

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

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

56295

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 PUTEAUX RIVE GAUCHE (Bénéficiaire de l'apport)

- IMMOBILIERE PUTEAUX RIVE GAUCHE 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 414 645 531.
- la société a été constituée le 1er décembre 1997 à l'effet de bénéficier du présent apport.

Son objet social est :

- "1°) 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 ;
- 2°) 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 ;
- 3°) 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 Foncière et Immobilière (H4) et Société Foncière et Immobilière de Location (SOFILO), la quasi-totalité du capital de IMMOBILIERE PUTEAUX RIVE GAUCHE.

1.3 - BUT DE L'OPERATION

Le Groupe E.D.F., 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 20 janvier 1998 paru au Journal Officiel de la République du 4 février 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 PUTEAUX RIVE GAUCHE, filiale à 99,76 % de la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION, d'un ensemble immobilier situé à Puteaux (Hauts de Seine).

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 :

Un ensemble immobilier à usage principal de bureaux sis à PUTEAUX (Hauts de Seine), 3, 4 et 5 quai Dion Bouton, 1, 3, 3bis et 5 rue François de Pressencé, 4 et 6 rue Ampère et rue Volta sans numéro, comprenant :

- un bâtiment élevé sur quatre niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée pour partie bas, pour partie haut, de quatre étages.

Le tout cadastré section Z numéro 102, lieudit "3 quai de Dion Bouton", pour une contenance de 14.398 m² environ.

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 100.000.000 F. Cette valeur repose principalement sur le coût de la construction, achevée le 30 juin 1998.

2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport évalué à 100.000.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 1.000.000 actions nouvelles de votre Société émises au pair.

Votre société procédera à la création de 1.000.000 actions nouvelles de 100 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 100.000.000 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 110.000.000 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 Puteaux, titulaire du droit de préemption, avait notifié sa décision de renoncer à son droit.

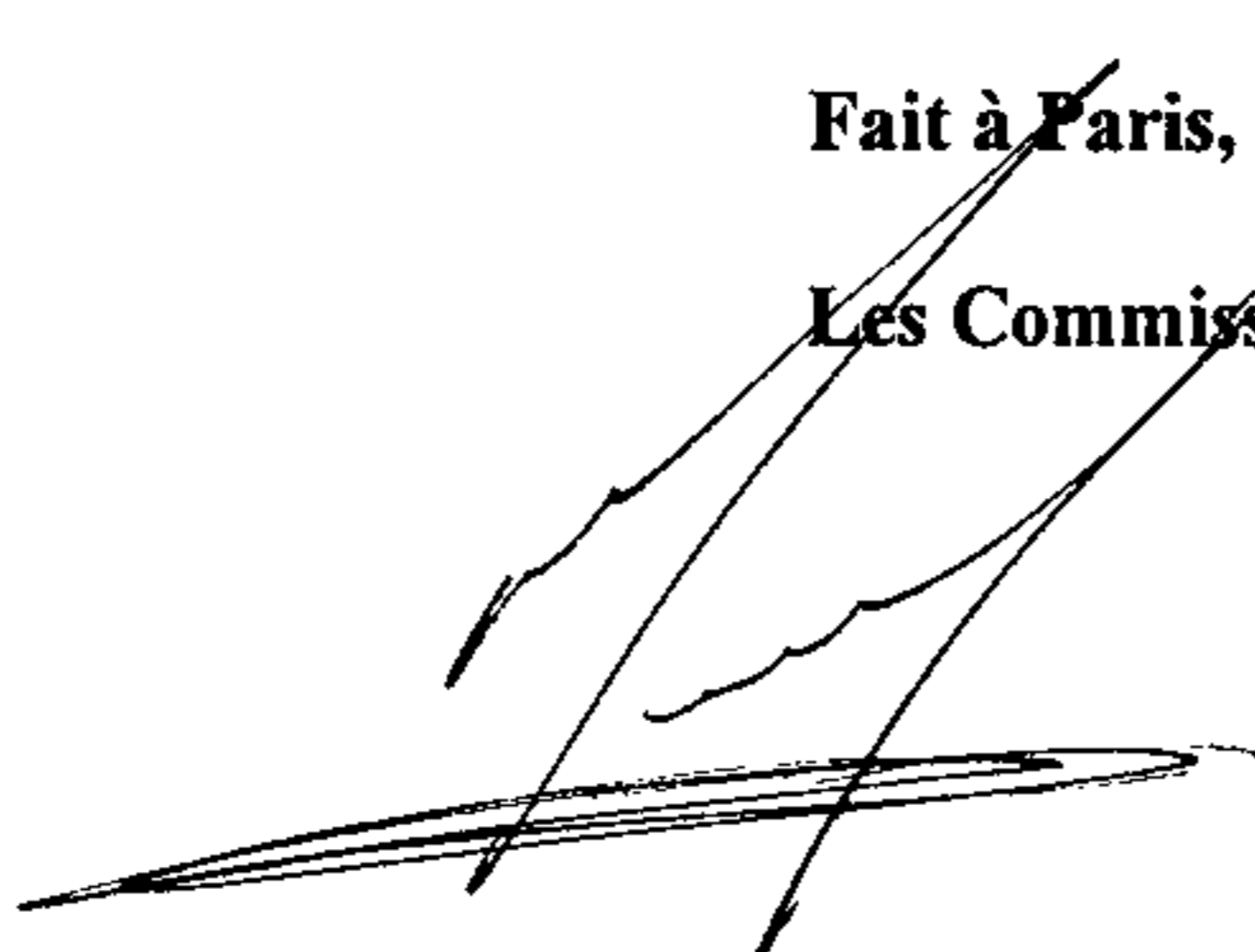
4 - CONCLUSIONS

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 100.000.000 Francs.

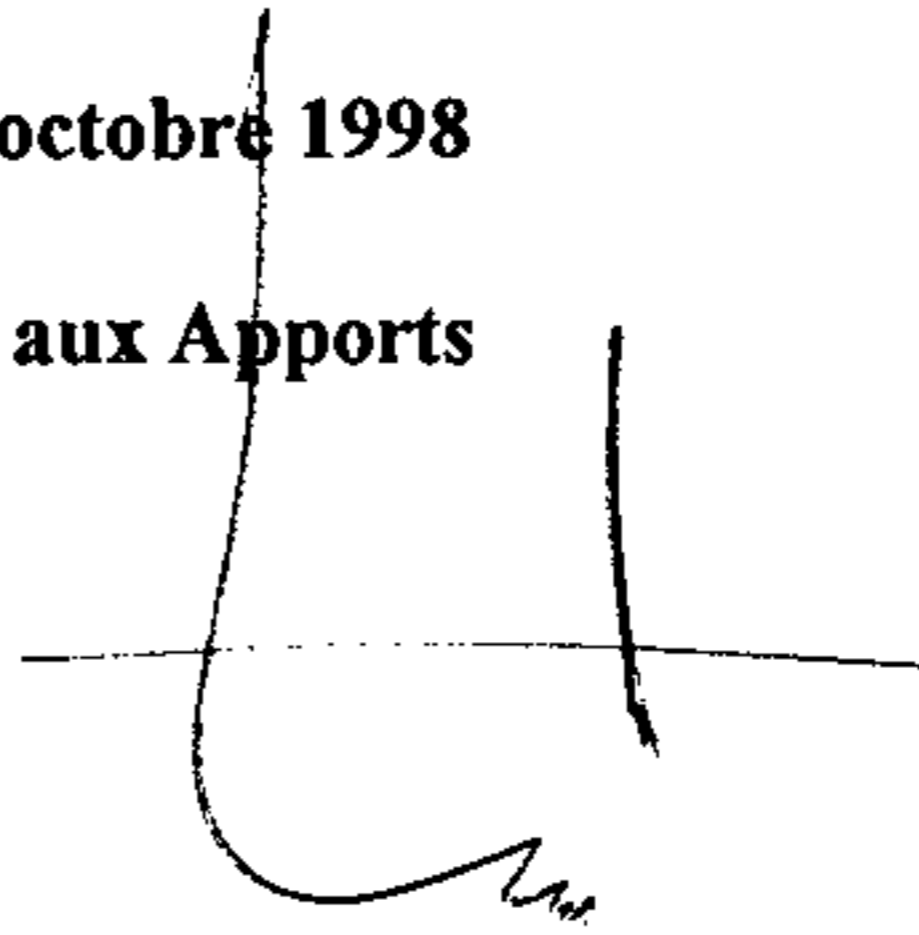
La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre.

Fait à Paris, le 15 octobre 1998

Les Commissaires aux Apports



Marc DEHOUCHE



Gérard HARMAND