

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 23 MARS 2020

EXPOSE SOMMAIRE – EXERCICE DU 1^{ER} AVRIL 2018 AU 31 MARS 2019

Les comptes au 30 septembre 2018 étaient arrêtés au mois de septembre 2019, rendant nécessaire une demande de report au 31 décembre 2019 de la date de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire destinée à approuver les comptes arrêtés au 31 mars 2019, ce qui était accepté par Ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 1^{er} octobre 2019.

La décision du Directoire, à la demande d'une partie des Actionnaires, décision approuvée par le Conseil de Surveillance, de donner priorité à l'étude d'une éventuelle cession du Groupe, officialisée par un communiqué publié le 4 juillet 2019 dans la presse financière et auprès des diffuseurs rendait nécessaire de demander un nouveau report au 31 mars 2020 de la tenue de la présente Assemblée Générale, report accepté par Ordonnance du 6 décembre 2019.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.1 - CESSIONS IMMOBILIERES

Les cessions immobilières de l'exercice ont porté sur :

a. le site de l'ancienne faïencerie au profit de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) pour un montant de 2 800 K€ HT en juillet 2018. Compte tenu de la valeur réévaluée du site cédé, cette cession ne dégage aucune plus ou moins-value dans les comptes consolidés (normes IFRS) du Groupe.

Par contre, la plus-value comptable dans les comptes annuels est de 2 008 K€.

b. 4 maisons ouvrières et un terrain, cédés pour 295 K€, dégageant une plus-value de 134 K€ en consolidé (normes IFRS) et de 295 K dans les comptes annuels.

Au 31 mars 2019, trois compromis de vente – portant sur les dernières maisons ouvrières détenues à Sarreguemines – étaient signés pour un montant de 163 K€ entraînant une plus-value complémentaire de 69 K€ dans les comptes consolidés.

1.2 – CESSION DU SITE DES FAÏENCERIES

Les négociations entamées en 2014 avec la Municipalité de Sarreguemines portant sur le site de l'ancienne usine, arrêtée depuis 2007 et à l'état de friches industrielles, ainsi que sur des terrains et bois attenants, le tout représentant un total de 29,6 hectares, **ont connu leur épilogue.**

Les principales étapes de cette négociation ont été les suivantes.

Ce n'est qu'en décembre 2016 que F.S.D.V. et les édiles de la Ville de Sarreguemines se mettaient d'accord pour une cession globale de 29,6 hectares, pour un montant de 2 800 000 €.

Rien ne se passait entre les mois de décembre 2016 et juin 2017, date à laquelle la société apprenait que l'acquisition se ferait par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (E.P.F.L.).

Un premier projet d'acte était alors adressé à F.S.D.V., qui ne pouvait le signer en l'état, compte tenu des nombreuses dispositions y figurant susceptibles d'engager ultérieurement la responsabilité de la société.

Pendant toute la période postérieure au 30 septembre 2017, de nombreux échanges et propositions de rédaction circulaient entre les Notaires, la société F.S.D.V., les dirigeants de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine d'une part, la Municipalité de Sarreguemines d'autre part, afin de parvenir à l'établissement d'un acte de vente acceptable par les deux parties et dans lequel les intérêts de F.S.D.V. soient protégés.

De plus, l'EPFL tardait à prendre position sur la demande de F.S.D.V. d'assujettir cette vente à la TVA, s'agissant de friches industrielles et de terrains classés en terrains à bâtir, disposition qui n'était pas prévue dans le projet d'acte initial.

En définitive, ce n'est qu'au mois de mai 2018 qu'une rédaction finale de l'acte de vente, acceptable par toutes les parties, était élaborée.

Enfin, la position de l'Administration fiscale prise en juin 2018, confirmant l'assujettissement de F.S.D.V. à la TVA et l'absence de rectification sur les opérations des exercices précédents, emportait l'adhésion de l'EPFL quant au fait d'assujettir à la TVA la cession du site des Faïenceries.

L'acte de vente définitif du site était signé le 20 juillet 2018 pour un montant de 2 800 000 €, soit 3 360 000 € TTC, les fonds étant versés en août 2018.

1.3 – CONTROLE TVA

A la suite :

- d'une demande de remboursement de crédit de TVA déposée en juin 2016
- du remboursement de ce crédit par le Trésor Public en décembre 2016 pour 336 K€,

F.S.D.V. était informée en janvier 2018 d'un contrôle de TVA portant sur les exercices 2015-2016 et 2017.

Le contrôle s'est achevé en juin 2018 sans rectification ni demande de remboursement.

2. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE CLOS AU 31 MARS 2019

2.1 – Accident survenu dans l'enceinte du site de Sarreguemines

2.1.1 – 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, cet adolescent 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.

En son nom, ses parents ont assigné F.S.D.V. et son assureur devant le Tribunal de Grande Instance de Sarreguemines.

2.1 - 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 ayant été 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 le Juge à prendre une décision **inverse** de celle qu'il a prise.

2.2 – Décision de rechercher un acquéreur pour le Groupe.

En juillet 2019, à la demande de ses principaux Actionnaires, 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. Le processus d'étude détaillée du Groupe est en cours à la date de rédaction du présent document.

3. CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE DES ACTIONS PROPRES DETENUES

Dans la perspective d'une éventuelle étude portant sur la cession de la société les modalités de valorisation des actions propres détenues ont été modifiées.

3.1 – Changement apporté au mode de calcul des actions propres détenues

La valeur d'utilité des actions propres détenues était définie comme la plus élevée des deux valeurs

- cours moyen de bourse des trois derniers mois précédant la date de clôture
- actif net consolidé de l'exercice précédent, déduction faite des actions d'autocontrôle détenues évaluées à leur coût d'acquisition rapporté au nombre d'actions formant le capital sous déduction du nombre d'actions d'autocontrôle.

A compter de l'exercice clos le 31 mars 2019, elle est définie comme étant la somme de la trésorerie prévisionnelle au 31 mars 2020 du Groupe majorée de la valeur estimée prudemment des terrains non encore cédés au 31 mars 2020.

3.2 – Impact du changement d'estimation comptable sur les comptes annuels.

L'impact de changement de mode d'évaluation de la valeur d'utilité de F.S.D.V. se traduit par **une dépréciation complémentaire de 248 K€** sur la société au 31 mars 2019.

4. COMPTES CONSOLIDES AU 31 MARS 2019 ET SITUATION FINANCIERE

4.1 – Produits

Depuis la cession de la dernière usine qu'elle louait, la société ne réalise plus de chiffre d'affaires.

Ses revenus proviennent :

- de la cession des immeubles et terrains qu'elle possède (voir point 1.1 ci-dessus)
- des loyers perçus sur les maisons non cédés et encore occupées, soit 5 K€ au 31 mars 2019 contre 13 K au 31 mars 2018.

La diminution de ces derniers résulte de la cession de ces maisons.

4.2 – Résultats consolidés au 31 mars 2019

(Chiffres en milliers d'euros)

	01.04 AU 31.03.2019	01.04 AU 31.03.2018	VARIATION	
			MONTANT	%
A. Autres produits	5	13	(8)	NC
Achats + charges externes + autres charges	252	231	+ 21	+ 9,1 %
Impôts et taxes	64	130	(66)	- 50,8 %
Frais de personnel	450	493	(43)	
Dotation / reprise provisions	17	(6)		
B. Charges d'exploitation	783	848	(65)	- 7,7 %
C. Résultat d'exploitation courant (C=A-B)	(778)	(835)	+ 57	
D. Résultat exceptionnel				
Plus ou moins-value sur cession immobilières	134	462	(328)	
Variation de valeur des biens immobiliers	69	(10)	+ 79	
Produits/charges non courantes	6	(12)	+ 18	
E. Résultat financier	-	6	(6)	
F. Résultat avant impôt (F=C-D-E)	(569)	(389)	(180)	
Variation provision pour impôts différés (reprise)	+ 47	(169)	+ 216	
G. Résultat net consolidé (1^{er} semestre)	(522)	(559)	+ 37	

4.3 – Les charges d'exploitation (783 K€ au 31.03.2019 contre 848 K€ au 31.03.2018) diminuent de 7,7 % - après un recul de 15 % au titre de l'exercice précédent – du fait de la baisse des frais de personnel et du poste « Impôts et taxes ».

Cela explique la diminution de la perte d'exploitation à - 778 K€ contre - 835 K€ pour l'exercice clos le 31 mars 2018.

4.4 – Le montant relativement faible :

- des plus-values sur cessions (134 K€ contre 462 K€ pour l'exercice précédent) – résultant de l'absence de plus-values en normes IFRS sur la cession du site des Faienceries
- de la variation de valeur des biens immobiliers (+ 69 K€)

explique la diminution du résultat consolidé avant impôts d'un exercice sur l'autre (- 569 K€ au 31 mars 2019 contre – 389 K€ au 31 mars 2018).

En définitive, c'est la différence de traitement de la variation de provision pour impôts différés (+ 47 K€ au 31 mars 2019 contre – 169 K€ au 31 mars 2018) qui explique que le résultat net consolidé soit en légère amélioration d'une année sur l'autre (perte de 522 K€ au 31 mars 2019 contre une perte de 559 K€ au 31 mars 2018).

La variation de provision pour impôts différés de 47 K€ résulte de :

. reprise de l'Impôt Différé Passif existant au 31 mars 2018, à la suite de la cession du site des Faienceries, soit + 310 K€

. charge d'impôt courant en intégration du fait du plafond d'imputation des déficits reportables en cas de bénéfice comptable (263 K€)

47 K€

4.5 – Situation financière consolidée

La cession du site des Faienceries a **profondément modifié la structure de l'actif du bilan consolidé**, celle du passif restant inchangée.

4.5.1 – Structure de l'actif du bilan consolidé au 31 mars 2019

	AU 31.03.2019		AU 31.03.2018		ECART
	Montant	%	Montant	%	
Total Actif immobilisé	751	15,9 %	3 782	72 %	
Immobilisations destinées à être cédées	163	3,5 %	23	0,4 %	
Clients et autres créanciers	113	2,4 %	200	3,8 %	
Disponibilités	3 675	78,0 %	1 251	23,7 %	
Compte régularisation Actif	12	0,2 %	12	0,1 %	
Total Actif courant	3 963	84,1 %	1 486	28 %	
Total Actif	4 714	100,0 %	5 268	100 %	

En effet :

- le total des actifs immobilisés (3 782 K€, qui représentait 72 % du total de l'actif au 31 mars 2018, est tombé à 15,9 % (751 K€) au 31 mars 2019
- de leur côté, les disponibilités – qui pesaient 23,7 % de l'actif au 31 mars 2018 – grimpent à 78,0 % (3 675 K€) au 31 mars 2019.

Le bilan est devenu « liquide ».

Le Groupe ne supportant aucune dette financière, il s'agit d'une **trésorerie nette de dettes**.

4.5.2 – Le montant des capitaux propres du Groupe – hors actions d'autocontrôle – s'élève au 31 mars 2019 à **4 223 K€**, soit **37,232 € / action**, contre une valeur de **41,727 € / action** au 31 mars 2018.

5 – COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE

Ce sont les comptes annuels au 31 mars 2019 en **normes comptables** qui, exceptionnellement, traduisent le mieux en termes de **résultats** l'importance de la cession du site des Faiëneries.

(en K€)

	du 01.04.2019 au 31.03.2019	du 01.04.2018 au 31.03.2018	Ecart
. Autres produits	5	9	
. Reprises sur provisions	-	9	
A. Produits d'exploitation	5	18	(13)
. Charges d'exploitation	746	851	(105)
. Dotation aux provisions	22	2	+ 20
B. Charges d'exploitation	768	853	(85)
C. Résultat d'exploitation (C=A-B)	(763)	(835)	(72)
D. Résultat financier	(530)	(35)	(495)
E. Résultat exceptionnel	+ 3 513	+ 1 242	+ 2 271
F. Impôt sur les bénéfices	(263)	-	(263)
G. Résultat de l'exercice (G=C-D-E-F)	1 957	371	+ 1 442

En effet, si la perte d'exploitation au 31 mars 2019 (- 763 K€ du fait de l'absence de produits) diminue de 8,6 % par rapport à celle enregistrée au 31 mars 2018 (- 835 K€), c'est l'importance du résultat exceptionnel (**3 519 K€**) provenant principalement :

- . des plus-values sur cession de biens immobiliers : 2 196 K€
- . de la réintégration au compte de résultat de l'écart de réévaluation 1976 sur les terrains du site des Faiëneries 1 204 K€

qui explique le bénéfice de l'exercice de **1 957 K€** en dépit d'une importante dépréciation des titres F.S.D.V. et SOFINA détenus (517 K) résultant de la modification du mode d'évaluation de ces actions (voir ci-dessus point n° 3).

Ce résultat bénéficiaire permettra l'annulation totale du Report à Nouveau Déficitaires de 1 939 K€.

En dehors de l'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2019 et des résolutions relatives au renouvellement de deux Conseillers, il est proposé :

a. en Assemblée Générale Ordinaire d'autoriser pour une période de 18 mois 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 pour un montant maximum de 1 005 006 € (Un million cinq mille six euros) avec un prix maximum de 34 € par action (9^{ème} résolution)

b. en Assemblée Générale Extraordinaire :

b1 – d'autoriser le Directoire, pour une durée de 24 mois, à réduire en une ou 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^{ème} résolution)

b2 – Comme conséquence de la 9^{ème} résolution, autoriser le Directoire, pour une période de 24 mois à réduire en une ou plusieurs fois tout ou partie des actions d'autocontrôle détenues par la société ou qu'elle aurait acquise auprès de sa filiale SOFINA (14^{ème} résolution).

LE DIRECTOIRE