

# **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 29 SEPTEMBRE 2022**

### **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE – EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2021 AU 31 MARS 2022**

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 2022, 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

Votre Assemblée Générale aura également à **confirmer**, conformément à l'Article L 820-3-1 du Code de Commerce, les résolutions adoptées par les Assemblées Générales Mixtes des 5 mai 2020 et 22 décembre 2020, du fait de l'oubli par un des Cabinets de Commissariat aux Comptes de procéder à la rotation du Commissaire au sein de ce Cabinet conformément à l'Article L 822-14-1 du Code de Commerce.

En conséquence de ce qui précède, la présente Assemblée Générale présente également le caractère **d'Assemblée Générale Mixte**.

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2022 ont été arrêtés par le Directoire le 20 juin 2022 et examinés par le Conseil de Surveillance dans sa séance du 20 juillet 2022, permettant ainsi que l'Assemblée Générale appelée à statuer sur ceux-ci se tienne dans les délais légaux.

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

### **1.1 – CESSIONS IMMOBILIERES**

Aucune cession immobilière n'est intervenue au cours de l'exercice.

### **1.2 – PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR EXERCICES ANTERIEURS**

Les contestations soulevées auprès du Service des Impôts de Sarreguemines quant au niveau anormalement élevé des taxes foncières ont abouti et ont permis d'enregistrer un dégrèvement portant sur les années 2018 à 2020 de 24 815 € et de 4 738 € pour l'année 2021.

### **1.3 - RECHERCHE D'UN ACQUEREUR DU 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 ceux-ci 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 ont retardé les discussions et leur éventuel aboutissement.

Compte tenu de la lenteur du processus d'étude, d'autres modes de sortie des Actionnaires historiques sont en cours d'étude.

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

#### ***1.4.1 – 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.

A la suite de cet accident, la partie inférieure de son corps est inerte, selon l'Avocat de la famille.

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 partie prenante à la procédure.

#### ***1.4.2 - 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 clôture des débats est intervenue le 12 mai 2022.

L'Audience de plaidoirie est fixée au 8 septembre 2022.

### **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 2022

### 2.1 – Résultats consolidés au 31 mars 2022

(Chiffres en milliers d'euros)

	01.04.2021 au 31.03.2022	01.04.2020 au 31.03.2021	VARIATION	
			MONTANT	%
<b>A. Autres produits</b>	-	20		
<b>B. Charges d'exploitation</b>	<b>569</b>	<b>620</b>	<b>(56)</b>	<b>(51)</b>
<b>C. Résultat d'exploitation courant (C=A-B)</b>	<b>(569)</b>	<b>(600)</b>		
<b>D. Résultat exceptionnel</b>				
Plus ou moins-value sur cession immobilisations	8	-		
Variation de valeur des biens immobiliers	-	-		
Produits/charges non courantes	54	(6)		
<b>E. Résultat financier</b>	-	-		
<b>F. Résultat avant impôt (F=C-D-E)</b>	<b>(507)</b>	<b>(606)</b>	<b>+99</b>	
Impôt sur les bénéfices	-	122		
<b>G. Résultat net consolidé</b>	<b>(507)</b>	<b>(484)</b>	<b>(23)</b>	

Les principales remarques qui peuvent être apportées sur les comptes consolidés sont les suivantes :

#### 2.2 – Au niveau des charges :

	03-2022	03-2021	VARIATION Montant	VARIATION %
. Charges externes et autres achats	194	215	(21)	- 9,8%
. Impôts	15	27	(12)	-44,0%
. Frais de personnel	359	379	(20)	-5,3%
<b>Total</b>	<b>568</b>	<b>621</b>	<b>(53)</b>	<b>- 8,5%</b>

Les charges courantes de l'exercice (568 K€) diminuent de (53 K€ - 8,5 %).

Tous les postes, y compris les frais de personnel, contribuent à cette diminution.

Il n'y a eu aucune dépense exceptionnelle cette année, ce qui signifie que, **sauf modification du mode de fonctionnement**, il sera difficile de descendre en dessous de ce niveau de charges (sauf modification radicale de la structure et du mode de fonctionnement de la société).

### 2.3 – Au niveau du compte de résultat consolidé

a. Le « Profit non courant (= Profit exceptionnel) enregistré sur l'exercice provient :

- pour 8 K€ du solde net entre le produit de la vente des rails de la voie d'arrivée au site de Sarreguemines diminué du coût des opérations de démontage correspondantes
- pour 25 K€ des dégrèvements obtenus au titre de la contestation du montant des impôts fonciers de 2018 à 2020 auprès du Centre des Impôts de Sarreguemines (voir Faits marquants § 3.2)
- pour 15 K€ de la réactivation de dépôts de garantie, annulés à tort l'an passé
- le solde étant constitué de dégrèvements obtenus pour Salins (2 K€) au titre de la Contribution Foncière des Entreprises et de l'annulation des provisions excédentaires constituées antérieurement.

b. En dépit de la diminution de 53 K€ des charges courantes, la perte nette au 31 mars 2022 (- 507 K€) s'aggrave de 23 K€ par rapport à celle au 31 mars 2021 (484 K€), pour les raisons suivantes :

- le résultat non courant de l'exercice est **bénéficiaire de 62 K€** alors que l'exercice précédent avait enregistré un **carry-back (= bénéfice) de 122 K€**
- l'exercice précédent avait enregistré une reprise de provisions de 20 K€, ce qui n'est pas le cas sur cet exercice.

### 2.4 – Situation financière consolidée.

#### 2.4.1 – Structure de l'actif du bilan consolidé au 31 mars 2022

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2022		AU 31.03.2021		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Actif immobilisé	736	25,9%	721	21,3 %	+15
Actif courant	2 103	74,1 %	2 657	78,7 %	(554)
dont Disponibilités	1 791	63,1%	2 352	69,6 %	(561)
<b>Total Actif</b>	<b>2 839</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3 378</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(539)</b>

La structure du bilan évolue peu. Son total (**2 839 K€**) diminue de 539 K€ par rapport à celui au 31 mars 2021, du fait de la diminution des disponibilités (**1 791 K€** au 31 mars 2021, soit – 561 K€ par rapport au 31 mars 2021).

## 2.4.2 – Structure du passif au bilan consolidé au 31 mars 2022 – Capitaux propres

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2022		AU 31.03.2021		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Capitaux propres	2 689	94,7 %	3 196	94,6 %	(507)
Provisions pour risques et charges	5	0,2 %	5	0,2 %	-
Passif courant	145	5,1 %	177	5,2 %	(32)
<b>Total Passif</b>	<b>2 839</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3 378</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(539)</b>

Le montant des Capitaux propres du groupe – hors actions d'autocontrôle – s'élève au 31 mars 2022 à **2 689 K€**, soit **23,652 € /action**, contre une valeur de **28,111 €/action** au 31 mars 2021.

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

### 3.1 – Compte de résultat

(en milliers d'euros)

	au 31.03.2022	au 31.03.2021	Ecart	
			Montant	%
. Autres produits	-	3		
. Reprises sur provisions	-	35		
<b>A. Produits d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>38</b>		
. Charges d'exploitation	564	631	(67)	-10,7%
. Dotation aux provisions	-	-		
<b>B. Charges d'exploitation</b>	<b>564</b>	<b>631</b>		
<b>C. Résultat d'exploitation (C=A-B)</b>	<b>(564)</b>	<b>(593)</b>	29	
. Dépréciation des titres	(142)	(262)	120	
. Plus ou moins-values sur cessions immobilières	-	+115	(115)	
. Produits/Charges non courantes	+ 56	(1)	57	
<b>D. Résultat exceptionnel</b>	<b>(86)</b>	<b>(148)</b>	62	
<b>E. Impôt sur les bénéfices</b>	<b>-</b>	<b>+122</b>	122	
<b>F. Résultat de l'exercice (C-D-E)</b>	<b>(650)</b>	<b>(619)</b>	(31)	

3.1.1 – La perte du compte de résultat annuel s'élève à **(650 K€)** contre une perte de **(507K€)** au compte de résultat consolidé.

Cet écart s'explique :

- par le montant des dépréciations des actions détenues par votre société portant sur 8 000 actions F.S.D.V. et les 26 625 actions de la filiale SOFINA pour un montant de **143 K€**

**3.1.2** – La **perte** du compte de **résultat annuel** de l'exercice s'élève à **(650 K€)**, pour une perte de **(619 K€)** (soit – 31 K€ ) au 31 mars 2021.

Cette diminution du résultat s'explique par les raisons divergentes suivantes :

a) Eléments en amélioration du compte de résultat :

- au niveau du compte d'exploitation : diminution des charges (**564 K€** au 31.03.2022 contre 631 K€ au 31.03.2021) + 67 K€
- au niveau du résultat courant :
  - o dépréciation des titres détenus pour 142 K€ AU 31.03.2022 contre 262 K€ au 31.03.2021 +120 K€
  - o profit exceptionnel résultant des dégrèvements obtenus l'an passé et de la réactivation d'un dépôt de garantie annulé à tort l'an passé + 49 K€

b) Eléments de diminution du compte de résultat :

- au niveau du compte d'exploitation, absence de produits ou de reprise sur provisions, contre un montant de reprises de 38 K€ au 31.03.2021 (38 K€)
- au niveau du résultat non courant :
  - o absence de plus-values sur cessions de biens immobiliers (115 K€ au 31.03.2021) (115 K€)
  - o profit lié à la constatation d'un carry back au 31.03.2021 (122 k€)

### **3.2 – Bilan de F.S.D.V.**

Le total du bilan de F.S.D.V. (**3 453 K€** au 31 mars 2022) est en diminution de 680 K€ (- 16,4 %) par rapport à celui au 31 mars 2021 (**4 133 K€**).

3.2.1 - **ACTIF**

(chiffres en milliers d'euros)

(EN K€)	31.03.2022	VARIATION		31.03.2021
		En +	En -	
Immo. incorp. et corpor ; (valeur brute)	1 365			1 365
- Amortissement et dépréciation	(766)			(766)
<b>(Immo. Incorp. et corpor. (valeur nette)</b>	<b>599</b>			<b>599</b>
Immo. financières (valeur brute)	4 143	15		4 128
- Dépréciations	(1 789)		142	(1 647)
<b>Immo. financières (valeur nette)</b>	<b>2 354</b>	<b>15</b>	<b>142</b>	<b>2 481</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 953</b>	<b>15</b>	<b>142</b>	<b>3 080</b>
Autres créances et autres éléments de l'actif circulant	320	+ 8		312
Disponibilités	180		561	741
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>500</b>	<b>+ 8</b>	<b>561</b>	<b>1 053</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 453</b>	<b>+ 23</b>	<b>703</b>	<b>4 133</b>

La diminution de **680 K€** du total du bilan résulte pour l'essentiel :

- de la baisse de **561 K€** des disponibilités
- de la dépréciation pour **142 K€** des immobilisations financières.

**3.2.2 - PASSIF**

(en milliers d'euros)

	31.03.2022	VARIATION EXERCICE		31.03.2021
		En -	En +	
Capital social	4 583			4 583
Réserve légale	458			458
Ecart de réévaluation				
Report à nouveau	(1 096)			(476)
Résultat de l'exercice	(650)			(619)
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 295</b>		650	<b>3 945</b>
Provisions pour risques et charges	5			5
<b>Dettes financières</b>	-			-
Dettes exploitation et diverses	153		30	183
Total des dettes	153		30	183
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 453</b>		<b>680</b>	<b>4 133</b>

La diminution de 680 € du Passif résulte :

- d'une baisse de (650 K€) des capitaux propres résultant :
  - o de l'imputation au compte « Report à nouveau » de la perte de (619 K€) de l'année précédente,
  - o de l'accroissement de 31 K€ de la perte du présent exercice par rapport au précédent
- de la baisse de 30 K€ 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 (3,2 K€) compensées par des produits exceptionnels de 2,3 K€ expliquent la perte de l'exercice de (0,9 K€) contre (5,4 K€) au 31-03-2021.

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 2,0 K€, et des charges exceptionnelles de 95 K€ (complément de dépréciation des titres F.S.D.V.), l'exercice est déficitaire de **97 K€**.

Son total de bilan s'élève à **1 629 K€**, dont 687 K€ de valeur nette des titres détenus, et 940 K€ de disponibilités.

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

**5.1** - Comme déjà indiqué l'an passé, la société est propriétaire de divers terrains, dont deux constructibles, de taille significative, situés à Digoïn et Vitry le François. Mais leur taille rend le nombre d'acquéreurs potentiels très restreint.

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

**5.2** – Compte tenu :

- de la lenteur rencontrée dans les négociations en cours concernant le devenir de F.S.D.V., et de leur incertitude quant à leur aboutissement, exprimés dans les « Faits marquants » de l'exercice (point 1.3 ci-dessus)

- des lenteurs rencontrées dans la cession des biens immobiliers, dont l'aboutissement peut s'avérer éloigné,

le Directoire étudie une modification du mode de gestion du Groupe qui sera proposée au Conseil de Surveillance au deuxième semestre de l'exercice.

## **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 compatibilité 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 2022 (**1 791 K€**) représente 3 ans et 1 mois d'activité, sur la base des dépenses de l'exercice 2021 – 2022 (contre 3 ans et 11 mois au 31 mars 2021).

**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 2022, 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'affaire est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Metz, la clôture des débats étant intervenue le 12 mai 2022.

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 2022, la trésorerie du Groupe s'élevait à 1 791 K€ (voir 7.2 ci-dessus) et représentait 3 ans et 1 mois de dépenses d'exploitation de l'exercice 2022-2023.

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, avec l'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		
	de 5 à 10 %	de 10 à 20 %	de 20 à 30 %	de 5 à 10 %	de 10 à 20 %	de 20 à 30 %
Nombre d'actions composant le capital	150 250					
Nombre d'actions ayant droit de vote				113 691		
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 (2019 et 2020) pendant lesquelles les transactions boursières ont été **insignifiantes**, 2021 a connu une reprise des cotations avec 3 645 titres et 3,206 % du capital – hors actions d'autocontrôle – échangés. Les 8 premiers mois de l'année 2022 montrent un nouveau tassement des transactions avec 1 175 titres et 1,033 % du capital – hors actions d'autocontrôle – échangés en 10 séances.

(en euros)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (a)
Nombre d'actions	150 250	150.250	150 250	150 250	150 250	150 250
Cours le plus haut (€)	50,00	54,50	43,60	34,00	39,40	28,60 (b)
Cours le plus bas (€)	34,10	35,60	30,00	28,80	18,90	19,60 (c)
<b>Transactions dans l'année</b>						
Nbre de séances de cotation	50	42	18	5	22	10
Nbre d'actions échangées	10 494	4 156	93	51	3 645	1 175
Capitaux (en K€)	487,1	199,9	3,3	1,6	110	25
Cours moyen annuel (en €)	46,42	48,10	35,62	31,275	30,182	21,266
% total du capital échangé	6,98 %	2,77 %	0,06 %	0,03 %	2,426 %	0,782 %
% du capital échangé hors actions d'autocontrôle	9,23 %	3,65 %	0,08 %	0,04 %	3,206 %	1,033 %

(a) arrêté à fin août 2022

(b) le 7 mars 2022

(c) le 6 avril 2022

Ces transactions présentent cependant une particularité :

- en 2021, les échanges de plus de 100 titres en une séance ont représenté 3 463 titres échangés en 8 séances (soit 95,0 % du total des échanges annuels) pour 105 504 € (soit 95,9 % du total des capitaux échangés)
- à fin août 2022, le même phénomène se reproduit avec 1 134 titres échangés en 3 séances (soit 96,5 % du total des échanges) pour 24 039 € (soit 96,2 % du total des capitaux échangés).

## 10 – INFORMATIONS DIVERSES

### 10.1 – Sort des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 17 décembre 2021

#### 10.1.1 – Autorisation conférée au Directoire en vue d'acheter et conserver les actions de la société détenues par sa filiale la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE (9<sup>ème</sup> résolution)

Le Directoire n'a pas fait usage de la possibilité qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2021 (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.

La même résolution est présentée au titre de la présente Assemblée Générale.

#### 10.1.2 – Autorisation conférée au Directoire à l'effet de réduire en une ou plusieurs fois le capital de la société par annulation des actions d'autocontrôle possédées par la société ou rachetées par celle-ci à sa filiale SOFINA (AGE – 12<sup>ème</sup> résolution).

**10.1.3 –Autorisation conférée au Directoire à l'effet de réduire en une ou plusieurs fois, la valeur nominale de chaque action composant le capital de la société, sous condition suspensive de distribuer en numéraire aux Actionnaires la somme correspondante.**

Le Directoire n'a pas fait usage des ces deux possibilités qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2021, par ces deux résolutions.

**Cependant, le Directoire peut faire usage de ces autorisations jusqu'au 16 décembre 2023.**

## **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**

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.

Mais, auparavant, comme indiqué en introduction du présent rapport, vous aurez, au préalable, à confirmer les résolutions adoptées par les Assemblées Générales Mixtes des 5 mai 2020



(résolutions 1 à 15) et 22 décembre 2020 (résolutions 16 à 29 ), conformément à l'article L 820-3-1 du code de commerce.

Les résolutions qui vous sont soumises portent sur :

#### **Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2022 (30<sup>ème</sup> et 31<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 2022 faisant ressortir une perte de **649 658,40 €** (Six cent quarante neuf mille dix cent cinquante huit euros et 40 ctes) ainsi que les comptes consolidés qui se traduisent également par une perte de **507 000 €** (Cinq cent sept mille euros).

#### **Affectation du résultat (32<sup>ème</sup> résolution) – Absence de distribution de dividendes (33<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 mars 2022 qui s'élève à **649 658,40 €** (Six cent quarante neuf mille dix cent cinquante huit euros et 40 ctes) au compte « **Report à nouveau déficitaire** » d'un montant de **1 095 802,44 €** (Un million quatre vingt quinze mille huit cent deux euros et 44 ctes) qui se trouvera ainsi porté à la somme de **1 745 460,84 €** (Un million sept cent quarante cinq mille quatre cent soixante euros et 84 ctes), et de prendre acte par la 33<sup>ème</sup> résolution de l'absence de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

#### **Approbation des conventions réglementées (34<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 2022 ainsi que celles conclues antérieurement et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice.

#### **Renouvellement du mandat d'un membre du Conseil de Surveillance (35<sup>ème</sup> résolution)**

Le mandat de Madame Inga FENAL, Vice-Présidente du Conseil de Surveillance, vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Il vous est proposé de renouveler son mandat 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 2024.

#### **Approbation de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et des membres du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 mars 2020 (36<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 des membres du Directoire, ainsi que les éléments composant celles-ci au titre de l'exercice clos le 31 mars 2022.

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 2022 (37<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 2022.

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 (38<sup>ème</sup> résolution)**

Ainsi que cela vous a été indiqué au point 10.1 ci-dessus, le Directoire n'a pas fait usage de la possibilité conférée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2021 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 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 **30,50 €** par action, valeur nominale de l'action, soit un montant maximum de **871 050 €**, 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 2022 au 31 mars 2023 (39<sup>ème</sup> résolution)**

Il vous est proposé de fixer à 3 750 € (Trois mille sept cent cinquante euros) - **montant brut global correspondant à un montant net de 3 035 €** (Trois mille trente cinq euros) – la rémunération à se répartir entre les membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice courant du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023.

**LE DIRECTOIRE**

## Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

(articles R. 225-102 du Code de commerce)

Etat exprimé en euros

		31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
<b>CAPITAL en Fin d'exercice</b>	Capital social	4 582 625	4 582 625	4 582 625	4 582 625	4 582 625
	Nombre d'actions ordinaires	150 250	150 250	150 250	150 250	150 250
	Nbre d'actions dividende prioritaire sans droit de vote					
	Nombre maximal d'actions à créer : - Par conversion d'obligation - Par droit de souscription					
<b>OPERATIONS et RESULTAT</b>	Chiffre d'affaires ( hors taxes )	250	250			
	Résultat avant impôts, participations dotations aux amortis et prov.	393 367	2 491 846	(483 965)	(514 562)	(507 431)
	Impôts sur les bénéfices	(1 640)	263 248		(122 005)	
	Participation des salariés					
	Résultat après impôts, participation, dotations aux amortis et provisions	372 350	1 956 975	(493 766)	(619 382)	(649 658)
	Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortis et prov.	3	15	(3)	(3)	(3)
	Résultat après impôts, participation, dotations aux amortis et provisions	2	13	(3)	(4)	(4)
	Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>	Effectif moyen salarié	3	3	3	3	3
	Montant de la masse salariale	358 391	308 399	279 106	278 688	262 862
	Montant des sommes versées en avantages sociaux	122 784	109 270	102 558	100 732	96 701