

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 ROUEN LA PUCELLE

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 Chatillon
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 28 avril 1998, 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.

du 28/4/98

Son objet social est :

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

1.12 - IMMOBILIERE ROUEN LA PUCELLE (Bénéficiaire de l'apport)

- L'IMMOBILIERE ROUEN LA PUCELLE 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, son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris est en cours (98 B 17546).
- la société a été constituée le 7 décembre 1998 à l'effet de bénéficier du présent apport.

Son objet social est :

- "- la création et l'acquisition sous toutes formes, l'apport, l'échange, la vente, la location, tant comme preneuse que comme bailleuse, à court ou à long terme et, avec ou sans promesse de vente, la gérance, la transformation, l'aménagement, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte de tous immeubles bâtis ou non bâtis, fonds de commerce, usines, magasins et de tous bâtiments et constructions ;
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations de cette nature, soit par voie de création de sociétés, d'apport à des sociétés déjà existantes, de fusion ou d'alliance avec elles, de cession ou de location à des sociétés ou à toutes autres personnes de tout ou partie de ses biens et droits mobiliers et immobiliers, de souscriptions, achats et ventes de titres et droits sociaux, de commandites, d'avances, de prêts et autrement ;
- toutes opérations industrielles, commerciales, financières, agricoles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'un des objets sus-énoncés ou à tous autres objets similaires ou connexes, le tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation . »

1.2 - LIEN EN CAPITAL

ELECTRICITE DE FRANCE détient indirectement par l'intermédiaire de ses filiales HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE (H4) et SOCIETE FONCIERE IMMOBILIERE DE LOCATION (SOFILO), la quasi-totalité du capital de l'IMMOBILIERE ROUEN LA PUCELLE.

1.3 - BUT DE L'OPERATION

Le Groupe ELECTRICITE DE FRANCE, auquel appartiennent les sociétés concernées, organise la restructuration interne de son domaine immobilier. Le présent apport s'inscrit dans le cadre général de cette restructuration de groupe.

ELECTRICITE DE FRANCE a été autorisé, par arrêté ministériel du 12 novembre 1998 paru au Journal Officiel de la République du 19 novembre 1998, à apporter par voie d'apport en nature à la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION, ou à des filiales de cette société, des immeubles ne concourant pas aux activités de Production et Transport de l'Electricité.

ELECTRICITE DE FRANCE a souhaité, dans le cadre de l'arrêté interministériel sus-visé, faire apport, à la Société IMMOBILIERE ROUEN LA PUCELLE, filiale à plus de 99 % de la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sis à ROUEN Place de la Pucelle.

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 effectuera à votre Société l'apport suivant :

«- Ensemble immobilier à usage principal de bureaux et de parcs de stationnement édifié au sein des lots de volume 38, 40, 59, 68, 78, 80, 81, 82, 101, 108, 110, 112, 115, 116, 123, 124, 125, 128, 130, 131 et 149 résultant de l'état descriptif de division volumétrique établi par Maître LEROUX, Notaire à ROUEN, le 30 avril 1993, et de son modificatif établi par ledit notaire le 24 mai 1994, sur un terrain sis à ROUEN (Seine-Maritime), entre la Rue de la Vicomté, la Rue André Gide, la Rue Herbière et la Place de la Pucelle, cadastré SECTION BD numéro 213 pour 5888 m². »

2.2 - EVALUATION DE L'APPORT

Le présent apport s'élève à 59.400.000 F.

Cette valeur repose sur l'évaluation réalisée en février 1998 par un expert immobilier indépendant, la Société d'Etudes Immobilières et d'Expertises Foncières (FONCIER EXPERTISE), sur la base d'une part, de la rentabilité locative de l'immeuble, et d'autre part, en se référant au prix moyen unitaire du m².

2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport évalué à 59.400.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 594.000 actions nouvelles de votre Société, émises au pair.

Votre société procédera à la création de 594.000 actions nouvelles de 100 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 59.400.000 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 nous sommes assurés de la pertinence de la méthode retenue par l'expert immobilier et avons corroboré les paramètres utilisés avec d'autres sources d'informations ;
- nous nous sommes assurés que le bien apporté n'était pas soumis au droit de préemption.

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 59.400.000 Francs.

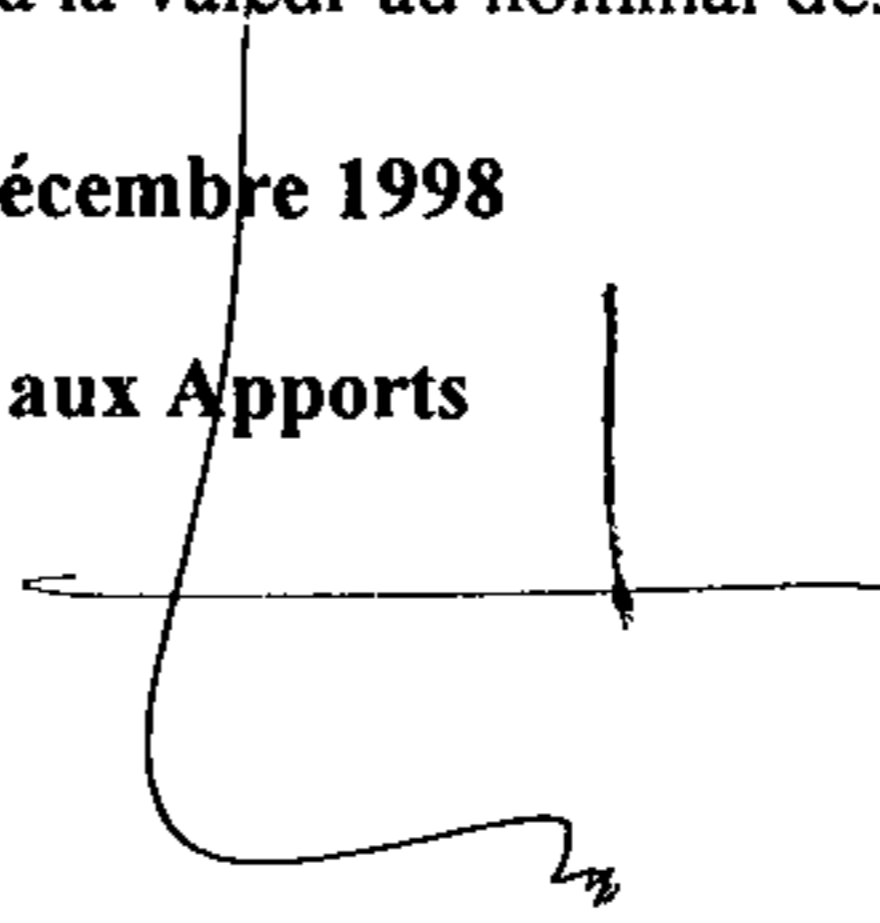
La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre.

Fait à Paris, le 21 décembre 1998

Les Commissaires aux Apports



Marc DEHOUCHE



Gérard HARMAND