



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 FONCIERE IMMOBILIERE DE LOCATION (SOFILO)

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 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. *ok*)

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 371.243.320 Francs, divisé en 2.651.738 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 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.

1.5 - CHARGES ET CONDITIONS

L'apport est réalisé sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

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 sis à PARIS (16ème Art) 12, place des Etats-Unis et 22, rue Galilée comprenant deux immeubles contigus reliés intérieurement :
 - . sur un immeuble au n° 12 place des Etats-Unis élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré, de rez-de-chaussée surélevé, 5 étages, 3ème en léger retrait, 4ème et 5ème sous brisis,
 - . un immeuble au n° 22 rue Galilée élevé sur deux niveaux de sous-sol, de rez-de-chaussée, 8 étages dont 6 droits, les 7ème et 8ème étage partiel en retraits successifs,

. une cour intérieure élevée sur deux niveaux de sous-sol et un 3ème sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée de garages avec accès par rampe à une terrasse de parkings (14 places de stationnement au total).

Le tout cadastré Section FI n° 1 pour 1 104 m².

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 125.000.000 F.

Cette valeur repose principalement sur le prix de vente, du présent bien apporté tel que stipulé dans une promesse synallagmatique de vente signée le 3 juillet 1998, avec un tiers extérieur au Groupe ELECTRICITE DE FRANCE.

2.3 - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport évalué à 125.000.000 F. doit être rémunéré par l'attribution à ELECTRICITE DE FRANCE de 555.556 actions nouvelles de votre Société.

Votre société procédera à la création de 555.556 actions nouvelles de 140 Francs chacune, soit une augmentation de capital de 77.777.840 Francs. En outre, elle constatera une prime d'apport de 47.222.160 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 avons vérifié la conformité de la valeur d'apport avec le prix de vente, à un tiers du Groupe ELECTRICITE DE FRANCE, du bien apporté, acté dans la promesse synallagmatique en date du 3 juillet 1998 ;
- nous avons vérifié la conformité de la valeur d'apport avec le prix pratiqué sur le marché local ;
- nous nous sommes assurés que la Mairie de Paris, titulaire du droit de préemption, avait notifié sa décision de renoncer à son droit.

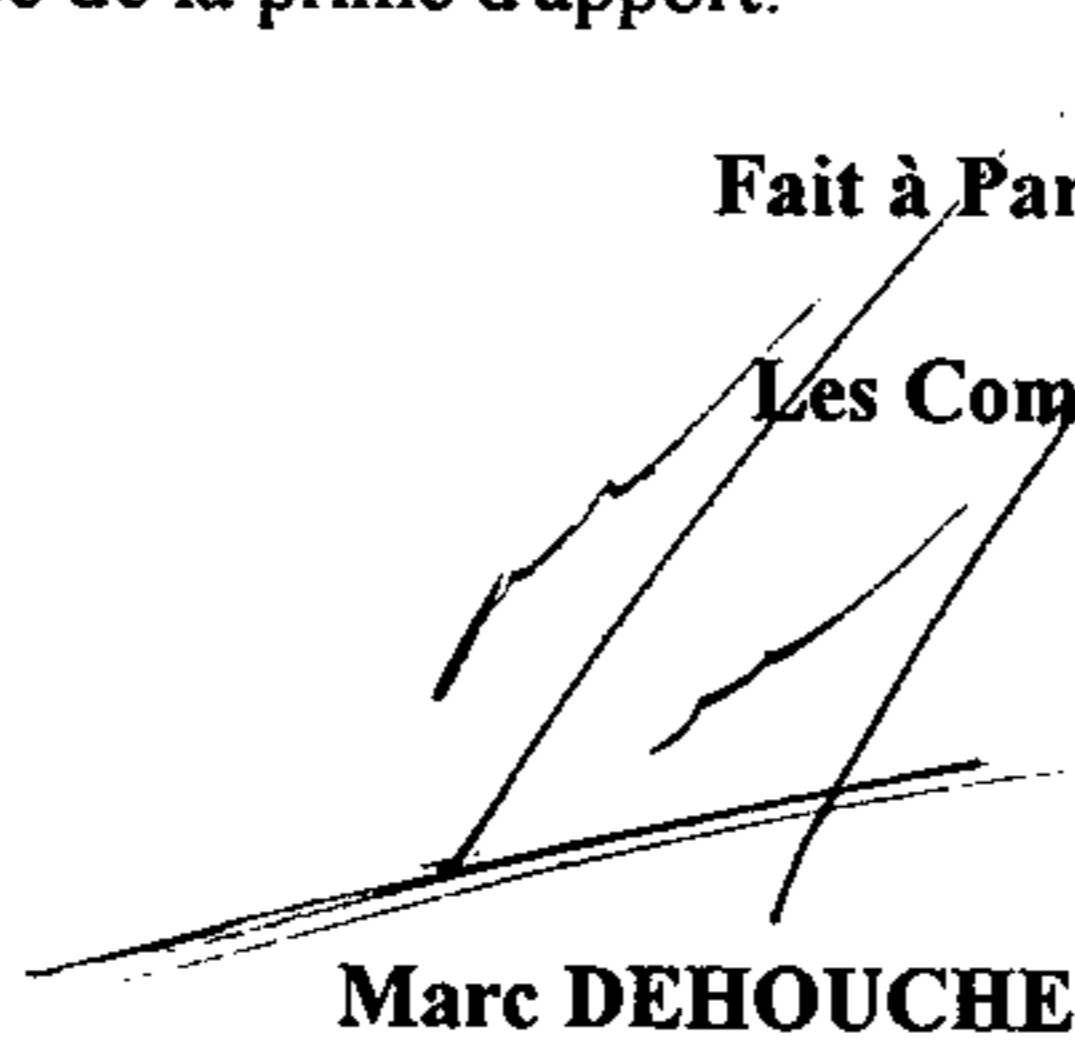
4 - CONCLUSIONS

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 125.000.000 Francs.

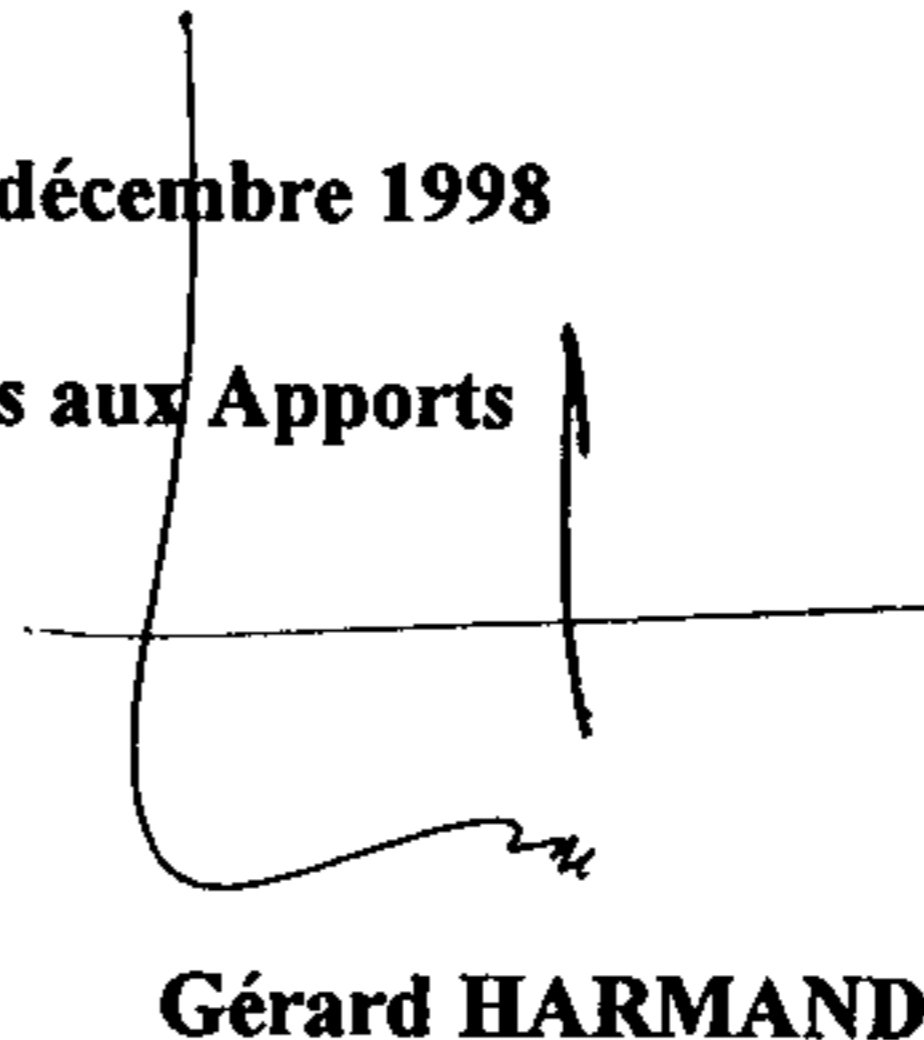
La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre, augmentée de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 21 décembre 1998

Les Commissaires aux Apports



Marc DEHOUCHE



Gérard HARMAND