il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

### **10.6 – Tableau de résultat des 5 derniers exercices**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître le résultat de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

## **11. RESOLUTIONS PRESENTEES AU TITRE DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE**

### **11.1 - Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire**

Vos Commissaires aux Comptes vous rendront compte de leur mandat, et vous présenteront leurs rapports :

- sur les comptes annuels
- sur les comptes consolidés
- ainsi que le rapport spécial relatif aux conventions passées avec des sociétés ayant des Administrateurs ou Mandataires communs avec la vôtre, conformément aux dispositions de l'Article 225-88 du Code de Commerce.

Les résolutions qui vous sont soumises portent sur :

**Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2021 (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions)**

Il vous est demandé de vous prononcer sur les comptes et les opérations de la société au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021 faisant ressortir une perte de **619 381,59 €** (Six cent dix neuf mille trois cent quatre vingt un euros, 59 ctes), ainsi que les comptes consolidés qui se traduisent également par une perte de **484 000 €** (Quatre cent quatre vingt quatre mille euros).

**Affectation du résultat (3<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 mars 2021, qui s'élève à **619 381,59 €** (Six cent dix neuf mille trois cent quatre vingt un euros 59 centimes), sur le compte « Report à nouveau déficitaire » qui d'un montant de **476 420, 85 €** (Quatre cent soixante seize mille quatre cent vingt euros 85 ctes) € sera porté à la somme de **1 095 802,44 €** (Un million quatre vingt quinze mille huit cent deux euros 44 cts).

**Approbation des conventions réglementées (4<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est demandé de bien vouloir approuver les conventions réglementées visées aux Articles L 225-86 et suivants du Code de Commerce qui ont été autorisés par le Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 mars 2021 ainsi que celles conclues antérieurement et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice.

**Renouvellement de deux membres du Conseil de Surveillance (5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolutions)**

Les mandats de Monsieur Xavier BOUTON, Président du Conseil de Surveillance et de Monsieur Stéphane REZNIKOW, Conseiller, viennent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Il vous est proposé de les renouveler pour une durée de deux années qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

**Approbation de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et des membres du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021 (7<sup>ème</sup> résolution)**

En application de l'Article L 225-100 du Code de Commerce, il vous est demandé d'approuver la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et celle des membres du Directoire, ainsi que les éléments composant celles-ci au titre de l'exercice clos le 31 mars 2021.

Ces rémunérations et les éléments la composant sont décrits aux points 1.3.3 et 2.3.3 du Rapport sur la Gouvernance.

**Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 (8<sup>ème</sup> résolution)**

En application de l'Article L 225-37-2 du Code de Commerce, il vous est demandé d'approuver les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes et/ou exceptionnels composant la rémunération totale attribuable aux dirigeants mandataires sociaux à raison de l'exercice de leurs mandats pour l'exercice à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021.

Ces principes et critères sont présentés aux points 1.2 pour le Conseil de Surveillance et 2.2 pour le Directoire, du Rapport sur la Gouvernance.

**Autorisation à conférer au Directoire en vue d'acheter et conserver les actions de la société détenues par sa filiale SOFINA (9<sup>ème</sup> résolution)**

Ainsi que cela vous a été indiqué au point 9.1 ci-dessus, le Directoire n'a pas fait usage de la possibilité conférée par l'Assemblée Générale du 22 décembre 2020 de racheter tout ou partie des actions d'autocontrôle détenues par la filiale SOFINA.

Par cette résolution, il vous est proposé d'autoriser, **pour une nouvelle période de 18 mois**, le Directoire à acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, conformément aux dispositions de l'Article L 225-209 du Code de Commerce, tout ou partie des actions d'autocontrôle de la société détenues par sa filiale SOCIETE FINANCIERE NANTAISE (SOFINA).

Les principales caractéristiques de cette nouvelle résolution sont les suivantes :

. le prix maximum d'achat ne pourra être supérieur à **24,00 €** par action, valeur d'utilité donnée aux actions propres détenues, soit un montant maximum de **685 416 €**, net de frais

. les rachats d'action ne pourraient pas être effectués en période d'éventuelle offre publique sur les actions de la société.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'annulation en une ou plusieurs fois, de tout ou partie des actions rachetées, sous réserve qu'une autorisation à cet effet soit conférée par l'Assemblée Générale statuant à titre Extraordinaire
- et/ou l'animation du marché des actions dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de service d'investissement, en conformité avec la Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **Fixation de la rémunération des Conseillers pour l'exercice du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 mars 2022 (10<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé de fixer à **3 750 €** (Trois mille sept cent cinquante euros) le **montant brut global correspondant à un montant net de 3 035 €** (Trois mille trente cinq euros) des jetons de présence à se répartir entre les membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice courant du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 mars 2022.

#### **10.2 – Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

Deux résolutions vous sont proposées au titre de cette Assemblée.

#### **Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire en une ou plusieurs fois le capital de la société par annulation des actions d'autocontrôle (12<sup>ème</sup> résolution).**

Par cette résolution, il vous est proposé d'autoriser, **pour une période de 24 mois**, le Directoire à réduire le capital de la société, en une ou plusieurs fois, conformément aux dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce, afin d'annuler tout ou partie des actions d'autocontrôle, soit détenus directement par la société, soit qu'elle aurait achetée à sa filiale SOFINA, conformément aux dispositions proposées dans la 9<sup>ème</sup> (Neuvième) résolution, et dans la mesure où cette dernière ait été acceptée.

Cette opération simplifierait le bilan de la société, sans pour autant avoir d'incidence sur le niveau de trésorerie du Groupe.

#### **Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire en une ou plusieurs fois la valeur nominale de chaque action et de distribuer en numéraire aux Actionnaires la somme correspondante (13<sup>ème</sup> résolution).**

Cette résolution fait l'objet d'un rapport particulier du Directoire

\*\*\*

Le Directoire vous remercie et souhaite que les résolutions proposées emportent votre approbation.

**LE DIRECTOIRE**