



**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS**

**SUR L'APPORT EFFECTUE**

**PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC A CARACTERE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**

**ELECTRICITE DE FRANCE (EDF)**

**A**

**LA SOCIETE IMMOBILIERE RUEIL DOUMER**

**Marc DEHOUCHE**  
Commissaire aux Comptes  
c/o GROUPE EUROEXCEL  
3 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS

**Gérard HARMAND**  
Commissaire aux Comptes  
4 rue de Coëllon  
75014 PARIS

**Marc DEHOUCHE**  
**3 rue du Faubourg Saint-Honoré**  
**75008 PARIS**  
**Tél. : 01.44.94.99.99**  
**Fax : 01.44.94.99.98**

**Gérard HARMAND**  
**4 rue de Chatillon**  
**75014 PARIS**  
**Tél. : 01.40.52.12.12**  
**Fax : 01.40.52.12.13**

Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaires aux Apports qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en date du 29 octobre 1997, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport devant être effectué par l'Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial ELECTRICITE DE FRANCE, dans le cadre de l'augmentation de capital de votre Société, étant précisé que nous ne sommes frappés d'aucune incompatibilité ou interdiction d'exercer.

## **1 - EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE**

### **1.1 - SOCIETES CONCERNEES**

#### **1.11 - ELECTRICITE DE FRANCE (Apporteuse)**

ELECTRICITE DE FRANCE est un Etablissement Public créé par la loi du 8 avril 1946, dont le siège social est 2 rue Louis Murat 75008 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 081 317.

Son objet social est :

"la production, le transport, la distribution, l'importation et l'exportation d'énergie électrique".

#### **1.12 - IMMOBILIERE RUEIL DOUMER (Bénéficiaire de l'apport)**

- IMMOBILIERE RUEIL DOUMER est une Société Anonyme au capital de 250.000 Francs, divisé en 2.500 actions de 100 F. de valeur nominale chacune. Son siège social est 44 rue de Lisbonne 75008 PARIS, elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 414 646 570.
- la société a été constituée le 2 décembre 1997 à l'effet de bénéficier du présent apport.

## **1.4 - PROPRIETE, JOUISSANCE**

Votre Société aura la propriété et la jouissance de l'immeuble apporté à compter du jour où cet apport sera devenu définitif, c'est-à-dire au jour de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de votre Société.

Les actions créées en rémunération de l'apport porteront jouissance au jour de la réalisation de l'apport.

## **2 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DE L'APPORT**

### **2.1 - DESCRIPTION DE L'APPORT**

Au terme du contrat d'apport, il est prévu qu'ELECTRICITE DE FRANCE effectue à votre Société, l'apport suivant :

#### **" DESIGNATION GENERALE**

Un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, dépôts, ateliers avec parc de stationnement sis à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine) Avenue Paul Doumer et Rue Jules Parent, comprenant :

- un parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sol et divers locaux techniques,
- un rez-de-chaussée et quatre étages à usage de bureaux, agence, dépôts-ateliers, plus combles aménagés.

Le tout cadastré section AH numéros, savoir :

- 199 lieudit "49 Avenue Paul Doumer", pour .....	540 m <sup>2</sup>
- 200 lieudit "47 avenue Paul Doumer", pour .....	496 m <sup>2</sup>
- 549 lieudit "7 B rue Jules Parent et 53 avenue Paul Doumer", pour .....	941 m <sup>2</sup>
- 551 lieudit "51 avenue Paul Doumer", pour .....	1 057 m <sup>2</sup>
- 553 lieudit "Rue Jules Parent, 45 avenue Paul Doumer", pour	<u>5 306 m<sup>2</sup></u>
Soit ensemble .....	8 340 m <sup>2</sup>

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division volumétrique reçu par Maître André PONE, Notaire à PARIS, le 15 décembre 1997,
- d'un acte modificatif reçu par Maître André PONE, Notaire sus-nommé, le 8 octobre 1998.

## **DESIGNATION DES BIENS APPORTES**

### **Lot numéro huit (8)**

Volume dans lequel viendront s'insérer des locaux à usage de bureaux, dépôts, ateliers et parkings, constitué par le surplus de l'ensemble immobilier après distraction des lots de volume numéros 1 et 3 à 7 inclus.

Ledit lot figurant sous teinte rose aux plans annexés au modificatif à l'état descriptif de division volumétrique en date du 8 octobre 1998.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent et se poursuivent, avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve."

## **2.2 - EVALUATION DE L'APPORT**

Le présent apport s'élève à 68.000.000 F. Cette valeur repose principalement sur le coût de la construction, achevée le 20 mai 1998.

## **2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT**

L'apport évalué à 68.000.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 680.000 actions nouvelles de votre Société émises au pair.

Votre société procédera à la création de 680.000 actions nouvelles de 100 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 68.000.000 Francs.

## **3 - VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, et notamment:

- nous nous sommes entretenus avec les représentants (dirigeants, responsables et conseils ...) des sociétés concernées par la présente opération, pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe ;
- nous nous sommes assurés qu'ELECTRICITE DE FRANCE est bien propriétaire de l'immeuble apporté et que celui-ci est libre de toute hypothèque ;

- nous avons effectué une visite de l'immeuble faisant l'objet du présent apport ;
- nous avons rapproché la valeur d'apport retenue du coût estimé et du coût de revient de l'immeuble afin de nous assurer de la cohérence de ces trois valeurs ;
- nous avons vérifié par sondages et épreuves, le coût de revient de la construction, lequel s'élève dans les livres d'ELECTRICITE DE FRANCE, à 70.000.000 F. ;
- en se référant à la méthode couramment utilisée par les experts immobiliers pour l'évaluation d'immeubles, nous avons vérifié que la rentabilité locative, basée sur les locaux actuellement loués à ELECTRICITE DE FRANCE et les loyers attendus pour les surfaces libres, était cohérente avec les taux observés sur le marché local ;
- nous nous sommes assurés que la Mairie de Rueil Malmaison, titulaire du droit de préemption, avait notifié sa décision de renoncer à son droit.

#### **4 - CONCLUSIONS**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 68.000.000 Francs.

La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre.

**Fait à Paris, le 19 octobre 1998**

**Les Commissaires aux Apports**

**Marc DEHOUCHE**

**Gérard HARMAND**