

Électricité et Eaux de Madagascar – EEM
Société anonyme au capital de 14.234.997,50 euros
Siège social : Spaces Les Halles - 40, rue du Louvre 75001 Paris
602 036 782 RCS PARIS

(Ci-après la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire

Vendredi 23 juillet 2021, à 10 heures 00

NOUVEAU LIEU : Centre d'Affaires Paris Trocadéro – 112, avenue Kleber 75016 PARIS

**RAPPORT SPECIAL DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE ET DE L'ADMINISTRATEUR
JUDICIAIRE SUR LES COMPTES 2019**

Chers actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de vous informer d'un point porté à la connaissance de l'Administrateur Provisoire et de l'Administrateur Judiciaire postérieurement à l'arrêté des comptes 2019 intervenu le 15 janvier 2021.

La Société détient une participation de 96,66% du capital de la Société Anonyme Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIPPPP) qui détient elle-même 99% du capital de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS.

La SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS a conclu le 27 décembre 2010 un contrat de crédit-bail immobilier portant sur différents lots représentant 846 m² de surface habitable et 116 m² de surfaces annexes, situés dans un immeuble sis 38, rue Croix des Petits Champs (75001).

Comme mentionné dans la note 35 de l'annexe aux comptes consolidés, cet actif est valorisé dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sur la base de son coût historique pour une valeur nette de 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2019.

En complément, et en application des normes IFRS, cette note fournit une estimation de la juste valeur de cet immeuble à cette même date, qui s'élève à 9.468.414,78 € (hors droit de mutation), montant qui a été, comme indiqué dans la note précitée de l'annexe, évalué sur la base du prix de vente figurant dans le contrat de cession-bail (correspondant au rapport d'expertise de 2010) actualisé selon l'indice de la chambre des notaires.

Le 2 avril 2021, c'est-à-dire postérieurement à l'arrêté des comptes 2019 par l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, il a été porté à la connaissance de ces derniers l'existence d'une évaluation de l'immeuble concerné, réalisée par Monsieur l'Expert Bergeras à la demande de la SNC CROIX DES PETITS CHAMPS le 19 décembre 2019 et concluant à une valeur vénale de l'immeuble sis au 38, rue Croix des Petits Champs (75001), après décote pour travaux, à 5.820.000,00 €, hors droits de mutation, ce dont ni le cabinet d'expertise-comptable de la Société, ni les commissaires aux comptes n'avaient non plus connaissance.

Également le 2 avril 2021, il a également été porté à la connaissance de l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire, l'existence d'un rapport établi en 2015 évaluant l'immeuble à 4.870.000 €, hors droits de mutation, si l'immeuble est occupé et à 5.410.000 €, hors droits de mutation, s'il est vide.

Toutefois, il a été indiqué à l'Administrateur Provisoire et l'Administrateur Judiciaire que cette évaluation n'avait pas été retenue pour donner dans l'annexe l'information complémentaire sur la juste valeur pour deux raisons :

- Elle n'a pas été réalisée à la demande de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, mais à la demande du crédit bailleur ;
- Les directions successives ont toujours considéré que cette évaluation n'était pas représentative de la valeur réelle de l'immeuble.

Par ailleurs, dans le cadre de la préparation des comptes 2020, encore en cours à la date du présent rapport, un nouveau rapport d'expertise en date du 27 avril 2021, réalisé par le même expert, Monsieur Bergeras, a estimé cette valeur vénale, après décote pour travaux, à une somme de 6.030.000,00 € hors droits de mutation.



Maître Eric BAULAND
Pour la SELARL BCM
Administrateur Provisoire



Maître Christophe THEVENOT
Pour la SCP THEVENOT
Administrateur Judiciaire