

**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 SAINT DENIS AMPERE**

**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.

Son objet social est :

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

#### **1.12 - IMMOBILIERE SAINT-DENIS AMPERE (Bénéficiaire de l'apport)**

- L'IMMOBILIERE SAINT-DENIS AMPERE 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 17550).
- 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 SAINT-DENIS AMPERE.

## **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 SAINT-DENIS AMPERE, filiale à plus de 99 % de la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION, d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux dénommé «CAP AMPERE» sis à Saint-Denis et Saint-Ouen.

## 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 :

- un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, locaux techniques et sociaux, dénommé «CAP AMPERE» sis à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis) et SAINT OUEN (Seine-Saint-Denis), édifié au sein du lot de volume numéro TROIS, et :

1) au cadastre de la Ville de SAINT-DENIS, de la manière suivante :

- Section BP numéro 109, pour .....	38450 m <sup>2</sup>
- Section BQ numéros savoir :	
4, pour .....	988 m <sup>2</sup>
6 p, pour .....	57368 m <sup>2</sup>
7, pour .....	276 m <sup>2</sup>
8, pour .....	307 m <sup>2</sup>
- Section BR numéros savoir :	
13 p, pour .....	1006 m <sup>2</sup>
14 p, pour .....	500 m <sup>2</sup>
15 p, pour .....	832 m <sup>2</sup>
17 p, pour .....	166 m <sup>2</sup>
75 P, pour .....	167 m <sup>2</sup>
91, pour .....	1782 m <sup>2</sup>
132, pour .....	440 m <sup>2</sup>
133, pour .....	3175 m <sup>2</sup>
134, pour .....	79 m <sup>2</sup>
135, pour .....	1221 m <sup>2</sup>
136, pour .....	362 m <sup>2</sup>
137, pour .....	785 m <sup>2</sup>
138, pour .....	358 m <sup>2</sup>
139, pour .....	526 m <sup>2</sup>
140, pour .....	237 m <sup>2</sup>
141, pour .....	310 m <sup>2</sup>
142, pour .....	257 m <sup>2</sup>
143, pour .....	203 m <sup>2</sup>
144, pour .....	460 m <sup>2</sup>
145, pour .....	409 m <sup>2</sup>
146, pour .....	400 m <sup>2</sup>
147, pour .....	518 m <sup>2</sup>

2) au cadastre de la Ville de SAINT OUEN, de la manière suivante :

- Section C numéros savoir	
208, pour .....	451 m <sup>2</sup>
209 p, pour .....	5590 m <sup>2</sup>
210, pour .....	2661 m <sup>2</sup>

### LOT DE VOLUME NUMERO TROIS

Un volume immobilier dans lequel s'inscrit un ensemble immobilier à usage de bureaux, locaux techniques et sociaux.

Lequel lot de volume comprenant, sur deux niveaux de sous-sols :

- « - en façade sur le carrefour Pleyel, un bâtiment dénommé « LA TETE PLEYEL » élevé sur rez-de-chaussée, de huit étages,
- à la suite de celui-ci, un bâtiment dénommé « L'ATRIUM », élevé sur rez-de-chaussée, de sept étages,
- à la suite de celui-ci, un bâtiment dénommé « LES PATIOS », élevé sur rez-de-chaussée, de cinq étages,
- au Nord-Est, un bâtiment dénommé « L'ARC », élevé sur rez-de-chaussée, de six étages,
- espaces verts, bassins et voies de circulation interne. »

## 2.2 - EVALUATION DE L'APPORT

Le présent apport s'élève à 1.000.000.000 F.

Cette valeur repose sur les évaluations réalisées en janvier 1998 par des experts immobiliers indépendants, la Société d'Etudes Immobilières et d'Expertises Foncières (FONCIER EXPERTISE) et la Société ARJIL IMMOBILIER, sur la base de la rentabilité locative de l'immeuble.

## 2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport évalué à 1.000.000.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 10.000.000 actions nouvelles de votre Société, émises au pair.

Votre société procédera à la création de 10.000.000 actions nouvelles de 100 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 1.000.000.000 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 tout 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 les experts immobiliers et avons corroboré les paramètres utilisés avec d'autres sources d'informations ;
- nous nous sommes assurés que les Mairies titulaires du droit de préemption, avaient notifié leur décision de renoncer à leur droit.

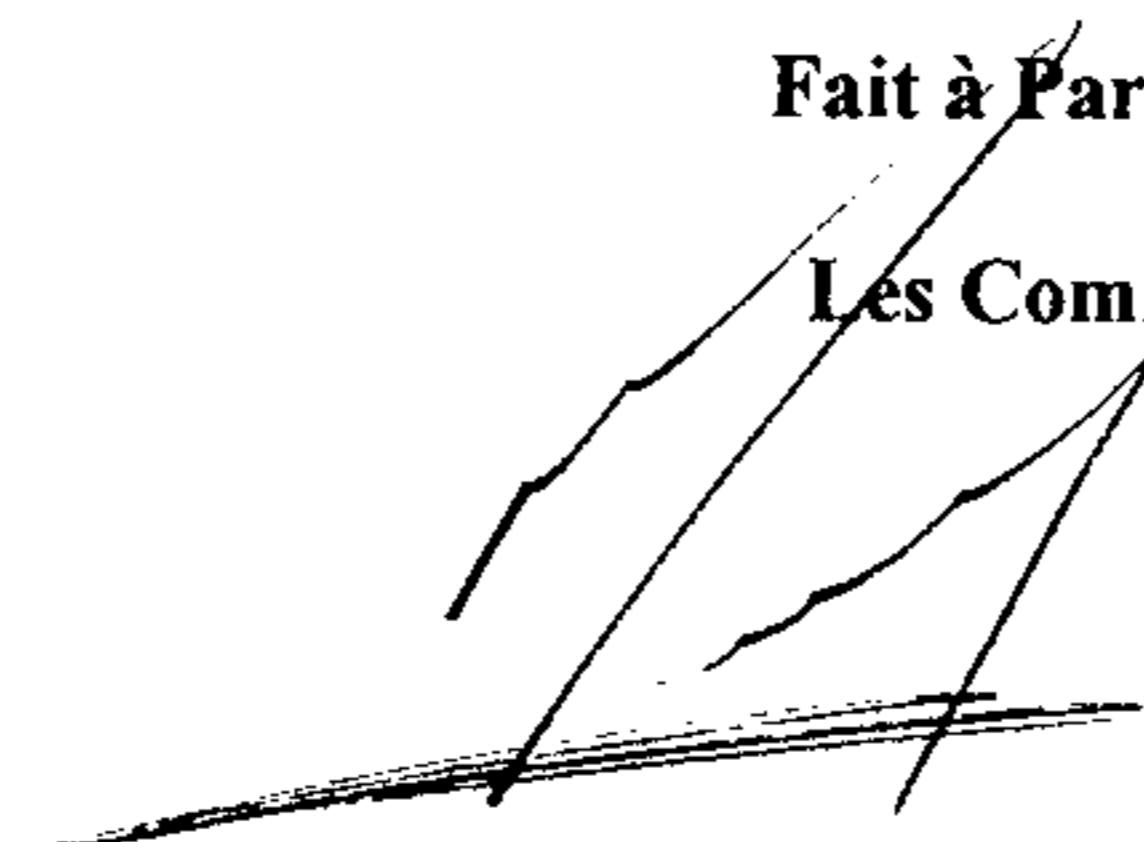
## **4 - CONCLUSIONS**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 1.000.000.000 Francs.

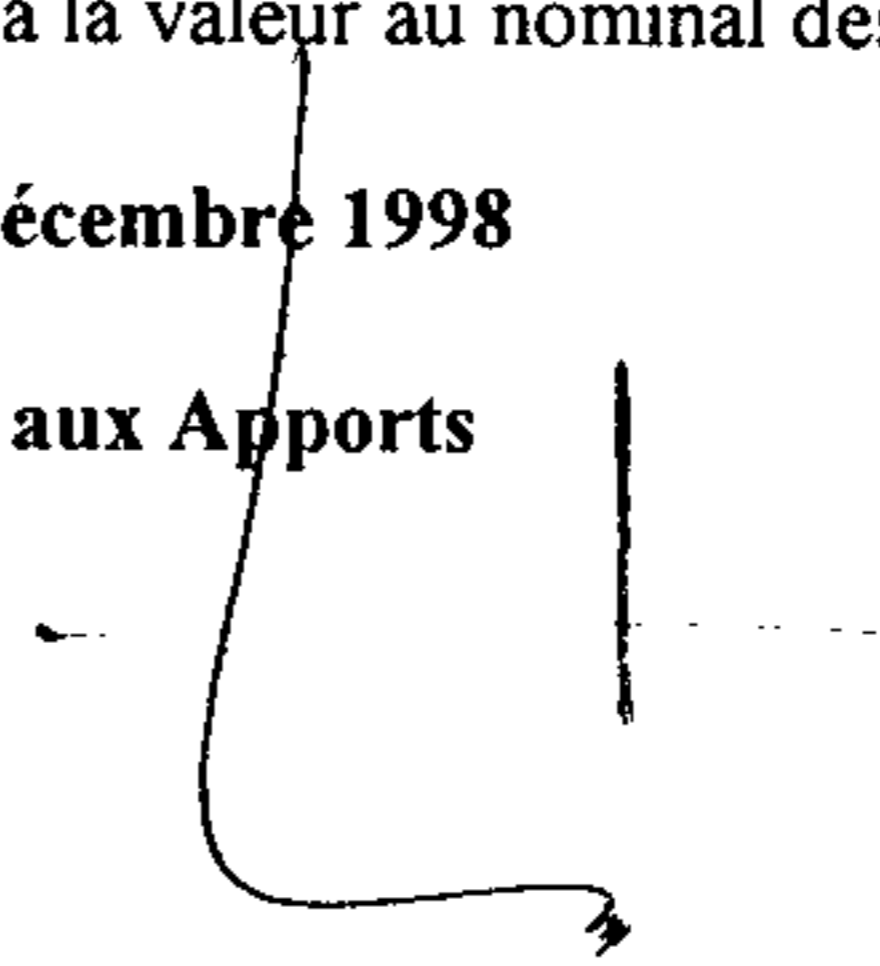
La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre.

**Fait à Paris, le 21 décembre 1998**

**Les Commissaires aux Apports**



**Marc DEHOUCHE**



**Gérard HARMAND**