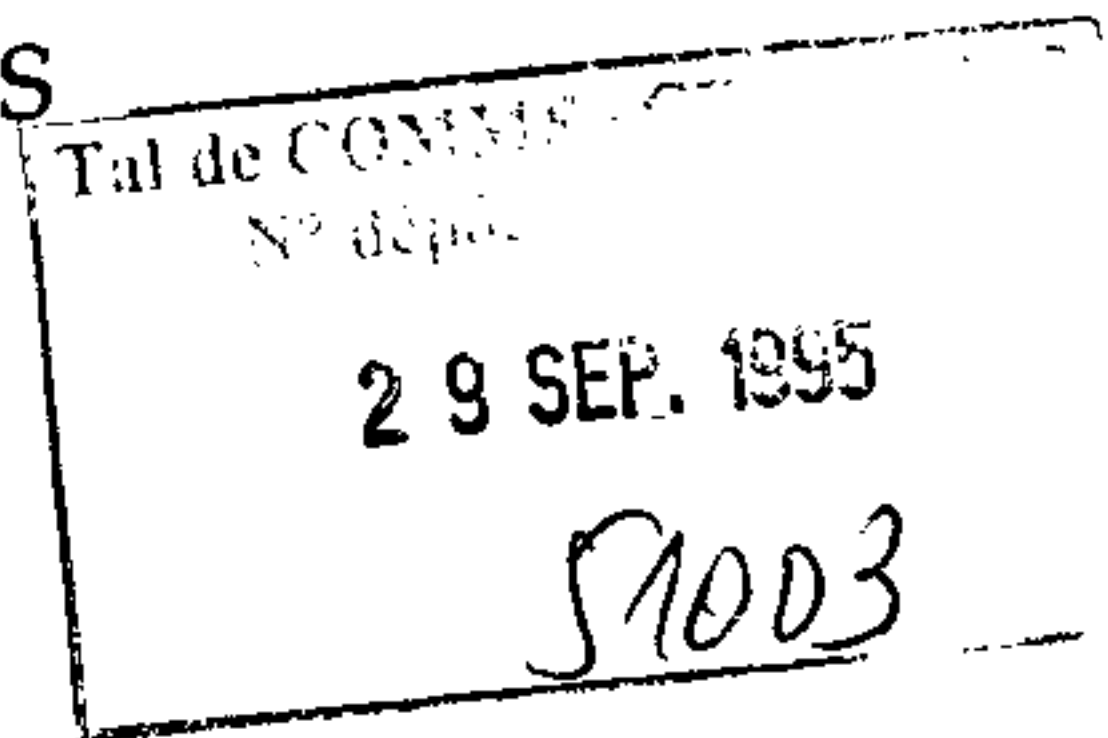


GILLES DE COURCEL

23 rue d'Anjou - 75008 PARIS



95^B 1780
ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

EURL au capital de 50.000 F
36 rue des Artistes - 75014 PARIS
RCS Paris B 400.478.830

Rapport du Commissaire aux Apports

à l'associé unique

ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

EURL au capital de 50.000 F
36 rue des Artistes - 75014 PARIS
RCS Paris B 400.478.830

Rapport du Commissaire aux Apports à l'associé unique

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 6 juillet 1995, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué à votre société par Monsieur Christian de Portzamparc.

J'ai accompli ma mission conformément aux dispositions des articles 62 et 40 de la loi du 24 juillet 1966, et je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de mes constatations et conclusions présentées ci-après selon le plan suivant :

1. Présentation et description de l'opération
2. Appréciation par le commissaire aux apports
3. Conclusions

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte général de l'opération

Ainsi qu'il est rappelé en annexe au contrat d'apport signé par les parties, Monsieur Christian de Portzamparc exerce son activité professionnelle d'architecte depuis 1973 sous la forme de profession libérale.

Constatant l'évolution de cette activité et l'augmentation des engagements qui en découlent, Monsieur Christian de Portzamparc a décidé de transférer celle-ci sous des structures juridiques plus adaptées, à savoir :

- L'EURL Atelier Christian de Portzamparc, entreprise unipersonnelle au capital de 50.000 F divisé en 1000 parts de 50 francs chacune, inscrite à l'Ordre des Architectes, elle a pour objet l'activité d'architecture.
- La SARL Compagnie des Villes et des Bâtiments, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 F divisé en 500 parts de 100 francs chacune, non inscrite à l'Ordre des Architectes, elle a pour objet l'étude, la réalisation, la maîtrise d'oeuvre de développement et de direction de projets ou de travaux urbains.

L'EURL Atelier Christian de Portzamparc a pour activité de négocier les contrats d'architecture avec les clients et d'assurer le développement de l'activité professionnelle de Monsieur Christian de Portzamparc.

Elle confie les études, la maîtrise d'oeuvre de développement et la direction d'exécution des travaux à la SARL Compagnie des Villes et des Bâtiments en application d'un contrat global de prestation de services dont la rémunération est de 80 % du contrat principal négocié par l'EURL Atelier Christian de Portzamparc avec le client.

L'opération qui vous est proposée s'inscrit donc dans le cadre plus général de l'apport en société de l'activité professionnelle de Monsieur Christian de Portzamparc.

1.2 Base et conditions générales de l'opération

Pour établir les conditions de l'opération, Monsieur Christian de Portzamparc a procédé à l'arrêté d'une situation comptable au 30 avril 1995.

Les apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière, ils seront pris dans l'état où ils se trouvent lors de la réalisation définitive de l'opération.

Toutefois, et de convention expresse, toutes les opérations accomplies depuis le 1er mai 1995 seront réputées avoir été reprises par la société bénéficiaire de l'apport.

Il est en outre expressément convenu :

- que l'opération d'apport n'entraîne pas la transmission des droits de propriété industrielle, littéraire et artistique dont seul Monsieur Christian de Portzamparc reste propriétaire ;
- que tous les travaux personnels de Monsieur Christian de Portzamparc, tels que esquisses, croquis, ébauches, schémas, maquettes, plans ou projets existants avant le 1er mai 1995, ne sont pas transmis à la société bénéficiaire de l'apport, lesdits travaux restant la propriété de Monsieur Christian de Portzamparc ;
- que l'usage du nom "Christian de Portzamparc" par la société bénéficiaire de l'apport est exclusivement lié à la participation personnelle de celui-ci à l'activité de la société, et que son départ entraînerait, sauf accord dérogatoire express, l'obligation pour celle-ci d'abandonner tout usage du nom "Christian de Portzamparc" ;
- qu'en cas d'impossibilité de transférer à la société bénéficiaire de l'apport un contrat en cours, Monsieur Christian de Portzamparc s'engage à rétrocéder à celle-ci ledit contrat et ce dans les meilleurs délais.

Enfin, sur le plan fiscal et en application de l'article 151 octies du Code Général des Impôts, l'apporteur s'engage à conserver pendant 5 ans les titres remis en rémunération de son apport.

1.3 Description et évaluation de l'apport

Les éléments de l'apport, qui font l'objet d'une description dans le contrat d'apport signé par les parties, consistent en un ensemble de biens, droits et obligations attachés à l'activité spécifique apportée, tels qu'ils résultent de la situation comptable de l'apporteur arrêtée à la date du 30 avril 1995.

Ils peuvent être résumés comme suit :

Actif apporté	3.074.149,75 F
---------------	----------------

<i>Eléments incorporels</i>	2.000.000,00 F
<i>Mobiliers, agencements, matériels</i>	85.554,77 F
<i>Dépôts de garantie</i>	64.249,81 F
<i>Contrats en cours de production</i>	507.870,00 F
<i>Créances d'exploitation</i>	77.905,69 F
<i>Trésorerie</i>	338.569,48 F

Passif pris en charge	2.274.149,75 F
-----------------------	----------------

<i>Dettes d'exploitation</i>	2.274.149,75 F
------------------------------	----------------

Apport net	800.000,00 F
------------	--------------

Les éléments de l'actif apporté et du passif pris en charge ont été évalués sur la base de leur valeur nette comptable au 30 avril 1995, à l'exception des éléments incorporels qui représentent essentiellement la valeur du "droit de présentation de la clientèle " attaché à l'activité professionnelle de Monsieur Christian de Portzamparc, et qui a fait l'objet d'une évaluation spécifique dans le cadre de cet apport.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus décrit, il sera attribué à l'apporteur 16.000 parts de l'EURL Atelier Christian de Portzamparc de 50 francs chacune émises au nominal.

2. APPRECIATION PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

2.1 Diligences effectuées

Conformément aux normes professionnelles, j'ai effectué l'ensemble des diligences qui m'ont paru nécessaires pour apprécier la réalité, la consistance et la valeur de l'apport, notamment :

- j'ai procédé à un examen du contrat d'apport, ainsi que des états juridiques, financiers, comptables et sociaux jugés utiles à l'accomplissement de ma mission ;
- j'ai examiné de façon spécifique certains contrats en cours et procédé à une revue des documents comptables de la période intercalaire.
- je me suis entretenu de l'opération avec Monsieur Christian de Portzamparc ainsi qu'avec ses conseils et collaborateurs ;

2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

Ainsi qu'il est exposé en annexe du contrat d'apport, l'estimation à un montant de 2.000.000 F du droit de présentation de la clientèle ressort d'une approche de la valeur à travers trois critères d'évaluation, à savoir :

- 1er critère : chiffre d'affaires trimestriel moyen des 5 dernières années ;
- 2ème critère : résultat annuel net moyen des 5 dernières années ;
- 3ème critère : estimation de la valeur des contrats transférés par application d'un taux de 5 % au chiffre d'affaires contracté et restant à facturer.

La moyenne globale du chiffrage de chacun de ces trois critères ressort à 2.155.734 F, montant arrondi à 2.000.000 F, à savoir :

1er critère	3.066.382 F
2ème critère	1.683.944 F
3ème critère	1.716.877 F
Moyenne	2.155.734 F
Evaluation retenue	2.000.000 F

La valorisation à 2.000.000 F du droit de présentation de la clientèle me paraît plutôt prudente dans la mesure où :

- d'une part, elle est validée par une approche multi-critères, déterminée sur une période longue en ce qui concerne les deux premiers critères, et à travers un taux de valorisation plutôt faible en ce qui concerne le troisième critère ;
- d'autre part, elle ne tient pas compte de la survalue spécifique attachée au prestige personnel de Monsieur Christian de Portzamparc, à la qualité de sa clientèle et à la reconnaissance internationale de son oeuvre.

Les autres éléments de l'apport sont valorisés à leur valeur comptable ce qui, eu égard à la nature de l'opération, me paraît conforme aux principes et usages en la matière.

3. CONCLUSIONS

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 800.000 F.

Cette valeur correspond au moins à la valeur au nominal des 16.000 parts sociales à émettre.

Il n'est pas stipulé d'avantages particuliers et je n'en ai pas constaté.

Fait à Paris,
le 29 septembre 1995



Gilles de COURCEL