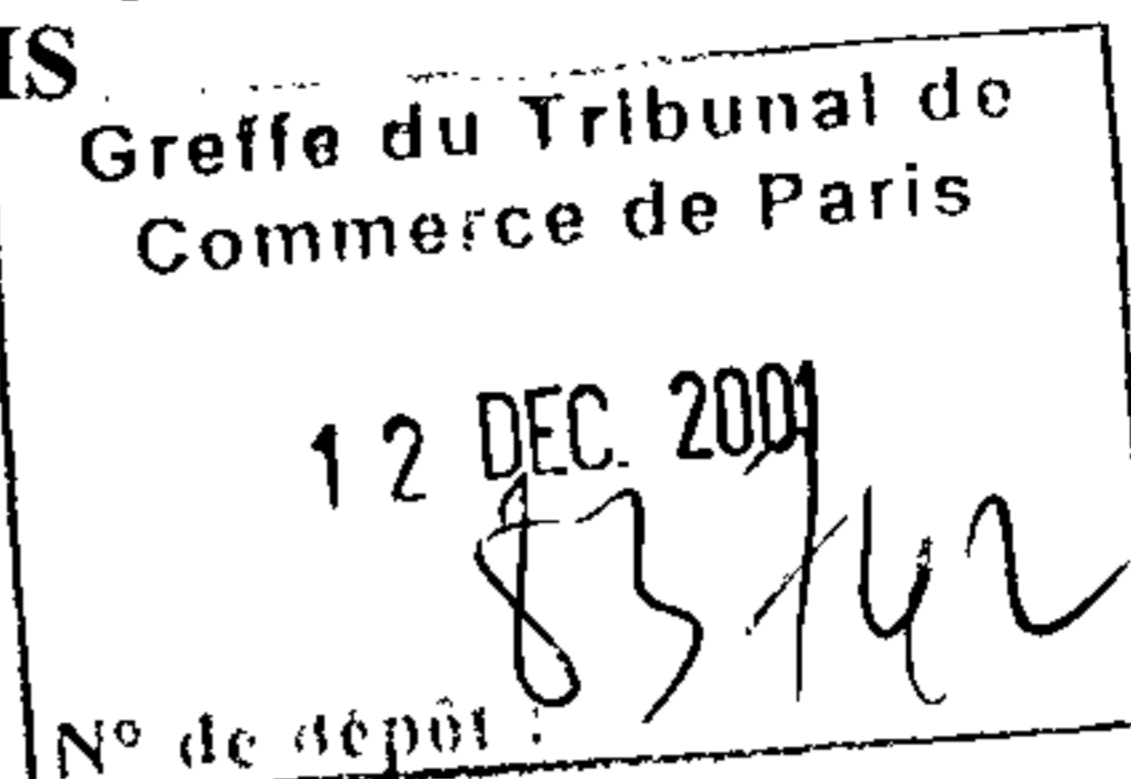


**ELECTRICITE DE FRANCE**

**Etablissement public à caractère industriel et commercial  
22/30 avenue de Wagram  
75008 PARIS**



**FUSION-ABSORPTION**

**DE LA SOCIETE HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET  
IMMOBILIERE**

**PAR LA SOCIETE ELECTRICITE DE FRANCE**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS**

**SUR L'APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

**Marc DEHOUCHE  
GROUPE EUROEXCEL  
3 rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 PARIS**

**Bernard LELARGE  
21 bis rue Lord Byron  
75008 PARIS**

*Commissaires aux Comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

# **ELECTRICITE DE FRANCE**

**Etablissement public à caractère industriel et commercial**

**22/30 avenue de Wagram**

**75008 PARIS**

## **FUSION-ABSORPTION**

**DE LA SOCIETE HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET  
IMMOBILIERE**

**PAR LA SOCIETE ELECTRICITE DE FRANCE**

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS**

### **SUR L'APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en date du 18 octobre 2001, concernant la fusion par voie d'absorption de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 236-11 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 novembre 2001. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

# **1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

## **1.1 - SOCIETES CONCERNEES**

### **1.11 – ELECTRICITE DE FRANCE (absorbante)**

ELECTRICITE DE FRANCE est un établissement public créé par la loi du 8 avril 1946, dont le siège social est 22/30 avenue de Wagram 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 – HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE (H4) (absorbée)**

La HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE (H4) (ci-après H4) est une société anonyme au capital de 1.088.188.935 €, divisé en 72.545.929 actions de 15 € 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 380 414 599. Son objet social est :

- «- la souscription ou l'acquisition de titres de participation dans toutes entités juridiques, quelle qu'en soit la forme, ayant pour objet la valorisation d'actifs fonciers et immobiliers par l'aménagement ou le réaménagement de terrains ou locaux, la construction d'ensembles immobiliers techniques, tertiaires et résidentiels destinés à l'implantation d'entreprises industrielles, commerciales ou artisanales, la commercialisation et la gestion des produits immobiliers résultant de ces opérations,
- l'étude, la conception et la maîtrise d'œuvre de projets de valorisation de cette nature,
  - l'administration directe ou indirecte d'immeubles de bureaux et locaux techniques annexes pour le comptes de tiers,
  - la gestion de son portefeuille de participations,
  - et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal ou pouvant en faciliter la réalisation et le développement. »

## **1.2 – LIEN EN CAPITAL**

ELECTRICITE DE FRANCE détient 100 % des actions composant le capital de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE (H4).

## **1.3 – BUT DE L'OPERATION**

Le Groupe ELECTRICITE DE FRANCE organise la restructuration interne de son domaine immobilier. La fusion dont il s'agit s'inscrit dans le cadre général de cette restructuration de groupe.

A cet égard, il est envisagé, dans un souci de rationalisation, de simplification et de suppression des coûts de gestion d'une holding intermédiaire dont l'existence n'est plus justifiée dans le cadre de la nouvelle organisation des filiales immobilières, de regrouper la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE avec la maison-mère ELECTRICITE DE FRANCE.

La présente fusion constitue la mise en œuvre de ce regroupement.

## **1.4– BASE DE LA FUSION**

Pour établir les conditions de la fusion, il a été décidé de retenir les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2000.

## **1.5 - PROPRIETE, JOUISSANCE, RETROACTIVITE, CHARGES ET CONDITIONS**

### **1.51 – PROPRIETE, JOUISSANCE, RETROACTIVITE**

ELECTRICITE DE FRANCE sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits immobiliers et mobiliers apportés par la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001 par la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et aux risques d'ELECTRICITE DE FRANCE.

Il en sera de même pour toutes les dettes et charges de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE y compris celles dont l'origine serait antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2001 date d'effet de la fusion, et qui auraient été omises dans la comptabilité de cette société.

Monsieur Pascal-Jean FOURNIER, agissant ès qualités, au nom et pour la compte de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE, en vue de la fusion à intervenir entre cette société et ELECTRICITE DE FRANCE, déclare que la société a effectué depuis le 31 décembre 2000 les opérations de disposition des éléments d'actifs suivants :

- le 10 septembre 2001, cession de la participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans la SA IMMOBILIERE BASSE SEINE,
- le 12 octobre 2001, cession de la participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans la SA HLM RESIDENCE URBAINE DE FRANCE,
- le 12 octobre 2001, cession de la participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans la SA HLM LE LOGEMENT FRANÇAIS,
- le 15 octobre 2001, cession de la participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans les sociétés du Groupe OCIL,
- le 25 octobre 2001, cession de 66 % des titres détenus par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans le capital social de la Société H4 VALORISATION
- le 25 octobre 2001, cession de la part détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans le capital social des SCI/SNC listées en annexe 1 du projet de traité de fusion

Par ailleurs, Monsieur Pascal-Jean FOURNIER, agissant ès qualités, au nom et pour le compte de la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE, en vue de la fusion à intervenir entre cette société et ELECTRICITE DE FRANCE, déclare que la société est en train de finaliser les cessions suivantes :

- cession de 34 % des titres détenus par la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans le capital social de la Société H4 VALORISATION
- cession de participations diverses détenues par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans le capital des sociétés listées en annexe 2 du projet de traité de fusion
- Cession des participations détenues par la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans les SA HLM listées en annexe 3 du projet de traité de fusion
- Cession de participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans la SEM BEARNAISE
- Cession de participation détenue par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans la SA HLM LOGIS SOCIAL DU VAL D'OISE
- Cession de 1,2 % des titres détenus par la société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE dans IMMOBILIERE 3F
- Cession des titres de la SACI EST

## **1.52 – CHARGES ET CONDITIONS**

### **1.521 – En ce qui concerne ELECTRICITE DE FRANCE**

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que Monsieur Jacques CHAUVIN ès-qualité de représentant d'ELECTRICITE DE FRANCE, oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

- 1) ELECTRICITE DE FRANCE prendra les biens et droits à elle apportés, avec tous leurs éléments corporels et incorporels en dépendant, y compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état des objets mobiliers ou erreur dans leur désignation.
- 2) Elle exécutera à compter de la même date, tous traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme la société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE, sans recours contre cette dernière.
- 3) Elle se conformera aux lois, règlements et usages concernant l'exploitation apportée et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- 4) ELECTRICITE DE FRANCE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la société absorbée.
- 5) ELECTRICITE DE FRANCE supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.
- 6) ELECTRICITE DE FRANCE aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.

- 7) ELECTRICITE DE FRANCE sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la société absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.

**1.522 - En ce qui concerne la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE**

- 1) Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit.
- 2) Le représentant de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE s'oblige, ès qualités, à fournir à ELECTRICITE DE FRANCE, tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition d'ELECTRICITE DE FRANCE, tous actes complémentifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

- 3) Le représentant de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE, ès qualités, oblige celle-ci à remettre et à livrer à ELECTRICITE DE FRANCE aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- 4) Le représentant de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à ELECTRICITE DE FRANCE d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à la société absorbée.
- 5) Le représentant de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE aux termes du projet de traité de fusion.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

L'opération est soumise à la réalisation de la condition suspensive suivante :

- approbation de la fusion par voie d'absorption de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE par un Conseil d'Administration d'ELECTRICITE DE FRANCE.

Sur le plan fiscal, l'opération considérée est placée :

- en matière d'impôts sur les sociétés, sous le régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts
- en matière de droit d'enregistrement, sous le régime prévu par l'article 816 du Code Général des Impôts.

## **1.6 – NATURE ET EVALUATION DES APPORTS**

### **1.61 – NATURE DES APPORTS**

Aux termes du projet de traité de fusion, signé par les organes de direction des deux sociétés, l'actif apporté et le passif pris en charge s'établissent ainsi :

#### **ACTIF APORTE**

Autres immobilisations corporelles	7.309 F.
Autres participations	5.933.423.377 F.
Créances rattachées à des participations	104.301.805 F.
Autres titres immobilisés	5.146.550 F.
Prêts	8.204 F.
Créances clients et comptes rattachés	240.934 F.
Autres créances	2.220.347.054 F.
Charges constatées d'avance	<u>1.079 F.</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF APORTE (1)</b>	<b>8.263.476.312 F.</b>

## PASSIF TRANSMIS

Emprunts et dettes financières divers	99.127 F.
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9.939.088 F.
Dettes fiscales et sociales	5.733 F.
Autres dettes	<u>865 F.</u>

**TOTAL DU PASSIF TRANSMIS (2) 10.044.813 F.**

**L'actif apporté s'élève par conséquent à (1) – (2) 8.253.431.499 F.**

**Duquel il convient de retrancher les dividendes versés en  
2001 au titre de l'exercice 2000, soit (3) 832.101.806 F.**

<b>L'actif net apporté s'élève par conséquent à (1)-(2)-(3)</b>	<b>7.421.329.693 F.</b>
---	-------------------------

### 1.62 - EVALUATION DES APPORTS

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les biens apportés et les passifs pris en charge, ont été repris à leur valeur nette comptable sur la base des comptes annuels au 31 décembre 2000.

## **2 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin :

- de contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs transmis
- d'analyser les valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport
- d'approcher la valeur des apports considérés dans leur ensemble
- d'analyser les événements intervenus pendant la période de rétroactivité et leur conséquence
- de vérifier jusqu'à la date de ce rapport l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants (dirigeants, responsables, conseils ...) des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

Nous avons pris contact avec les Commissaires aux Comptes de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE et des deux principales filiales SOFILO et GERANCE GENERALE FONCIERE afin de nous assurer de la fiabilité des comptes annuels clos le 31 décembre 2000 qui nous ont été communiqués.

Nous avons vérifié par épreuves et sondages la balance générale de la Société HOLDING DE VALORISATION FONCIERE ET IMMOBILIERE arrêtée au 20 novembre 2001.

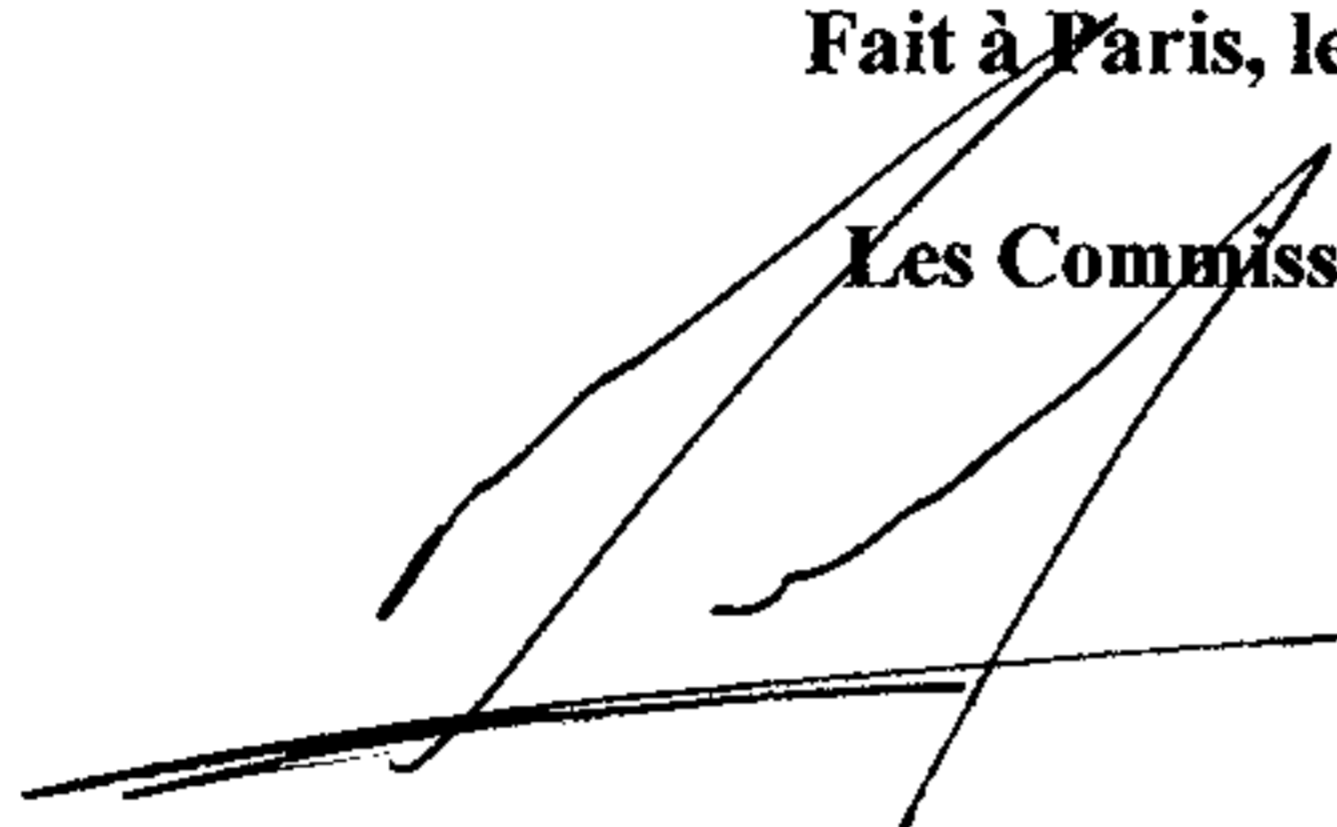
Nous nous sommes assurés de la pertinence de la valeur des actifs immobiliers par référence, d'une part aux évaluations qui nous ont été communiquées et, d'autre part aux valeurs que nous avons validées lors de précédentes opérations effectuées dans le cadre de la restructuration du domaine immobilier d'ELECTRICITE DE FRANCE.

### **3 - CONCLUSION**

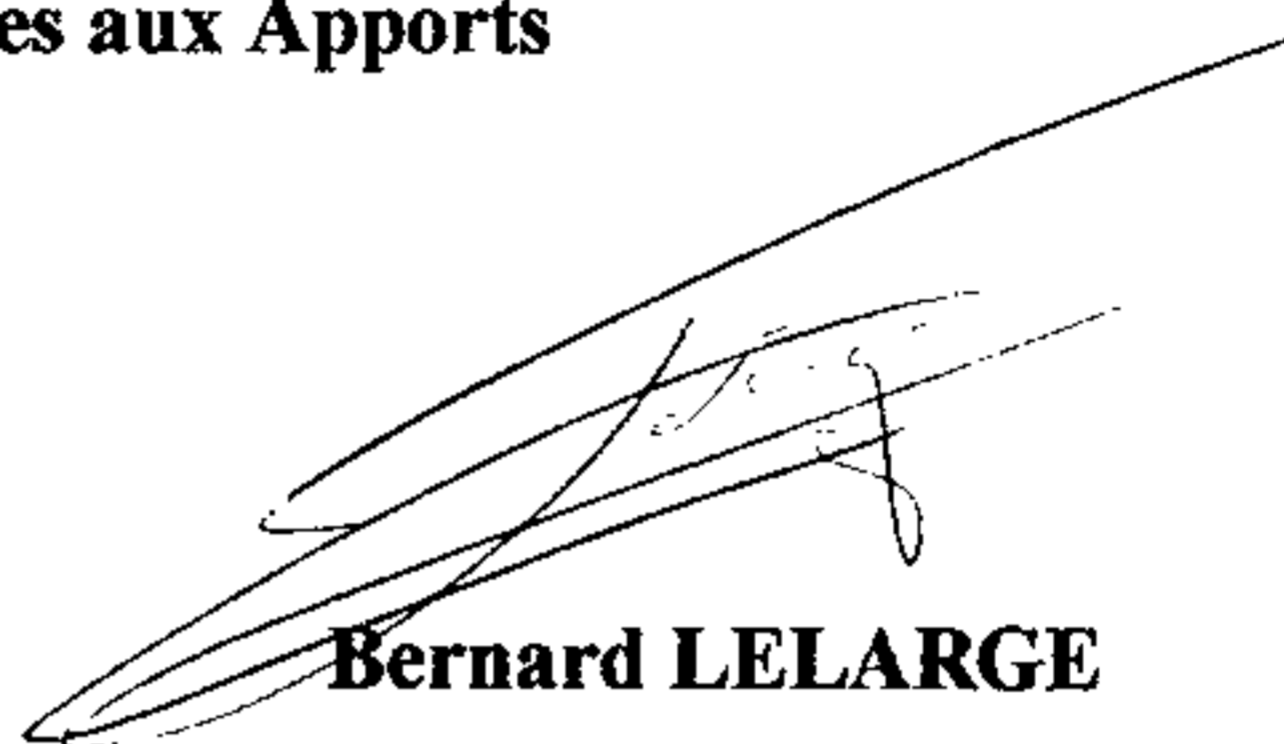
Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 7.421.329.693 F. n'est pas surévaluée.

**Fait à Paris, le 10 décembre 2001**

**Les Commissaires aux Apports**



**Marc DEHOUCHE**



**Bernard LELARGE**