

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

Tribunal de COMMERCE de PARIS
N° de...

56 294

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 3 août 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 - SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION (Bénéficiaire des apports)

La SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION est une Société Anonyme au capital de 183.083.320 Francs, divisé en 1.307.738 actions de 140 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 572 184 190.

Son objet social est :

- "- l'acquisition, l'apport, la création, l'échange, la vente, la location, tant comme preneuse que comme bailleuse, à court ou à long terme et ce, avec ou sans promesse de vente, la transformation, l'aménagement, la mise en valeur et la gestion directe ou indirecte de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- toutes opérations financières, mobilières et immobilières y compris la construction, se rattachant directement ou indirectement à l'un des objets sus-énoncés ou à tous autres objets similaires ou connexes ;
- et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société et ce, même par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusion ou d'alliance avec des sociétés déjà existantes, de prises de participation, dans des sociétés de cette nature, étant observé que, pour la réalisation de son objet, la société pourra contracter tous emprunts à amortir au cours de sa vie sociale et ce, au besoin avec constitution d'hypothèques sur les immeubles sociaux, soit par voie d'ouverture de crédit ou autrement."

1.2 - LIEN EN CAPITAL

ELECTRICITE DE FRANCE détient par l'intermédiaire de sa filiale Holding de Valorisation Foncière et Immobilière (H4), la quasi-totalité du capital de la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION.

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.

1.4 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Votre Société aura la propriété des immeubles apportés 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.

Le traité d'apport stipule par ailleurs :

" Votre société aura la jouissance des immeubles apportés à compter de ce même jour, par la perception des loyers à provenir des baux qu'elle doit consentir dès la réalisation du présent apport à l'ELECTRICITE DE FRANCE, pour les immeubles objet des présentes, à l'exception toutefois du bâtiment dénommé "IEG - PENSION", sis à Nantes, 65 rue de la Perverie, pour lequel votre société en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise en possession réelle, ledit bâtiment étant libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque."

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

1.5 - CONDITIONS PARTICULIERES

REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'AMIANTE

A ce titre, le traité d'apport stipule :

- " Les décrets numéros 96-97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997 ont précisé les mesures de protection que doivent prendre les propriétaires d'immeubles contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.
- " L'APPORTEUR déclare qu'il a été satisfait aux obligations édictées par les articles 2, 3, 4 et 5 du décret du 7 février 1996 précité et procédé aux recherches visées à son article 1er. De même, il a satisfait aux obligations fixées par le décret du 12 septembre 1997.
- " Les IMMEUBLES, objet du présent apport, ont fait l'objet d'expertises, ainsi qu'il sera dit ci-après en seconde partie, dont les résultats ont été portés, immeuble par immeuble, à la connaissance du BENEFICIAIRE qui le reconnaît. Les copies de ces expertises sont demeurées ci-jointes et annexées.
- " Compte-tenu de cette situation, EDF s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des dépenses relatives aux travaux de désamiantage de ces immeubles, selon les normes imposées par la législation en vigueur à la date de conclusion du présent traité d'apport et ce, dans les conditions ci-après :

" 1°/ ELECTRICITE DE FRANCE et la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION choisiront, d'un commun accord, un organisme de diagnostics et une entreprise spécialisés qui seront chargés de réaliser, dans un délai de 6 mois, un recensement exhaustif des produits amiantiférés et sur cette base, chiffreront les travaux nécessaires au sens du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 sus-visé. Le coût de ces diagnostics et chiffrages seront à la charge d'ELECTRICITE DE FRANCE.

" 2°/ Sur la base de ces diagnostics et dans la limite des coûts indiqués, majorés d'une indexation sur la base de l'indice BT01 (indice de base : dernier indice publié à la date d'estimation des travaux et indice de comparaison : dernier indice publié au jour du commencement des travaux) en cas de réalisation dans les 10 années de la date du présent acte:

" - soit d'aliénation de l'un ou plusieurs des immeubles en cause,

" - soit de rénovation ou de restructuration de ceux-ci.

" ELECTRICITE DE FRANCE prendra à sa charge :

" - l'ensemble des coûts induits par les engagements de la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION vis-à-vis de tous tiers acquéreurs en raison de la présence d'amiante,

" - et/ou l'ensemble des coûts induits pour la SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE DE LOCATION par la présence d'amiante à l'occasion de travaux de rénovation ou de restructuration qu'elle réaliserait dans l'un ou plusieurs des immeubles en cause."

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 :

Immeubles sis à NANTES (Loire-Atlantique)

NANTES, 75 boulevard Gabriel Lauriol et 65 rue de la Perverie

Un ensemble immobilier à usage principal de bureaux sis à NANTES (Loire-Atlantique), 75 boulevard Gabriel Lauriol, comprenant :

- un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée, de sept étages (attique au dernier étage), avec annexe (Dispatching) comportant trois étages (Bâtiment dénommé USI)
- un bâtiment élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième étage en attique (Bâtiment dénommé IEG-Pension)
- un bâtiment élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage (Bâtiment dit Social)
- deux cent huit (208) emplacements de stationnement extérieurs et trois cent quatre vingt trois (383) emplacements de stationnement en sous-sol,

Le tout cadastré Section OR numéro 391, lieudit "75 boulevard Gabriel Lauriol", pour une contenance de 25.163 m² environ.

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

NANTES, 1 avenue Floréal

Une maison à usage d'habitation sise à NANTES (Loire-Atlantique), 1 avenue Floréal, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée et garage
- à l'étage : hall, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, water-closet
- Jardin avec petite maison au fond, composée de deux pièces, cuisine, salle d'eau et water-closet.

Le tout cadastré Section NS numéro 234, lieudit "1 avenue Floréal" pour une contenance de 278 m² environ.

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

2.2 - EVALUATION DE L'APPORT

Le présent apport s'élève à 65.000.000 F., à savoir :

- Immeubles sis à Nantes, 75 boulevard Gabriel Lauriol	64 500 000 F.
- Immeuble sis à Nantes, 1 avenue Floréal	<u>500 000 F.</u>
	65 000 000 F.

Ces valeurs reposent sur l'évaluation réalisée en avril 1997 par un expert immobilier indépendant, la Société BOURDAIS EXPERTISES SA, sur la base de la rentabilité locative des immeubles et d'une valorisation au prix au m² pratiqué sur le marché local. L'expert concluait à une valeur de 76.000.000 F., une décote de 11.000.000 F. a été opérée pour tenir compte de la difficulté de réaliser, le cas échéant, une cession globale des immeubles.

2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport évalué à 65.000.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 288.889 actions nouvelles de votre Société.

Votre société procédera à la création de 288.889 actions nouvelles de 140 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 40.444.460 Francs. En outre, elle constatera une prime d'apport de 24.555.540 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 des immeubles apportés et que ceux-ci sont libres de toute hypothèque ;
- nous avons effectué une visite des immeubles 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 la Mairie de Nantes, 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 65.000.000 Francs.

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

Fait à Paris, le 15 octobre 1998

Les Commissaires aux Apports


Marc DEHOUCHE


Gérard HARMAND