

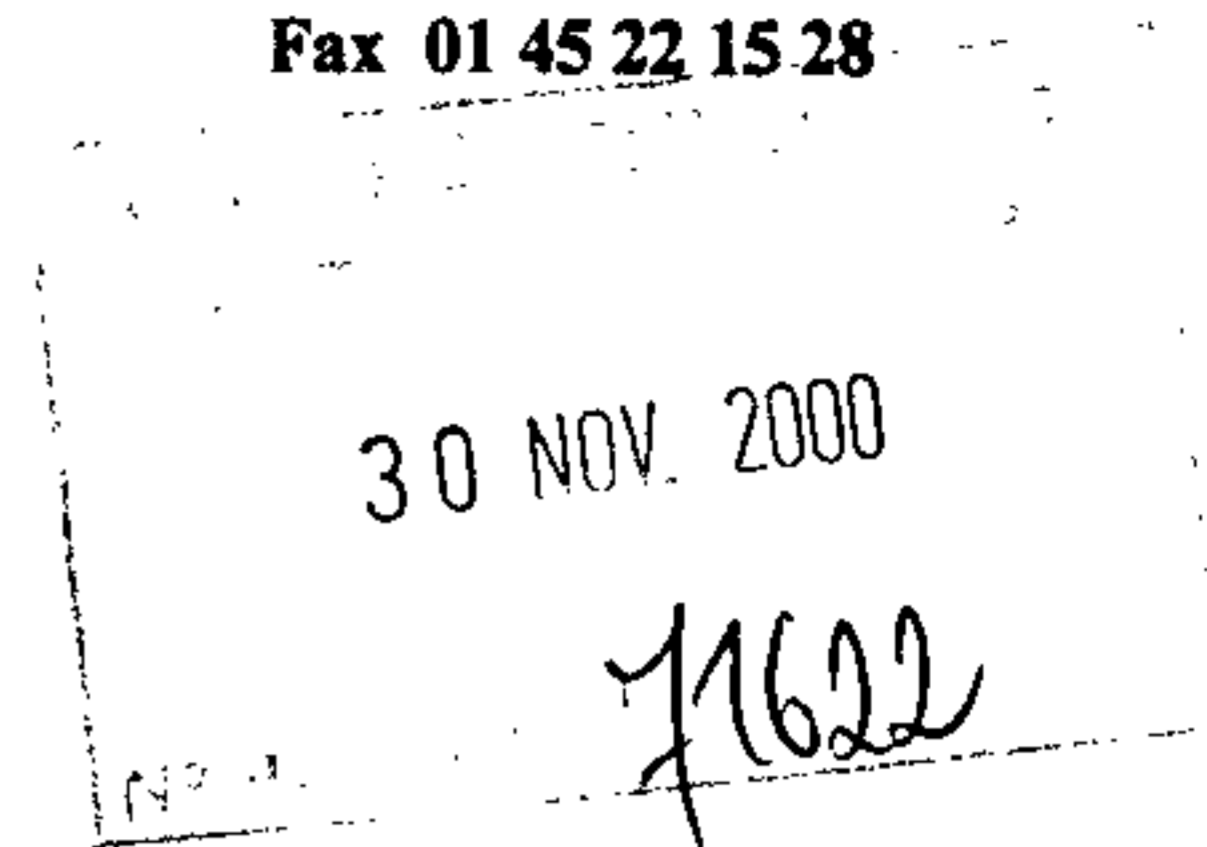
JEAN-LUC LEVIEL
7, rue Antoine Hajje
75015 PARIS

Tel 01 45 78 30 60
Fax 01 45 78 30 50

EDOUARD PINÇON
223, rue de l'Université
75007 PARIS

Tel 01 45 22 07 16
Fax 01 45 22 15 28

Commissaires à la Fusion



RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
LA SOCIETE FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT A
LA COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V
399 381821 RCS PARIS

JEAN-LUC LEVIEL

**7, rue Antoine Hajje
75015 PARIS**

**Tel 01 45 78 30 60
Fax 01 45 78 30 50**

EDOUARD PINÇON

**223, rue de l'Université
75007 PARIS**

**Tel 01 45 22 07 16
Fax 01 45 22 15 28**

Commissaires à la Fusion

RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA FUSION

SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR

LA SOCIETE FONCIER CONSEIL AMANAGEMENT

A LA COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V

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 4 octobre 2000 concernant la fusion par voie d'absorption de la société FONCIER CONSEIL AMANAGEMENT par la société COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article 377 de la loi du 24 juillet 1966.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signés par les représentants des sociétés concernées en date du 7 novembre 2000. 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, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Notre rapport vous est présentée selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports.**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports.**
- 3. Conclusion.**

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. 1. Sociétés concernées

Le projet de traité de fusion concerne les sociétés :

- ♦ **COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V**, appelée l'absorbante, constituée par acte déposé au greffe en date du 30 décembre 1994, d'une durée de 99 ans, société anonyme au capital de 600 000 000 Francs, dont le siège social est à PARIS (75008) – 8 rue du Général Foy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 399 381 821. L'objet social de la société porte principalement sur la promotion immobilière, et plus particulièrement en matière de logement collectif et d'habitation individuelle.
- ♦ **FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT**, appelée l'absorbée, constituée par acte déposé au greffe en date du 30 décembre 1994, d'une durée de 99 ans, société en nom collectif au capital de 14 048 600 Francs, dont le siège social est à Paris (75008) – 6 rue du Général Foy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 399 345 198. L'objet social de la société porte principalement sur l'étude, la mise en œuvre et la réalisation d'opérations dans le domaine de l'équipement et de l'aménagement foncier.

1. 2. Contexte de l'opération

Les sociétés COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V et FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT sont détenues par la même société mère, NEXITY PARTICULIERS, elle-même détenue par le groupe NEXITY qui a été cédé en juillet 2000 à un groupe d'investisseurs financiers.

Elles exercent des activités complémentaires et leurs implantations régionales sont de nature à produire des synergies au plan commercial.

Les objectifs recherchés par cette opération de regroupement sont donc la rationalisation des structures du groupe auquel les deux sociétés appartiennent.

1. 3. Liens en capital

Les sociétés COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V et FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT n'ont aucun lien en capital.

1. 4. Bases de la fusion et date d'effet

L'universalité du patrimoine de FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT sera dévolu à la COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de la fusion ; il comportera tous les biens, droits et valeurs lui appartenant à ladite date, sans exception. La COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIER GEORGE V deviendra débitrice des créanciers de FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT sans que cette substitution emporte novation à cet égard.

Pour établir les conditions de l'opération, il a été retenu les comptes arrêtés au 31 décembre 1999, tels qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale réunie le 26 mai 2000.

La fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2000.

1. 5. Fiscalité

L'opération est placée sous le régime fiscal prévu :

- ◆ à l'article 210 A du Code Général des Impôts en matière d'impôts sur les sociétés,
- ◆ à l'article 816 du Code Général des Impôts en matière de droits d'enregistrement (droit fixe),
- ◆ aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts en matière de TVA.

1. 6. Conditions suspensives

La présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- ◆ Autorisation de la présente opération de fusion par les banques et établissements financiers, représentés par le Crédit Lyonnais, qui ont octroyé à la société absorbée des ouvertures de crédit dont le remboursement est garanti par le nantissement des parts sociales détenues par la société absorbée dans ses principales filiales.
- ◆ Mainlevée du nantissement des 399 999 parts sociales de la société absorbée consenti par sa société mère, NEXITY PARTICULIERS, au profit du Crédit Lyonnais le 6 juillet 2000.
- ◆ Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbée du présent projet de fusion,
- ◆ Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion.

1. 7. Description des apports

Les éléments apportés sont les suivants, exprimés en valeur d'apport et en francs :

Actif apporté

Autres participations	117.196.155
Créances rattachées à des participations	2.200.000
Prêts (valeur nette)	826.340

Total Actif immobilisé **120.222.495**

Clients et comptes rattachés	37.409
Autres créances	61.967.840
Disponibilités	5.709

Total Actif circulant **62.010.958**

TOTAL ACTIF APORTE **182.233.453**

Passif transmis

Provisions pour risques et charges	18.075.000
Emprunts et dettes auprès établissts de crédit	650
Emprunts et dettes financières divers	36.901.966
Dettes fournisseurs et rattachés	30.150
Dettes fiscales et sociales	10.858

Total Passif transmis **55.018.624**

Actif net apporté **127.214.829**

Il est donc transmis un actif net de Francs : 182 233 453 – 55 018 624, soit : 127 214 829

L'actif net apporté a par ailleurs été minoré de 64 623 100 F afin de tenir compte des dividendes versés par la société absorbée au cours de la période de rétroactivité. Le montant net des apports à libérer s'élève donc finalement à 62 591 729 F.

Garantie générale

La COMPAGNIE GENERALE D'IMMOBILIERE GEORGE V s'engage à prendre en charge tout autre passif qui viendrait à se révéler ou qui aurait été omis ainsi que tous impôts, frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui incomberont à FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT du fait de la fusion.

1. 8. Evaluation des éléments apportés

L'évaluation des éléments apportés a été arrêtée sur la base de leur valeur réelle. Cette valeur a été déterminée par référence à la valeur reconnue à la société FONCIER CONSEIL AMENAGEMENT lors de l'acquisition du groupe NEXITY, réalisée récemment par un groupe d'investisseurs.

1. 9. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport effectué, soit 62 591 729 F, il sera émis 561 944 actions nouvelles de 100 F de valeur nominale, soit une augmentation de capital de 56 194 400 F. En outre, une prime de fusion sera constatée pour un montant de 6 397 329 F.

2 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2. 1. Diligences accomplies

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

- ◆ Vérifier la réalité des apports,
- ◆ Contrôler la valeur attribuée à ces apports,
- ◆ S'assurer que les événements survenus pendant la période de rétroactivité ne sont pas de nature à remettre en cause l'évaluation des dits apports.

La valeur des apports étant basée sur le prix d'une transaction intervenue en juillet 2000 dans le cadre de la cession du groupe NEXITY, nous avons plus particulièrement examiné la démarche entreprise par les investisseurs lors de l'acquisition, ainsi que les différents travaux d'audit réalisés sur la base des comptes de la société absorbée, arrêtés au 31 décembre 1999.

Nous avons également procédé à une analyse des résultats consolidés de la société apporteuse afin de vérifier que ces résultats justifiaient la valeur globale attribuée aux apports.

Enfin, nous avons examiné la situation comptable intermédiaire de la société absorbée, établie au 30 septembre 2000, en vue de nous assurer que les opérations réalisées au cours de la période de rétroactivité n'affectaient pas la valeur attribuée aux apports.

2. 2. Appréciation de la valeur des apports

Les travaux que nous avons réalisés ne nous conduisent pas à formuler d'observation sur la valeur globale des éléments apportés.

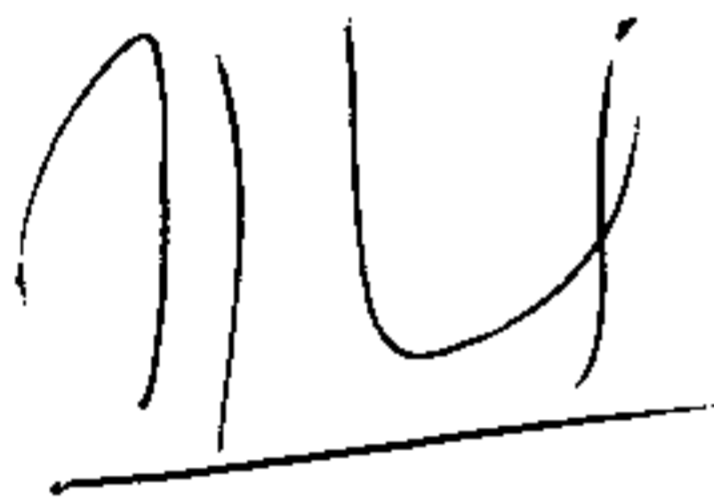
3 – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 62 591 729 F, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, soit 56 194 400 F, augmentée de la prime de fusion qui s'élève à 6 397 329 F.

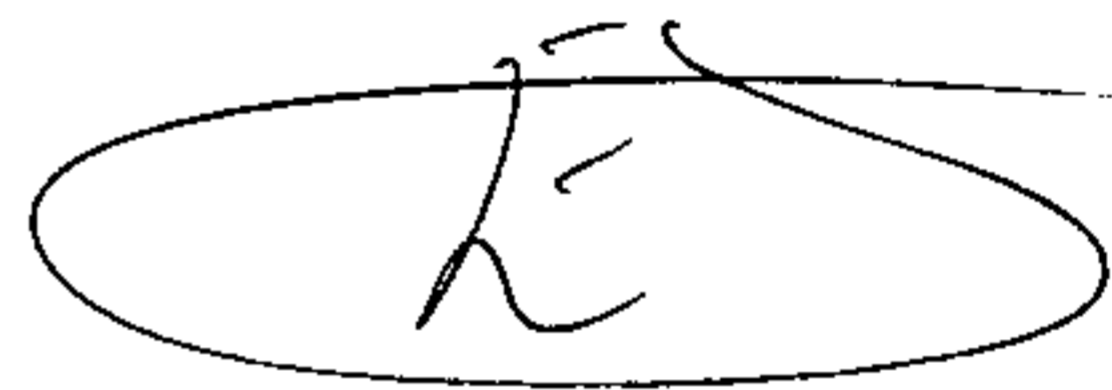
Fait à Paris, le 14 novembre 2000

Les Commissaires à la Fusion

Jean-Luc LEVIEL

Handwritten signature of Jean-Luc Leviel, consisting of stylized initials 'JL' and 'L' followed by a horizontal line.

Edouard PINÇON

Handwritten signature of Edouard Pinçon, featuring a large, stylized 'E' and 'P' enclosed within an oval shape.