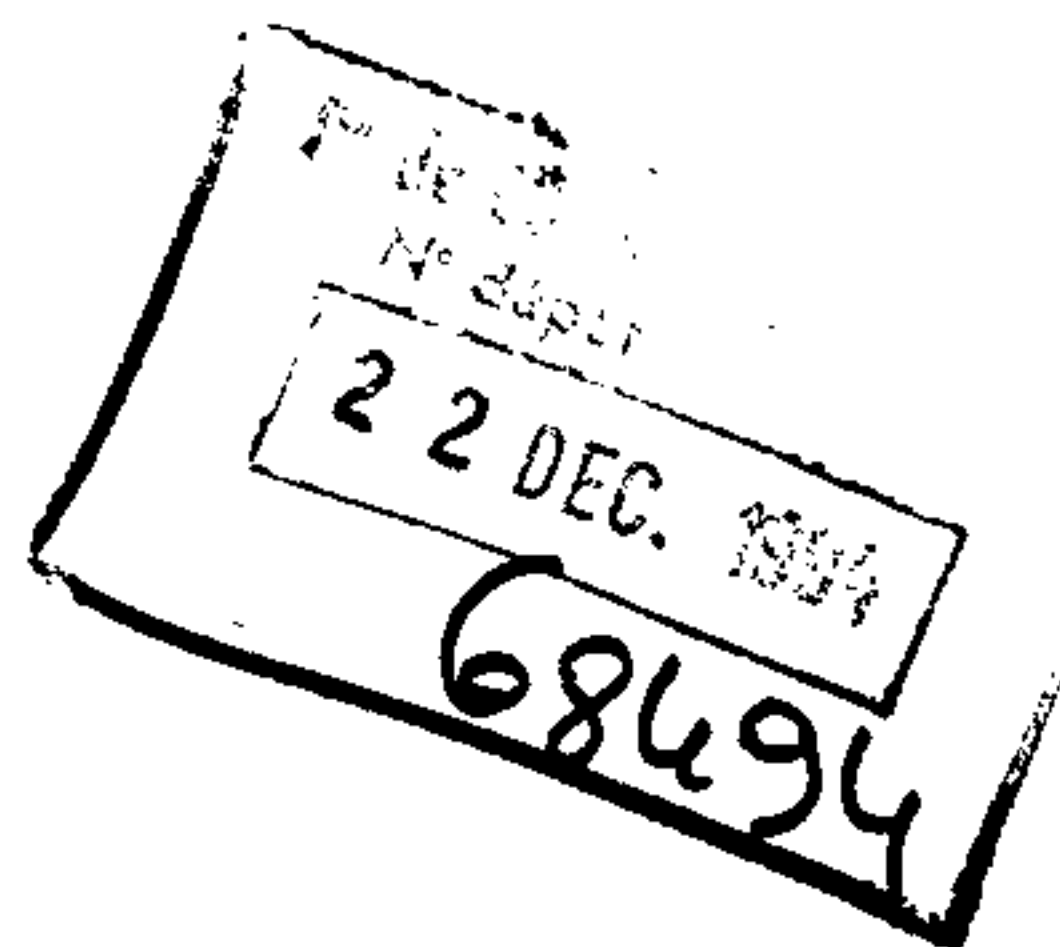


Jean-Charles de LASTEYRIE
Commissaire aux comptes
Membre de La Compagnie de Paris

SOCIETE ARCHE IMMOBILIER
63 RUE DE LA VICTOIRE
75009 PARIS



83 B 3692

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

RICOL & ASSOCIES
22 rue de Cronstadt - 75015 PARIS - Tél : 44 19 01 13 - Fax : 44 19 01 11
SA au capital de 250.000 Francs - RCS PARIS B 351 749 148

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris, par ordonnance en date du 29 mars 1994, nous a désigné en qualité de commissaire aux apports dans l'opération d'apport à votre société par la Société Centrale de Crédit Immobilier :

- d'un immeuble, sis à Paris 9ème - 24 rue de Milan et 48 rue d'Amsterdam
- de parkings, sis à Paris 9ème - 8 rue d'Athènes

lui appartenant.

Tous les documents, pièces justificatives, juridiques, comptables et le rapport d'expertise ayant trait à la situation et la valorisation de l'ensemble immobilier ont été mis à notre disposition.

Nous avons eu des entretiens avec les responsables de ce dossier dans le groupe ARCADE.

Par le présent rapport, nous vous rendons compte de la mission confiée.



I - DESCRIPTION DE L'OPERATION PAR LA SOCIETE

1 - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le traité d'apport a été signé le 19 décembre 1994 par les dirigeants des deux sociétés :

- Société Centrale de Crédit Immobilier, SA au capital de 272.535 F dont le siège social est situé 63 rue de la Victoire - 75009 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 572 179 828
- Arche Immobilier, SA au capital de 2.000.000 F dont le siège social est situé 63 rue de la Victoire - 75009 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 327 004 016

Selon le traité d'apport, l'ensemble immobilier apporté peut être décrit et estimé ainsi :

- 1.1 Les lots numéros 5,6,8,12,19,21,26,41,65,74,91 d'une copropriété faisant partie d'un immeuble sis à Paris 9ème, 24 rue de Milan et 48 rue d'Amsterdam, cadastré section 0903 AJ n° 8

Les immeubles sont libres de toute occupation depuis le 1er novembre 1994. Préalablement, les immeubles étaient occupés par les services du CILAL ARCADE ENTREPRISE et par une partie de ceux de la SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES. Jusqu'à cette date, ces deux entités ne versaient plus de loyer, mais une part des frais réels.

- 1.2 Les lots numéros 103,104,105 et 78 d'une copropriété faisant partie d'un immeuble sis à Paris 9ème, 8 rue d'Athènes. Ces lots sont composés de :

- * 5ème sous-sol : 3 parkings
- * 4ème sous-sol : 1 parking

Cet apport immobilier est un apport pur et simple, exempt de toute dette mise à la charge de la société bénéficiaire.

Le transfert de propriété s'effectuera lors de la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société bénéficiaire, acceptant le traité d'apport.

2 - ESTIMATION

Selon le du chapitre 2 du traité d'apport, la valeur retenue pour l'ensemble immobilier est de 8.722.600 F.

3 - REMUNERATION DE L'APPORT

Selon le bilan clos le 31 décembre 1993, le capital social de la société Arche Immobilier est de 2.000.000 F, divisé en 20.000 actions de 100 F chacune. L'action Arche Immobilier, pour la rémunération de l'apport a été retenue pour une valeur de 128,21 francs.

Pour rémunérer l'apport ci-dessus, il sera créé 68.033 actions nouvelles de votre société au nominal de 100 F.

L'augmentation de capital de 6.803.300 F portera ainsi votre capital social de 2.000.000 F à 8.803.300 F, représenté par 88.033 actions ayant toutes les mêmes droits, entièrement libérées et négociables.

L'augmentation de capital de 6.803.300 F sera bien libérée par l'apport de l'ensemble immobilier par la Société Centrale de Crédit Immobilier.

La différence entre la valeur de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit 1.919.300 F (8.722.600 F - 6.803.300 F), sera inscrite au bilan de la société bénéficiaire au compte "prime d'apport".

4 - CONDITIONS DE L'APPORT

La présente opération est un apport pur et simple, exempt de tout passif exigible.

Les charges et conditions de l'apport sont indiquées au chapitre 4 du traité d'apport.

En matière fiscale, le présent apport sera soumis aux régimes de droits communs pour les droits d'enregistrement et l'impôt sur les sociétés.

II - APPRECIATION DE L'APPORT PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

1 - EVALUATION DE L'APPORT

L'immeuble apporté a été évalué par Monsieur THEOBALD, expert judiciaire à la Cour de Cassation, le 1er juillet 1994, pour un montant de 12.094.000 F, en valeur vénale, correspondant à un prix au m2 de 7.000 F pour les locaux des étages supérieurs à usage d'habitation utilisés à usage de bureaux, et de 24.000 F pour les locaux à usage de bureaux du 1er étage.

Dans une conjoncture immobilière particulièrement difficile, vos dirigeants ont souhaité se placer dans l'hypothèse d'une cession éventuellement rapide et ont interrogé des opérateurs dans cette perspective.

Il est apparu une fourchette de valeur comprise entre 11.000 F et 15.000 F hors droits.

Vos dirigeants ont retenu une valeur de 13.000 F, pour le 1er étage et ont maintenu la valeur de 7.000 F pour la partie habitation. Ces valeurs nous paraissent pouvoir être retenues.

Les parkings ont été retenus pour une valeur unitaire de 100.000 F qui n'appelle pas d'observation de notre part.

2 - REMUNERATION DE L'APPORT

La société Arche Immobilier n'ayant plus d'activité, sa valeur a été déterminée en fonction de sa situation nette comptable au 31/12/93, corrigée de la façon suivante :

La situation nette d'Arche Immobilier au 31/12/93 était égale à 7.822.625 F. Un dividende exceptionnel a été prélevé sur les réserves et le résultat. Par ailleurs, vos dirigeants ont intégré une marge à percevoir sur la SNC Le Grand Cerf relative à 1993, mais qui n'était pas connue au moment de l'arrêté des comptes d'Arche Immobilier :

Situation nette d'Arche Immobilier au 01/01/94

Capital	2.000.000 F
Réserve légale	200.220 F
Autres réserves après distribution décidée par AGO de juin 1994	14.772 F
SNC le Grand Cerf - quote part de la marge revenant à Arche Immobilier	349.157 F

	2.564.149 F

soit une valeur par action de 128,21 F.

Enfin, le traité d'apport prévoit que la société Arcade Participation donnera une garantie d'actif et de passif. Dans ce contexte, la valeur de 128,21 F peut être retenue.

CONCLUSION

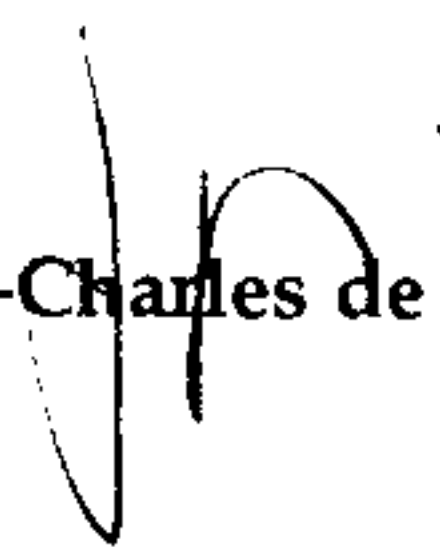
La présente mission a été menée conformément aux règles usuelles et en respectant les recommandations des organismes professionnels.

Au terme de cette mission, nous vous confirmons :

- que l'apport pur et simple, exempt de tout passif, de l'ensemble immobilier, dans les conditions prévues au traité d'apport peut valablement être retenu pour 8.722.600 F
- qu'en rémunération de son apport, il sera remis à la Société Centrale de Crédit Immobilier 68.033 actions nouvelles de votre société au nominal de 100 F.
- que l'augmentation de capital de 6.803.300 F nécessaire pour la création des actions nouvelles, sera bien libérée par l'ensemble immobilier apporté.

Ainsi informé, il vous appartient de voter les résolutions proposées.

Fait à Paris, le 21 décembre 1994

 Jean-Charles de LASTEYRIE

