

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 18 DECEMBRE 2023

EXPOSE SOMMAIRE

EXERCICE DU 1^{ER} AVRIL 2022 AU 31 MARS 2023

Les comptes annuels et consolidés au 31 mars 2023 ont été arrêtés par le Directoire le 16 juin 2023 et examinés et contrôlés par le Conseil de Surveillance le 3 juillet 2023.

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

1.1 – CESSIONS IMMOBILIERES

Il a été cédé sur l'exercice un terrain situé à Digoin pour un montant de 50 000 €, dégageant une plus-value en normes IFRS de 30 000 €

1.2 – ACCIDENT SURVENU DANS L'ENCEINTE DU SITE DE SARREGUEMINES.

1.é.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 Faiëneries, 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.

1.2.2 - 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

1.2.3 – Arrêt de la Cour d'Appel de Metz

Par arrêt du 28 mars 2023, la Cour d'Appel de Metz a :

- infirmé le Jugement du Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines
- déclaré F.S.D.V. responsable à 60 % du préjudice subi par le jeune homme du fait de l'accident d'avril 2015
- condamné l'Assureur à garantir F.S.D.V. sur l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, en principal, frais et intérêts.

1.3 - RECHERCHE D'UN ACQUEREUR DU GROUPE

Dans les premiers jours du mois de janvier 2023, alors que le Directoire étudiait avec son Conseil les possibilités et modalités pratiques d'une Offre Publique de Rachat partiel de ses propres Actions par la société (OPRAS), une banque informait le Directoire de l'intérêt d'un groupe familial régional de promotion immobilière, de construction et de gestion des immeubles détenus en propre, afin d'étudier la faisabilité d'une opération sur le capital du groupe, sollicitation à laquelle il était répondu favorablement.

Au 31 mars 2023, l'étude de F.S.D.V. et de ses filiales s'achevait.

1.4 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

1.4.1 – Négociations avec l'acquéreur du Groupe - Conclusions

A la suite de l'étude des actifs et passifs de F.S.D.V. et de ses filiales, et plusieurs séances de négociation, l'acquéreur potentiel proposait au groupe familial par une lettre d'offre :

- la valeur qu'il entendait donner au groupe
- les modalités de l'opération qu'il proposait.

Le groupe familial, puis le Conseil de Surveillance saisi de ce projet, donnaient leur accord à la poursuite des discussions.

L'opération projetée consistait en l'apport à F.S.D.V. d'une part significative des actions de la société holding du groupe de promotion immobilière, opération rétribuée par l'attribution d'actions F.S.D.V. aux actionnaires de cette holding, sous condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers 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.

Dans les derniers jours du mois d'avril un projet de protocole d'accord était adressé au groupe familial, prévoyant une période d'exclusivité courant jusqu'au 30 juin 2023.

L'examen du protocole d'accord faisait ressortir que la parité d'échange proposée créait une distorsion de 30% en défaveur des actionnaires de F.S.D.V., par rapport à la parité ressortant des comptes consolidés au 31 décembre 2022 de la holding apporteuse.

De plus, s'agissant d'un groupe de promotion immobilière, aucune décote de la valeur des immeubles détenus n'était appliquée.

Enfin, un Commissaire aux Apports, sollicité par F.S.D.V. - et que cette dernière souhaitait proposer au Tribunal de Commerce - informait la société de ce que, s'il était désigné, il demanderait au préalable aux dirigeants de la société holding de produire une nouvelle attestation de valeur au 30 juin 2023 des principaux immeubles détenus par le groupe de promotion immobilière.

Cette demande résultait de l'évolution particulièrement rapide des taux d'intérêt, et de l'incidence de cette évolution sur les taux d'actualisation des loyers futurs concourant à la fixation de la valeur des immeubles.

Il était fait part de ces objections aux dirigeants de la société holding et à leur Conseil, en proposant d'examiner ces différents points et de modifier le protocole d'accord proposé.

Une seule réunion se tenait au titre de laquelle aucune avancée n'était obtenue .

Très vite après , le 16 juin 2023, F.S.D.V. était informé de ce que l'éventuel acquéreur n'entendait pas poursuivre les discussions et que la société était libérée de son exclusivité.

A ce stade, le Directoire n'avait pas été informé si la dérogation à l'Offre Publique d'Achat – qui était une condition suspensive de l'opération – avait été déposée et quelle était la réponse de l'Autorité des Marchés Financiers.

1.4.2 – Marque d'intérêt sur un terrain

La Ville de Vitry le François a fait état de son souhait d'inscrire les terrains propriété de F.S.D.V. dans un programme dénommé « Action Cœur de Ville », programme disposant de financements.

Dans la mesure où l'étude ainsi menée déboucherait sur des résultats positifs, la Ville pourrait se porter acquéreur desdits terrains afin d'« y développer un programme immobilier respectueux de l'environnement ».

La société a répondu positivement à cette demande et est dans l'attente de la suite qui y sera donnée.

2. COMPTES CONSOLIDES AU 31 MARS 2023

2.1 – Résultats consolidés au 31 mars 2023

(Chiffres en milliers d'euros)

	01.04.2022 au 31.03.2023	01.04.2021 au 31.03.2022	VARIATION	
			MONTANT	%
A. Autres produits	-	-		
B. Charges d'exploitation	550	569	(19)	- 3,3 %
C. Résultat d'exploitation courant (C=A-B)	(550)	(569)	+ 19	
D. Résultat exceptionnel				
Plus ou moins-value sur cession immobilisations	30	8	+ 22	
Variation de valeur des biens immobiliers	-	-		
Produits/charges non courantes	(72)	54	(126)	
E. Résultat financier	-	-		
F. Résultat avant impôt (F=C-D-E)	(592)	(507)	(85)	
Impôt sur les bénéfices				
G. Résultat net consolidé	(592)	(507)	(85)	

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

2.2 – Au niveau des charges :

	03-2023	03-2023	VARIATION Montant	VARIATION %
. Charges externes et autres achats	188	195	(7)	- 3,6%
. Impôts	15	15	-	-
. Frais de personnel	347	359	(12)	-3,3%
Total	550	569	(19)	- 3,3 %

Les **charges courantes** de l'exercice (**550 K€**) diminuent de (**19 K€ - 3,3 %**).

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

2.3 – Au niveau du compte de résultat consolidé

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

- pour 30 K€ de la plus-value en normes IFRS dégagée par la cession d'un terrain à Digoïn
- pour (72 K€) de charges exceptionnelles demandées à être provisionnées au 31 mars 2023 par l'éventuel acquéreur de la société au titre de l'opération projetée. Cette provision est maintenant devenue sans objet.

b. La perte nette au 31 mars 2023 (**- 592 K€**) s'aggrave apparemment de 85 K€ par rapport à celle au 31 mars 2022 (**- 507 K€**), le résultat courant au 31 mars 2023 étant **déficitaire de 42 K€**, alors que celui au 31 mars 2023 étant **bénéficiaire de 62 K€** (dus principalement aux différents dégrèvements obtenus sur l'exercice).

Sans la provision exceptionnelle de 72 K€ mentionnée ci-dessus, la perte nette consolidée au 31 mars 2023 aurait été limitée à **520 K€**.

2.4 – Situation financière consolidée.

2.4.1 – Structure de l'actif du bilan consolidé au 31 mars 2023

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2023		AU 31.03.2022		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Actif immobilisé	716	30,7 %	736	25,9 %	(20)
Actif courant	1 613	69,3 %	2 103	74,1 %	(490)
dont Disponibilités	1 269	54,5 %	1 791	63,1 %	(522)
Total Actif	2 329	100,0 %	2 839	100,0 %	(510)

La structure du bilan évolue peu. Son total (**2 329 K€**) diminue de 510 K€ par rapport à celui au 31 mars 2022, du fait de la diminution des disponibilités (**1 269 K€** au 31 mars 2022, soit – 522 K€ par rapport au 31 mars 2022).

2.4.2 – Structure du passif du bilan consolidé au 31 mars 2023 – Capitaux propres

(Chiffres en milliers d'euros)

	AU 31.03.2023		AU 31.03.2022		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Capitaux propres	2 097	90,1 %	2 689	94,7 %	(592)
Provisions pour risques et charges	77	3,3 %	5	0,2 %	+ 72
Passif courant	154	6,6 %	145	5,1 %	+ 9
Total Passif	2 329	100,0 %	2 839	100,0 %	(510)

Le montant des Capitaux propres du Groupe – hors actions d'autocontrôle – s'élève au 31 mars 2023 à **2 329 K€**, soit **20,485 €/action**, contre une valeur de **23,652 €/action** au 31 mars 2022.

3. COMPTES ANNUELS AU 31 MARS 2023

3.1 – La **perte** du compte de résultat annuel s'élève à (**742 K€**) pour une perte de (**592 K€**) 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 **169 K€**.
- en sens inverse par la **différence (20 K€)** entre le **profit comptable (50 K€)** de la cession du terrain de Digoin et le même profit exprimé en **normes IFRS (30 K€)**

3.2 – La **perte** du compte de résultat annuel de l'exercice s'élève à (**742 K€**), pour une perte de (**650 K€**) au 31 mars 2022, soit un écart de (92 K€)

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

a) Eléments en amélioration :

- au niveau du compte d'exploitation : **diminution des charges (+18 K€) (546 K€ au 31-03-2023 contre 564 K€ au 31-03-2022)** + 18 K€
- au niveau du résultat non courant, plus-values sur cession de biens immobiliers de 50 K€ sur l'exercice pour 8 K€ l'exercice précédent + 42 K€

b) Eléments en diminution du compte de résultat non courant

- augmentation de la dépréciation des titres détenus en autocontrôle (169 K€ au 31.03.2023 contre 142 K€ au 31.03.2022) (27 K€)
- intérêt de l'exercice sur avances de trésorerie (4 K€)
- absence de profit exceptionnel sur le présent exercice contre 49 K€ réalisés au 31.03.2022 (49 K€)
- provisions exceptionnelles constituées au 31.03.2023 (72 K€).

4. PERSPECTIVES D'AVENIR

Les discussions avec le groupe de promotion immobilière relatées ci-avant ont empêché la poursuite de l'étude de faisabilité d'un Offre Publique de Rachat partiel de ses propres actions par la Société (OPRAS) afin de permettre aux actionnaires qui le souhaiteraient de sortir du capital de la société.

Cette dernière opération nécessite de disposer du maximum de trésorerie possible, donc de celle provenant de la cession des principaux actifs immobiliers de la société (Vitry le François et Digoïn), dont la taille rend malheureusement très restreint le nombre potentiel d'acquéreurs.

Pour ce faire, de nombreuses dispositions ont été prises en accord avec le Conseil de Surveillance afin de mettre la société « en sommeil », et ne se consacrer qu'à la cession des dits biens , « mise en sommeil » qui devrait être effective dès ce premier trimestre 2024 -

En complément des résolutions habituelles relatives :

- à l'approbation des comptes annuels et consolidés au 31 mars 2023
- au renouvellement du mandat de deux Conseillers
- à l'approbation de la rémunération des Mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023 et de la politique de rémunération pour l'exercice ouvert au 1^{er} avril 2024,

Il vous est également demandé d'approuver :

- la nomination de deux nouveaux Commissaires aux Comptes en remplacement de ceux en fonction jusqu'à l'Assemblée Générale, lesquels n'ont pas souhaité le renouvellement de leur mandat (9^{ème} et 10^{ème} résolutions).
- Une réduction de capital motivée par l'existence de pertes par imputation du report à nouveau déficitaire sur le capital social et réduction corrélative de la valeur nominale des actions entraînant une modification corrélative des statuts (14^{ème} et 15^{ème} résolution – partie Extraordinaire de l'Assemblée).

Il vous est enfin proposé de renouveler pour une période de 18 mois la résolution autorisant le Directoire à acheter en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, tout ou partie des actions d'autocontrôle de la société détenues par sa filiale SOFINA (11^{ème} résolution), la résolution correspondante adoptée par l'Assemblée Générale Mixte du 29 septembre 2022 n'ayant pas été utilisée.

LE DIRECTOIRE