

William NAHUM
4, avenue HOCHE
75008 PARIS

René RICOL
2, avenue RODIN
75116 PARIS

30 MAR 2001

32073

ARCHE IMMOBILIER

Société anonyme de 8.803.300 francs

59, rue de Provence

75009 PARIS

RCS Paris 327 004 016

**APPORT EN NATURE DEVANT ETRE EFFECTUE PAR
LA SOCIETE CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER
A LA SOCIETE ARCHE IMMOBILIER**

Rapport des Commissaires aux apports

**APPORT EN NATURE DEVANT ETRE EFFECTUE PAR
LA SOCIETE CENTRALE DE CREDIT IMMOBILIER
A LA SOCIETE ARCHE IMMOBILIER**

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 9 avril 2001, concernant l'apport en nature consenti par la **Société Centrale de Crédit Immobilier** à la société **Arche Immobilier**, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L225-147 du Code de Commerce.

L'apport en nature a été arrêté dans le contrat d'apport en nature signé par les représentants des sociétés concernées en date du 23 mai 2001.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Présentation de l'opération

1.1.1 Contexte de l'opération

Dans le cadre de la restructuration du réseau Crédit Immobilier de France, le Conseil Syndical de la Chambre Syndicale a décidé de séparer les activités de crédit et les activités immobilières des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier – SACI - en deux filières distinctes, en localisant la totalité de l'activité crédit dans une filiale financière.

A cet effet, la **Société Centrale de Crédit Immobilier – SCCI** - :

- a procédé, à la fin de l'année 2000, au transfert de ses en-cours de crédit à sa filiale financière **Firci**, dans le cadre d'un apport partiel d'actif placé sous le régime juridique des scissions.
- a décidé de constituer un pôle immobilier **SCCI** et de soumettre au comité exécutif de la Chambre Syndicale un projet de structuration d'une sous-holding immobilière, la société **Arche Immobilier**, déjà filiale de **SCCI**.

Sur ce second point, il est envisagé que la société **Arche Immobilier** crée une filiale de « promotion accession », qui aura pour dénomination **Arche Promotion**, et dont le capital serait ouvert à des partenaires du réseau **Crédit Immobilier de France**.

En vue de faire face aux perspectives de développement qui se dessinent dans un proche avenir, il est également apparu nécessaire de renforcer les fonds propres de la société **Arche Immobilier**.

A cet effet, la **SCCI** envisage de doter la société **Arche Immobilier** des fonds propres nécessaires à son fonctionnement dans le cadre d'une augmentation de capital.

Ce projet a préalablement été soumis au comité exécutif de la Chambre Syndicale, qui, par décision en date du 23 janvier 2001, a expressément autorisé la souscription de la **SCCI** à l'augmentation de capital de la société **Arche Immobilier**.

En conséquence, la société **Arche Immobilier** procèdera à une augmentation de capital réservée à la **Société Centrale de Crédit Immobilier**, qui y souscrira tant en numéraire qu'en nature.

Le présent rapport porte sur l'apport en nature qui sera ainsi consenti par la **Société Centrale de Crédit Immobilier – SCCI** - à la société **Arche Immobilier**.

1.1.2 Présentation des sociétés participant à l'opération

• **Société Centrale de Crédit Immobilier, société apporteuse**

La **Société Centrale de Crédit Immobilier - SCCI** - est une société anonyme de crédit immobilier au capital de 272.535 francs, divisé en 54.507 actions de 5 francs de nominal chacune.

Son siège social est établi au 59, rue de Provence, 75009 Paris ; elle est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 179 828.

La société a pour objet le financement et la construction de logements sociaux.

- **Arche Immobilier, société bénéficiaire de l'apport**

La société Arche Immobilier est une société anonyme au capital de 8.803.300 francs, divisé en 88.033 actions de 100 francs de nominal chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

Son siège social est établi au 59, rue de Provence, 75009 Paris ; elle est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 327 004 016.

La société a pour objet toute activité immobilière, ainsi que la prise de participation dans toutes les opérations civiles, industrielles et commerciales pouvant se rattacher à la promotion immobilière.

1.1.3 Liens entre les sociétés

A la date de signature du contrat d'apport en nature, la **SCCI** détient 77,28 % de la société **Arche Immobilier**.

1.1.4 Charges et conditions de l'opération

Pour établir les conditions de l'opération, les parties ont décidé d'utiliser comme comptes de référence les états financiers des deux sociétés arrêtés au 31 décembre 2000.

La société **Arche Immobilier** sera propriétaire et aura la jouissance des biens apportés à compter du jour où l'apport sera devenu définitif.

Toutefois, et de convention expresse, toutes les opérations tant actives que passives effectuées à compter du 8 juin 2001 seront réputées faites pour le compte de la société **Arche Immobilier** qui sera substituée purement et simplement à cet égard à la **SCCI** prise en sa qualité d'apporteur.

L'apport est soumis au régime juridique de droit commun des apports en nature prévu à l'article L225-147 du Code de Commerce.

Sur le plan fiscal, l'opération sera soumise au régime de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés, et au régime de l'article 810 I et III du code général des impôts en matière de droit d'enregistrement.

La réalisation des apports ainsi que les modalités de leur rémunération ne deviendront définitifs qu'au jour de leur vérification et approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de **Arche Immobilier**.

A défaut de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire à la date butoir du 30 juin 2001, le contrat d'apport sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

1.2 Description, évaluation et rémunération de l'apport

1.2.1 Description de l'apport

Aux termes du contrat d'apport en nature, l'apport consiste en :

	<i>Valeur en francs</i>
- des parts indivises représentant 6,66% d'un immeuble à usage de bureaux sis 59 rue de Provence et 2, 4, 16, 18 Cité d'Antin, 75009 Paris	14.007.000,00
- des terrains et immeubles en stock	1.336.014,82
- des titre de caution mutuelle	2.159.000,00
<i>Valeur totale</i>	<u>17.502.014,82</u>

1.2.2 Evaluation de l'apport

Les éléments de l'apport en nature ont été évalués sur la base de leur valeur nette comptable au 31 décembre 2000 dans les comptes de la société apporteuse, à l'exception des parts indivises de l'immeuble qui ont fait l'objet d'une réévaluation.

1.2.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de son apport, la S.C.C.I. recevra 125.977 actions de 100 francs de nominal chacune, entièrement libérées, à créer par la société Arche Immobilier, qui augmentera ainsi son capital de 12.597.700 francs. Ces actions seront assimilées aux actions anciennes et conféreront jouissance des mêmes droits à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

La différence entre la valeur des apports soit 17.502.014,82 francs, et la valeur nominale totale des titres qui le rémunère, soit 12.597.700 francs, constituera une prime d'apport d'un montant de 4.904.314,82 francs.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences accomplies

Nous nous sommes entretenus avec les représentants des sociétés concernées pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres et des terrains apportés ainsi que de leur libre disponibilité.

Nous nous sommes assurés de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués, en effectuant une revue des dossiers du Commissaire aux comptes concernant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000 de la SCCI qui ont fait l'objet d'une certification sans réserve.

Nous avons vérifié la valeur nette comptable des terrains et immeubles en stock, ainsi que des titres de caution mutuelle dans les comptes de la SCCI.

Nous avons également pris connaissance des expertises réalisées sur l'immeuble dont les parts indivises sont apportées, et nous nous sommes assurés que la valeur d'apport retenue est bien celle issue de ces évaluations.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

Ainsi qu'il a été précédemment mentionné, les titres de caution mutuelle et les terrains et immeubles en stock apportés par la **SCCI** à la société **Arche Immobilier** ont été évalués sur la base de leur valeur nettes comptable dans bilan de la société apporteuse au 31 décembre 2000.

Les parts indivises apportées ont été retenues pour leur valeur réelle telle qu'elle ressort de deux estimations réalisées dans le cadre de cession antérieure de parts dudit immeuble.

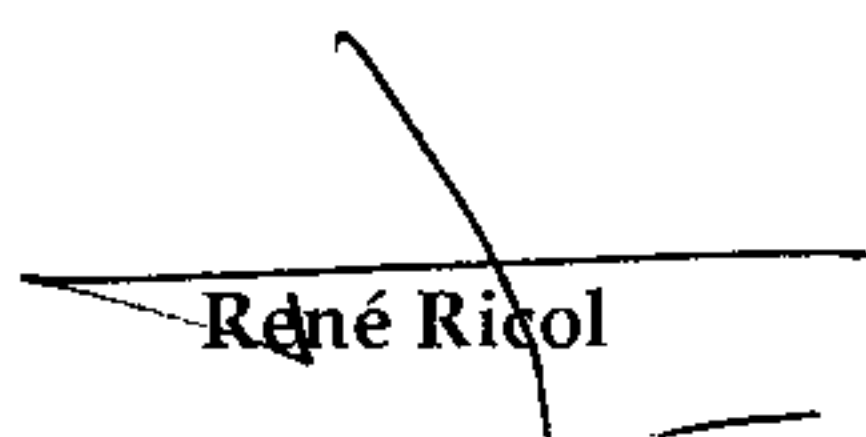
S'agissant d'une opération de restructuration à caractère strictement interne, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les méthodes de valorisation retenues.

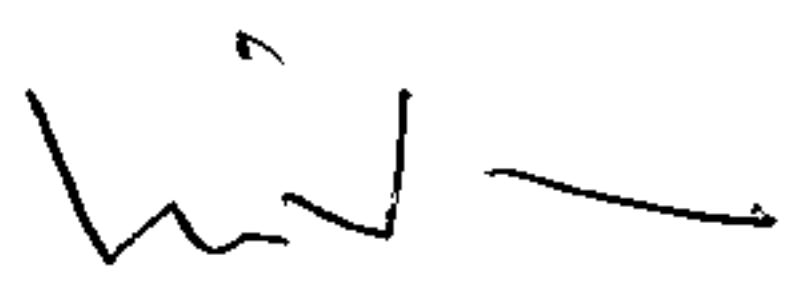
A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié de point susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 17.502.014,82 francs n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que la valeur des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport.

Fait à Paris,
Le 30 mai 2001


René Ricol


William Nahum