

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

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2 328 875 €  
Siège social : 5, rue du Helder 75009 PARIS  
R.C.S. PARIS B 562 047 605  
SIRET 562 047 605 00349

### **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DU 27 MARS 2025**

#### **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE – EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2023 AU 31 MARS 2024**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et à vos statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale 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 2024, après avoir entendu la lecture :

- du rapport du directoire
- du rapport du conseil de surveillance relatif à la gouvernance de l'entreprise
- des 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

Nous rappelons que votre Société avait cédé il y a plusieurs années toutes ses branches d'activités industrielles et avait désormais comme vocation principale de gérer son patrimoine immobilier pour le mettre en valeur et le céder dans les meilleures conditions. Le groupe familial qui est l'actionnaire principal cherche depuis plus de dix ans à céder ses actions à un investisseur, sans succès jusqu'à présent. Plusieurs contacts noués, au cours de cette décennie avec des investisseurs potentiels ont échoué sur la présence au sein des actifs immobiliers d'un important terrain pollué situé à 51 Vitry Le François d'une surface d'environ 5,5 ha. Ce terrain avait été acquis par la Société comme réserve foncière, pour permettre une éventuelle extension d'une de ses usines située à proximité, ce qui n'a pas été réalisé. Ce terrain comportait une partie polluée, soit 3,3 ha, qui avait été utilisée autrefois comme atelier de mécanique comportant plusieurs bâtiments et la dernière partie d'une surface de 2,2 ha, consiste en un terrain jamais construit.

Votre assemblée générale du 18 décembre 2023 a nommé aux fonctions de commissaires aux comptes les cabinets :

- ADN PARIS, représenté par M. Philippe SIXDENIER,
  - et AUDIT SYNTHESE, représenté par M. Frédéric VELOZZO,
- en remplacement des deux anciens commissaires aux comptes dont les mandats étaient arrivés à échéance, et ne souhaitaient pas être renouvelés.

Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2024, qui avaient été établis à titre de projet au troisième trimestre 2024, ont été rectifiés à la demande des nouveaux commissaires aux comptes, à la suite de leurs audits. Cette demande portait notamment sur la valorisation du terrain situé à Vitry Le François dans les comptes et sur des erreurs matérielles. Des diagnostics, développés ci-après, et une estimation du coût de la dépollution ont été demandés pour permettre une certification des comptes clos au 31 mars 2024. Une fois ces expertises exécutées, les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2024 ont été clos et arrêtés par le directoire le 31 janvier 2025, après tenue du comité spécialisé de la Société, dit « comité d'audit », composé des trois membres du

conseil de surveillance, tenu en présence des commissaires aux comptes le 29 janvier 2025. Le directoire a soumis ces comptes au conseil de surveillance dans sa séance du 6 février 2025, qui les a vérifiés et contrôlés.

Compte tenu de cette situation, le directoire a sollicité du président du tribunal de commerce de Paris le report au plus tard au 31 décembre 2024 de la date de tenue de l'assemblée générale de la Société, ce qui était accepté par ordonnance du 3 octobre 2024. Une nouvelle expertise de valorisation du terrain de Vitry le François par un cabinet reconnu d'expertises a été demandée par les commissaires aux comptes. L'expertise de valorisation précédente établie en 2021 a été jugée trop ancienne selon les normes usuelles des commissaires aux comptes. Le cabinet d'expertises s'est engagé à délivrer cette nouvelle expertise pour le 14 février 2025. Dans ces conditions, il n'était plus possible de tenir l'assemblée générale au 31 décembre 2024. Aussi une nouvelle et dernière requête pour reporter le délai de tenue de la présente assemblée au 31 mars 2025, a dû être déposée le 14 janvier 2025 auprès du président du tribunal des affaires économiques de Paris. Il a été fait droit à cette requête par ordonnance du 23 janvier 2025.

Les comptes de l'exercice précédent ont également fait l'objet de modification en lien les corrections demandées par les commissaires aux comptes.

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

### Cession des terrains situés à 71 Digoin

Le conseil de surveillance dans sa séance du 28 novembre 2024 a autorisé le directoire aux fins de céder à la municipalité de Digoin trois terrains situés à Digoin :

- a) Terrain situé 28 bis, route des Sables (lieudit Neuzy) cadastré 4T79-AT84 et AT171 d'une superficie de 51 738 m<sup>2</sup> au prix de 188 000 € ;
- b) Terrain situé 24, rue François Ducarouge cadastré AY 423, d'une superficie de 10 159 m<sup>2</sup> au prix de 50 600 € ;
- c) Terrain impacté par le PPRI (Plan de Préservation des Risques Inondations) situé 1, rue Félix

de Jubécourt, cadastré BV 194 à 203 -BV 205 et 206 - BV 380 d'une superficie de 16 623 m<sup>2</sup> au prix de 1.500 €.

La proposition finale de la municipalité de Digoin était datée du 5 novembre 2024 et acceptée par le conseil de surveillance de FSDV le 28 novembre 2024. Le conseil municipal de la ville de Digoin a approuvé cette transaction dans sa séance du 12 décembre 2024. Les actes notariés devraient être signés au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, après contrôle dans un délai de deux mois de la légalité des actes passés par la municipalité par la préfecture.

### Terrain de 51 Vitry Le François

Comme rapporté ci-dessus, les commissaires aux comptes ont informé le directoire de leur demande d'une documentation plus étayée concernant l'un des derniers terrains (5,5 ha), situé à 51 Vitry le François, comptabilisé en normes IFRS pour 525 K€, et évalué en 2021 par le cabinet d'expertises Galtier à 890 K€ (méthode de comparaison) et 1 750 K€ (selon la méthode dite du « bilan aménageur »).

Cette demande de documentation portait sur l'établissement :

- d'un diagnostic pollution des sols (ce terrain ne figure pas en « terrain classé » sur le site BASOL)
- d'un diagnostic amiante sur les bâtiments existants

Courant août 2024, les sondages liés au diagnostic pollution des sols étaient interrompus : plus de la moitié des prélèvements effectués dans les bâtiments subsistants se révélant positifs à l'amiante, rendant nécessaire d'effectuer les sondages sous procédure amiante, procédure nécessitant des techniciens spécialement formés et équipés.

A la suite de nombreux échanges avec le Cabinet TAUW (en charge du diagnostic pollution des sols), la Société était informée que les sondages sous procédure amiante ne pourraient être réalisés que fin octobre 2024.

Les résultats des diagnostics établis respectivement par le cabinet TAW et le cabinet INGELIA ont été communiqués à la Société au cours du mois de novembre 2024.

Les commissaires aux comptes ont demandé par leur courriel du 20 décembre 2024 une nouvelle expertise du terrain de Vitry Le François par le cabinet Expertises Galtier. FSDV a commandé au cabinet Expertises Galtier le 8 janvier 2025 cette nouvelle expertise. Le cabinet Galtier s'est engagé à fournir cette nouvelle expertise d'évaluation du terrain pour le 14 février 2025. La Ville de Vitry le François a inscrit le terrain dans un programme dénommé « Action Cœur de Ville », soit un éco-quartier, pour la construction d'habitat et d'équipements collectifs, le 9 décembre 2024.

La Société a reçu le 6 décembre 2024 par courriel une offre comportant de multiples conditions suspensives de la part d'un promoteur aménageur de bonne réputation aux fins d'acquisition d'une partie du terrain de Vitry Le François, dénommée SAMEP et cadastrée section AS n°207, d'une superficie de 22 442 m<sup>2</sup>. Le prix offert est de 1 000 000 €. Cette partie du terrain n'est pas polluée au niveau des sols et n'est pas exposée au risque aminante, n'ayant jamais été bâtie.

La Société a obtenu que cette offre soit reportée au 30 avril 2025 pour permettre une étude approfondie des conditions suspensives et de l'intérêt de l'opération pour elle.

#### Recherche d'un acquéreur de FSDV et de ses deux filiales, reprise des contacts

Il est résumé ci-après l'exposé figurant dans le rapport de gestion pour l'exercice précédent s'étant clos au 31 mars 2023.

Un acquéreur potentiel, un important groupe immobilier, s'était fait connaître pour proposer de prendre une participation majoritaire au capital de FSDV.

L'opération projetée consistait en l'apport à FSDV d'une part significative des actions de la société holding du groupe de promotion immobilière, opération rétribuée par l'attribution d'actions FSDV aux actionnaires de cette holding, sous condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers et que la société holding du groupe de promotion immobilière soit exemptée du dépôt d'une Offre Publique d'Achat sur les actions de F.S.D.V. A l'issue de l'opération, F.S.D.V. devenait la société de tête du groupe de promotion immobilière. Une seule réunion se tenait au titre de laquelle aucune avancée n'était observée. Très vite après le 16 juin 2023, FSDV était informée de ce que l'éventuel acquéreur n'entendait pas poursuivre les discussions.

Au cours du 2ème semestre 2024, l'acquéreur potentiel a repris contact avec la société pour lui dire qu'il avait retrouvé un intérêt dans l'opération et des discussions informelles ont repris, sans qu'il soit possible de dire si elles pourraient déboucher favorablement.

#### Modification dans la composition du directoire et les rémunérations des mandataires sociaux

Le 28 novembre 2024, le conseil de surveillance de FSDV a pris acte de la démission de M. Alain Candelier et a nommé M. Alain Péron pour le remplacer dans ses fonctions de membre du directoire et de directeur général.

M. Candelier avait travaillé plus de 42 ans dans la Société et était devenu directeur général et membre du directoire en 2009. Il est âgé de 81 ans. M. Péron a exercé des fonctions de mandataire social dans diverses sociétés jusqu'en 2017, et a été juge consulaire au tribunal de commerce de Paris pendant 9 ans, jusqu'au 31 décembre 2024, date à laquelle il a été atteint par la limite d'âge.

Enfin, depuis juillet 2023, les rémunérations des membres du conseil de surveillance, de même que celle de la présidente du directoire ont été réduites de moitié. Seule la rémunération du directeur général ne l'a pas été.

#### **Comptes sociaux et consolidés au 31 mars 2024 de FSDV et de ses filiales**

Leur situation peut se résumer comme suit : (Pour plus de détails, il convient de se reporter aux comptes sociaux respectifs et à leurs annexes qui vous sont soumis par ailleurs).

Depuis des années, la société FSDV n'a plus d'activité économique. Elle n'a donc pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice. La Société a dégagé un résultat déficitaire de 1076 K€ au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024. Les charges d'exploitation s'élèvent à 656 K€, dont 159 K€ de

provisions pour risques et charges et 35 K€ de provision pour dépréciation de créance. Les charges financières s'élèvent à 237 K€ dont 208 K€ de provision pour dépréciation des titres SOFINA et FSDV. La Société n'ayant comptabilisé aucun produit financier, le résultat financier est déficitaire à hauteur de 237 K€. Les produits exceptionnels s'élèvent à 69 K€ et les charges exceptionnelles à 262 K€, dont 246 K€ relatives à des corrections d'erreur. Ce qui porte le résultat exceptionnel à un déficit de 183 K€. Le total bilan social s'établit à 2 730 K€.

FSDV détient 8.000 de ses actions en auto-contrôle, opération réalisée avant l'entrée en vigueur de la loi du 2 août 1989 réglementant l'auto-contrôle. De même, SOFINA, filiale à 99% de FSDV, détient 28 559 actions de FSDV. Le nombre total d'actions de nominal unitaire de 15,50 € de FSDV s'élève à 150.250, dont 36 559 actions d'auto-contrôle privées de droit de vote. La valeur d'utilité des actions propres détenues est définie comme étant la somme :

- de la trésorerie prévisionnelle consolidée au 31 mars 2024 ajustée des décaissements certains à venir
- des autres créances
- de la valeur estimée prudemment des terrains non encore cédés au 31 mars 2024 diminuée des provisions et autres dettes.

Cette valeur d'utilité ressort à 11,724 € par action. Si cette valeur ressort à une valeur inférieure à la valeur comptabilisée des actions, ce qui est le cas, la différence est provisionnée, tant en ce qui concerne les 8.000 actions FSDV auto-détenues, que pour les titres SOFINA détenus par FSDV, prenant en compte une provision pour dépréciation de ces titres SOFINA du fait des actions FSDV détenues par cette dernière.

Dans les comptes sociaux de FSDV, concernant le terrain de Vitry Le François, , ont été provisionnés le coût des travaux de dépollution pour 110 K€ et du repérage et du diagnostic amiante pour 28 K€. Le coût du désamiantage que le cabinet mandaté pour réaliser l'expertise estime à 747 K€, n'a pas été comptabilisé. En effet, le rapport d'expertise notifie une présence d'amiante, mais en état de conservation des matériaux amiantés dits « non dégradés », ce qui exonère la Société d'obligation de travaux de désamiantage.

Ainsi, les provisions comptabilisées, peuvent se résumer comme suit :

Sur terrain de Vitry Le François : 138 K€

Sur TVA risque de non récupération dans un délai raisonnable : 197 K€ au titre des exercices antérieurs + 35 K€ sur l'exercice clos, soit 232 K€

Sur risques divers 71 K€.

Les comptes sociaux au 31 mars 2024 de la société SOFINA :

Son bilan s'élève à 1 322 K€ et son résultat s'est traduit par une perte de 158 K€, après une dotation de 184 K€ pour dépréciation des titres FSDV qu'elle possède et des produits financiers de 28 K€ provenant de son compte à terme. SOFINA a facturé à FSDV 16 033,38 € d'intérêts sur son compte courant ouvert dans les livres de FSDV.

Les comptes sociaux au 31 mars 2024 des Faïenceries de Salins :

Le total de son bilan s'élève à 684 K€. Ses produits financiers sont de 12 K€, ( 11 971€ d'intérêts facturés à FSDV au titre de son compte courant), et son résultat net est de 9 K€ après 3 K€ de charges d'exploitation.

Compte tenu des participations croisées entre FSDV et ses deux filiales, il convient de s'attacher à examiner les comptes consolidés au 31 mars 2024. Pour plus de détail, il faut se reporter aux comptes consolidés et leur annexe qui vous ont été remis par ailleurs.

Les comptes consolidés sont les suivants :

## BILAN CONSOLIDE AU 31 MARS 2024

**ACTIF**  
(en milliers d'euros)

	Note	31 mars 2024			31 mars 2023
		BRUT	AMORT / PROV	NET	NET (1)
Immobilisations incorporelles	4	5	-	5	5
Immobilisations corporelles IFRS	5	696	-	696	696
Immobilisations financières		15	-	15	15
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>716</b>	<b>-</b>	<b>716</b>	<b>716</b>
Impôts différés actif		-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF NON COURANT</b>		<b>716</b>	<b>-</b>	<b>716</b>	<b>716</b>
Avances et acomptes		-	-	-	-
Clients et comptes rattachés		-	-	-	-
Immobilisations destinées à être cédées	5	-	-	-	-
Autres créances	8	373	233	140	148
Placements Financiers		-	-	-	-
Disponibilités	9	736	-	736	1 269
Compte de régularisation actif		0	-	0	0
<b>TOTAL ACTIF COURANT</b>		<b>1 109</b>	<b>233</b>	<b>876</b>	<b>1 416</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 825</b>	<b>233</b>	<b>1 592</b>	<b>2 132</b>

**PASSIF**  
(en milliers d'euros)

	Note	31 mars 2024	31 mars 2023
			(1)
Capital		2 330	4 584
Prime émission		0	0
Réserves consolidées		2 023	413
Résultat exercice consolidé		-580	-643
Actions propres détenues		-2 503	-2 503
<b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	11	<b>1 270</b>	<b>1 851</b>
Provisions pour risques et charges	12	217	126
Provisions engagements retraite		0	0
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>217</b>	<b>126</b>
<b>IMPOTS DIFFERES PASSIFS</b>	19	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EMPRUNTS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIF NON COURANT</b>		<b>1 488</b>	<b>1 977</b>
Dettes d'exploitation		60	93
Dettes diverses		42	60
<b>TOTAL PASSIF COURANT</b>	13	<b>103</b>	<b>154</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 592</b>	<b>2 132</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 MARS 2024

(en milliers d'euros)

	Note	31 mars 2024	31 mars 2023 (1)
Chiffre d'affaires net		0	0
Régularisation Chiffres d'affaires		0	0
Production stockée		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
Reprise s/amortissements et provisions		0	0
Transferts de charges		0	0
Autres produits		0	0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	15	<b>0</b>	<b>0</b>
Achats consommés		1	1
Autres achats et charges externes		149	183
Impôts et taxes		16	15
Frais de personnel		297	347
Dotation aux amortissements		0	0
Dotation aux provisions		194	25
Autres charges		4	3
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>660</b>	<b>574</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT</b>		<b>-660</b>	<b>-574</b>
Plus ou moins values de cession d'immobilisation		0	30
Dotation/reprise nette aux provisions pour risques et charges		69	-99
Variation de valeur des immeubles de placement		0	0
Produits non courants		0	0
Charges non courantes		0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION NON COURANT</b>	17	<b>69</b>	<b>-69</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>12</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>-580</b>	<b>-643</b>
Reprise de provision pour actif en cours de cession		0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>-580</b>	<b>-643</b>
Impôts sur les bénéfices / Exit Taxe	18	0	0
Provision pour impôts différés (variation)		0	0
<b>RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES</b>		<b>-580</b>	<b>-643</b>
<b>RESULTAT REVENANT AUX ACTIONNAIRES EN EUROS PAR ACTION</b>			
- Résultat de base par action (part du groupe)		-5.10 €	-5.66 €
- Résultat dilué par action (part du groupe)		-5.10 €	-5.66 €
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>-580</b>	<b>-643</b>

### **1.11 – CORRECTIONS D'ERREURS**

La société a procédé à des corrections d'erreurs portant sur la dépréciation de créances fiscales (interprétation de la prescription fiscale) et les impacts en matière de taxe qui en découlent. Conformément au référentiel, ces corrections impactent la présentation des comptes publiés au 31 mars 2023 dont les incidences sont précisées ci-après.

	<b>31/03/2023 certifié</b>	<b>corrections d'erreurs</b>	<b>31/03/2023 corrigé</b>
<b>ACTIF</b>			
Autres créances	344	-197	147
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>344</b>	<b>-197</b>	<b>147</b>
<b>PASSIF</b>			
Réserves consolidées*	608	-195	413
Résultat exercice consolidé	-592	-51	-643
Provision pour risques et charges	77	50	127
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>93</b>	<b>-197</b>	<b>-103</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			
Dotations aux provisions	0	26	26
Dotations / reprise nette aux provisions pour risques et charges	-72	25	-97
<b>TOTAL COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-72</b>	<b>51</b>	<b>-71</b>

\*Les réserves consolidées sont impactées par les ajustements antérieurs aux périodes présentées

### **Perspectives**

La reprise des contacts évoquée ci-dessus, si ces derniers se traduisent par un accord, pourrait offrir des perspectives très positives pour l'avenir de l'entreprise et de ses actionnaires, grâce au dynamisme de ce potentiel investisseur.

Dans le cas contraire, l'étude du projet de vente d'une partie du terrain de Vitry le François à un alménageur évoquée ci-dessus serait poursuivie, de même, que la recherche d'investisseurs entamée depuis une dizaine d'années.

### **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.

#### **– 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, (une personne), la société n'est pas concernée par la lutte contre la discrimination et la promotion des diversités.

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

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

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.

Concernant la cession à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) du site des Faienceries 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 FSDV 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, quelles 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 ».*

Concernant le terrain situé à Vitry Le François, propriété de FSDV, 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.

Enfin, les derniers terrains situés à Digoïn, n'ont jamais fait l'objet d'un usage industriel et doivent être cédés au premier trimestre 2025.

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.

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

Ces risques ont été amplement exposés ci-dessus. concernent une partie du terrain de 5,5 hectares situé à Vitry le François.

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

Compte tenu de son absence d'activité économique depuis des années et de son activité actuelle définie ci-dessus, la Société n'est pas concernée au titre des engagements à prévoir en faveur du développement durable.

### **Descriptif des principaux risques auxquels la Société est exposée**

*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 (Digoïn : 7 000 habitants, Vitry le François : 14 000 habitants pour la totalité de l'agglomération), et dont l'économie est en déclin.

*Risques de liquidité et de continuité d'exploitation*

Le Groupe n'a aucune dette financière et aucune dette n'est exigible.

Sa trésorerie au 29 janvier 2025, date de rédaction du présent rapport, s'élève en consolidé à 367 K€, auquel il conviendrait d'ajouter la recette nette, de 230 K€ environ, provenant de la vente des terrains de Digoïn, représente 2 ans et 5 mois d'activité, sur la base des dépenses courantes qui ont été encore sensiblement réduites depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2024, à moins de 250 K€ par an. Le risque de perte de valeur de la Société pourrait se matérialiser si un investisseur ne pouvait être trouvé.

#### *Risque juridique*

A la suite de l'Arrêt de la Cour d'Appel de Metz du 28 mars 2023 statuant sur l'accident survenu dans l'enceinte du site de Sarreguemines, la société n'encourt plus aucun risque juridique.

### **Procédures d'élaboration comptable et financière et du contrôle interne**

FSDV 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.

#### 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.

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**

FSDV et ses filiales procèdent à une clôture semestrielle de leurs comptes.

Le processus est fondé 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 comité spécialisé, « comité d'audit », le directoire 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 du groupe composé de FSDV et de ses deux filiales, 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.

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, situé à Nancy. Dans le cadre d'une mesure de simplification, la paye sera depuis le 1<sup>er</sup> février 2025 traitée par le cabinet d'expertise comptable qui assure la tenue des comptes de FSDV et de ses filiales situé à 92110 Clichy.

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

Compte tenu d'une activité opérationnelle maintenant limitée, le processus achats/fournisseurs porte désormais sur 3/4 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 par quinzaine par le cabinet d'Expertise Comptable, avec l'indication du numéro de chèque ou de la justification du virement effectué 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.

#### **g) 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, il y a plusieurs années, 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 a 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.

### Capital et données boursières

Nous rappelons que la société est cotée sur Euronext Paris - Compartiment C (N° FR 0000031973), intitulée « FAYE »

#### – 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 (SOFINA), société filiale de FSDV, détient 28 559 actions de votre société, soit 19,01 % du capital.

FSDV détient 8 000 de ses actions propres, soit 5,32 % du capital.

Cette situation est antérieure à la loi du 2 août 1989.

#### Actionnaires de la Société en droit sur le capital et sur les droits de vote

D'après 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 FSDV et SOFINA			X	Néant	Néant	Néant
Mme Karine FENAL		X				X
MINERVA S.A.		X			X	
Mme Inga FENAL (détention indirecte)		X			X	
SCAF S.A. et M. Yves BOUQUEROD	Néant			X		
Mme VAN MOERBERKE Caroline	Néant			X		

À 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.

#### 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 échangés représentant 3,2% du capital, hors actions de contrôle. L'année 2022 a vu un nouveau tassement des transactions.

Les premiers mois de l'année 2023 ont vu un freinage sévère des transactions (7 titres échangés en 4

Les dernières transactions à date de rédaction du présent rapport figurent comme suit : 8 transactions traitées à 17,40 € le 3 février 2025. Sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024, les échanges de titres ont eu lieu 9 fois pour un total de 671 titres.

Le marché des titres FSDV est présentement illiquide et seulement quelques actions sont échangées de temps à autre.

### **Informations diverses**

#### 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

#### 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.

#### 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 2024.

#### Dividendes distribués

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

#### 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.

#### Tableau des filiales et participations :

Au présent rapport est annexé, le tableau faisant apparaître les sociétés détenues par la société FSDV.

Le directoire demande aux actionnaires de FSDV de bien vouloir approuver les résolutions qui leur sont soumises par ailleurs.

Le directoire

PJ comptes sociaux  
Comptes consolidés au 31 mars 2024