

CAPRI
S.A. au capital de 24.624 000 €
Siège social : L'Atrium - 6, place Abel Gance - 92652 BOULOGNE BILLANCOURT
RCS NANTERRE : B 784 606 576

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Du 18 novembre 2004

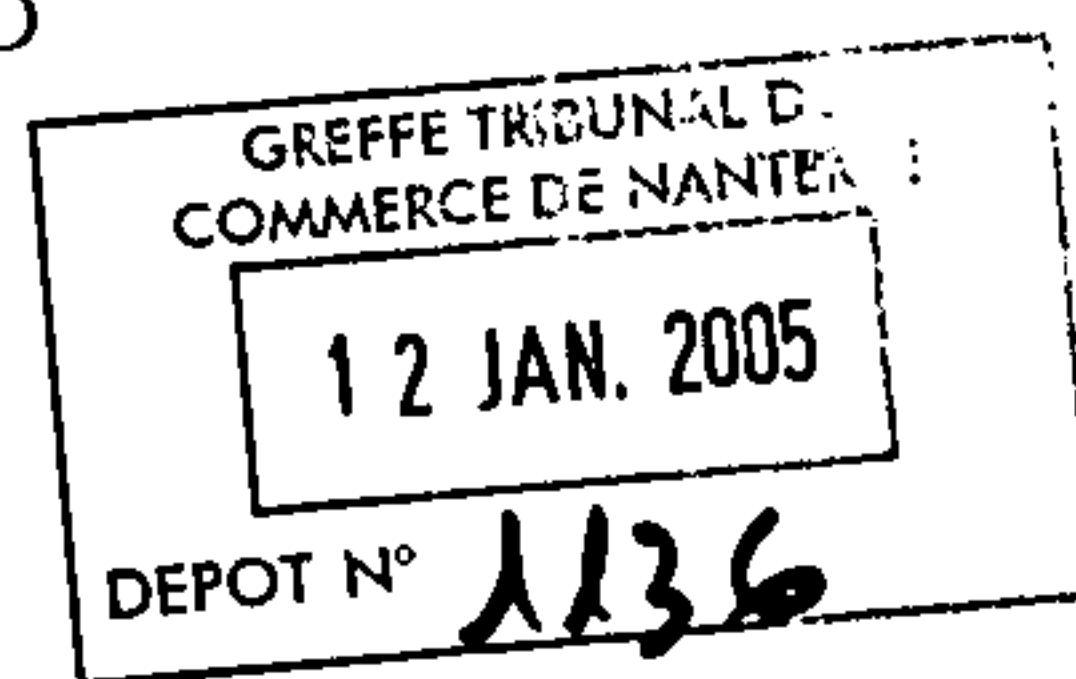
L'an deux mil quatre le jeudi 18 novembre 2004 à 16 heures, les Administrateurs de la Société CAPRI se sont réunis au siège social à l'Atrium - 6 place Abel Gance - 92652 BOULOGNE BILLANCOURT, sur convocation adressée conformément aux statuts, à l'effet de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

SONT PRESENTS ET ONT EMARGE LA FEUILLE DE PRESENCE :

- Monsieur Alain LEGRAND, Président du Conseil d'Administration,
- ENTENIAL, représenté par Monsieur Jean-Yves MORICEAU
- SIPARI représentée par Monsieur Didier DORGERET
- ICADE représentée par Monsieur Alain LEGRAND
- C3D représentée par Monsieur Antoine FAYET

ASSISTENT EGALEMENT A LA REUNION :

- Monsieur Philippe BARTHE
- Monsieur Hubert de VILLEBONNE
- Monsieur Bertrand DELANNOY
- Madame Catherine GROUHEL



La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur LEGRAND, assisté de Madame GROUHEL, désignée, hors Conseil, pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Les administrateurs présents émargent le registre des présences en entrant en séance.

Le Président constate, après avoir vérifié le registre des présences, que le quorum de la moitié des Administrateurs est atteint et qu'en conséquence le Conseil peut valablement délibérer.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

Le Président rappelle que conformément à l'ordre du jour, les Administrateurs ont été invités à se réunir à ce jour, heure et lieu, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- I - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 12 février 2004
- II - Présentation du budget de CAPRI pour l'exercice 2005 et information sur les comptes consolidés de CAPRI pour l'exercice 2004-2005
- III - Démission d'un administrateur Madame Monique LIURETTE et cooptation d'un nouvel administrateur Monsieur DELANNOY
- IV - Changement du représentant permanent de l'Administrateur C3D
- V - Nomination d'un Directeur Général Délégué
- VI - Autorisation pour conventions relevant des dispositions de l'Article L 225-38 du code de commerce
- VII - Questions diverses

I - APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 février 2004

Le Président rappelle tout d'abord aux Administrateurs que la dernière réunion du Conseil d'Administration s'est tenue le 12 février 2004 et qu'il convient d'en approuver et signer le procès-verbal. Le conseil adopte sans réserve, après lecture, le procès-verbal de la précédente réunion.

II - PRESENTATION DU BUDGET DE CAPRI POUR L'EXERCICE 2005 ET INFORMATION SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE CAPRI POUR L'EXERCICE 2004 ET 2005

Préalablement à la présentation du budget pour l'exercice 2005, Monsieur le Président expose aux membres du Conseil les résultats de d'activité sur la période 2004.

Sur l'exercice 2004, l'activité a été soutenue et les résultats seront supérieurs à ceux de 2003.

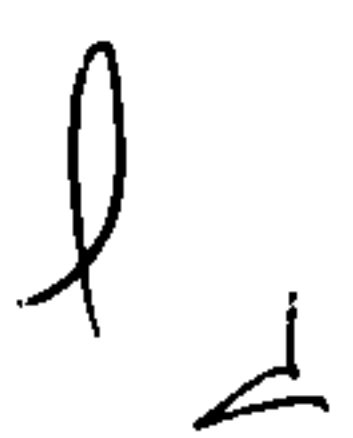
Les principales données chiffrées seront les suivantes :

- 3 000 logements réservés pour un CA de 460 M€
- 2 700 logements vendus pour un CA de 420 M€
- 3 200 ordres de service pour 465 M€

Le stock commercial et le portefeuille foncier seront reconstitués

- CA de 361 M€ pour le stock commercial au 31 octobre 2004
- CA de 1 328 M€ pour le portefeuille foncier au 31 octobre 2004-

Les résultats financiers seront très sensiblement supérieurs aux prévisions



Pour 2005 les objectifs sont les suivants :

- Augmenter les parts de marché dans les régions du Sud-Est, Sud-Ouest et Ouest suite au phénomène migratoire inter régions,
- Développer l'activité en zones périurbaines ou dans des villes moyennes intégrant les transports en commun notamment REIMS et ROUEN,
- Anticiper et accompagner la demande résultant de la croissance des tranches d'âge proches de la retraite et générant de nouveaux besoins. A cet effet une étude marketing est encours,
- Trouver les montages attractifs pour des primo-accédants
- Améliorer la rentabilité et la rentabilité par la mise en oeuvre d'une politique de réduction des coûts techniques

Monsieur le Président demande à Philippe BARTHE de présenter le budget de CAPRI pour l'exercice 2005.

Monsieur BARTHE commente les documents adressés à chaque administrateur.

Il précise en préambule, que l'exercice 2004 est marqué par :

- le changement de méthode comptable avec le passage aux nouvelles normes IFR qui n'a toutefois pas de conséquences directes sur les comptes de CAPRI mais sur les comptes consolidés.
- l'acquisition de 100 % des titres de COPRIM REGION au prix de 1 M€, et la transformation de cette société en SAS sous la dénomination CAPRI MEDITERRANEE ;
- la transformation de la filiale CAPRI LYON MEDITERRANEE en SAS dans le cadre du projet de restructuration des activités sur la région Méditerranée.

Monsieur BARTHE précise ensuite que concernant le budget 2005

- le total des charges d'exploitation prévisionnelles s'élèvent à 3 M€ et ne fait pas apparaître d'écart significatif par rapport à l'exercice 2004.
- Les produits d'exploitation permettent d'atteindre l'équilibre de l'exploitation avec un résultat de 87 K€
- Les produits financiers sont estimés à 11,3 M€ et sont constitués par des dividendes des filiales,
- Le résultat net après impôt est estimé à 10,9 M€

Les documents présentés ne soulevant pas d'observations, sont approuvés par le Conseil.

Monsieur DELANNOY prend la parole et indique que dans le cadre de l'organisation du groupe ICADE, et afin d'optimiser la gestion des crédits et des fonds propres il serait souhaitable que CAPRI devienne une seule entreprise ce qui permettrait également la réduction des coûts financiers et de gestion.

Monsieur DORGERET intervient pour préciser qu'il est favorable à ce principe, à la condition que les Directeurs Régionaux ne soient pas déresponsabilisés pour la gestion de leurs fonds propres.

Cette proposition devra prochainement faire l'objet d'une étude et réflexion



III – DEMISSION D'UN ADMINISTRATEUR MADAME LIURETTE ET COOPTATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR MONSIEUR DELANNOY

Madame Monique LIURETTE a informé les membres du Conseil d'Administration de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur.

Le Conseil prend acte de cette décision et remercie vivement Madame LIURETTE pour l'activité qu'elle a déployée dans ses fonctions

Le Conseil d'Administration décide à l'unanimité, de coopter Monsieur Bertrand DELANNOY comme nouvel Administrateur.

Monsieur Bertrand DELANNOY exercera ses fonctions jusqu'au jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

Sa nomination sera soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Monsieur Bertrand DELANNOY affirme remplir les conditions d'exercice de ses fonctions d'administrateur telles qu'elles sont prévues par la loi et déclare être qualifié pour accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Monsieur Bertrand DELANNOY remercie le Conseil de la confiance qu'il veut bien lui témoigner

Le Président propose au Conseil d'Administration d'agréer la cession à Monsieur Bertrand DELANNOY d'une action de 15,20 € nominal appartenant à Madame Monique LIURETTE.

Le Conseil d'Administration agréée à l'unanimité la cession de l'action de Madame Monique LIURETTE à Monsieur Bertrand DELANNOY.

IV CHANGEMENT DU REPRESENTANT PERMANENT DE L'ADMINISTRATEUR C3D

Le Conseil d'Administration prend acte du changement du représentant permanent de l'Administrateur C3D.

Monsieur Antoine FAYET est le représentant permanent de l'Administrateur C3D en remplacement de Madame CAZES Annabelle.

V – NOMINATION D'UN DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

Sur proposition du Président Directeur Général, le Conseil d'Administration nomme Monsieur Hubert de VILLEBONNE, Directeur Général Délégué pour une durée égale à celle des fonctions du Président Directeur Général.

Le Directeur Général Délégué dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Président Directeur Général.



Le Conseil confère au Directeur Général Délégué, les mêmes pouvoirs que ceux du Président Directeur Général à l'exception des pouvoirs suivants, réservés exclusivement au Président Directeur Général :

- Définition et suivi de la stratégie de la société ;
- Conduite et suivi de la politique en matière de qualité ;
- Conduite de la communication institutionnelle ;
- Politique de ressources humaines et politique salariale.

Monsieur Hubert de VILLEBONNE aura la faculté, sous sa responsabilité et sous son contrôle, de déléguer une partie de ses pouvoirs à ses Collaborateurs directs, pourvus de la compétence, l'autorité et les moyens nécessaires à l'accomplissement des responsabilités sous-déléguées.

Monsieur Hubert de VILLEBONNE remercie le Conseil de la confiance qu'il veut bien lui témoigner

VI – CONVENTIONS RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 255-38 DU CODE DE COMMERCE

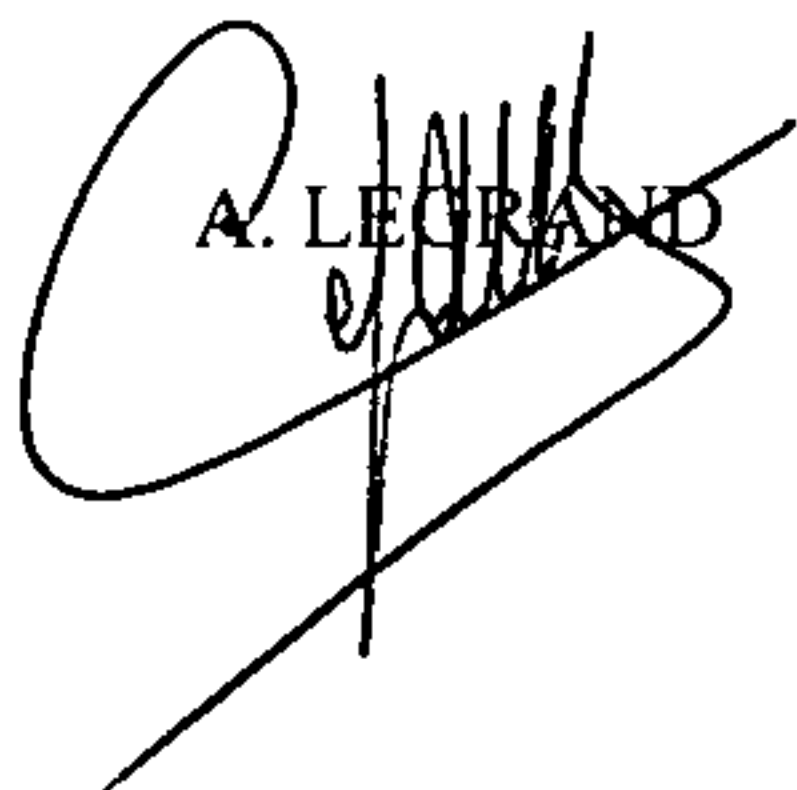
Néant

VII – QUESTIONS DIVERSES

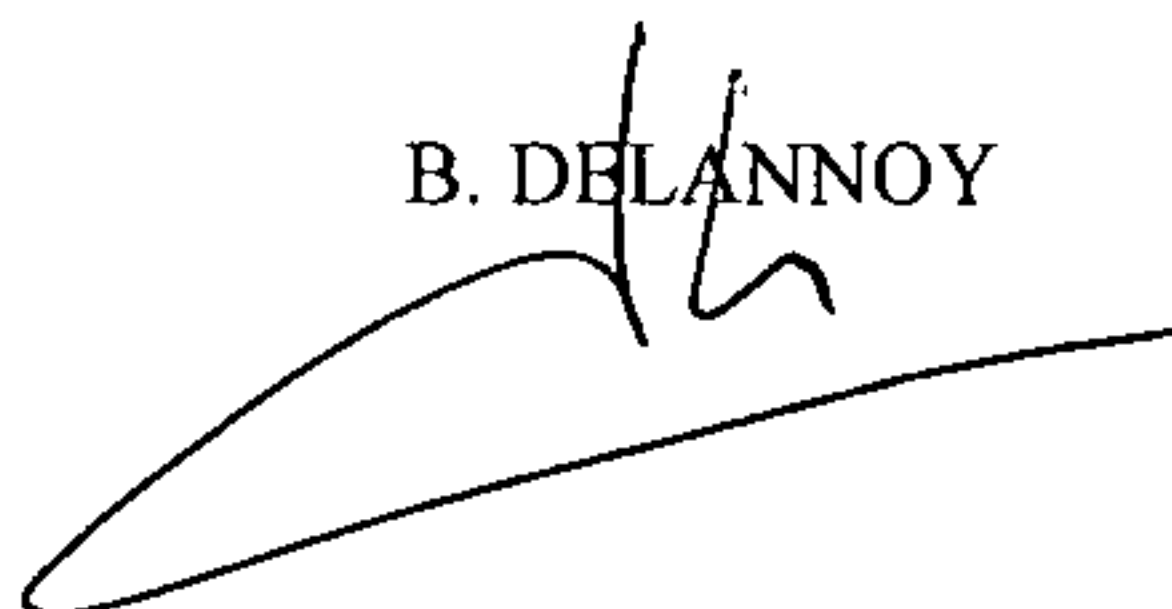
Le Conseil d'Administration prend acte du changement de deux membres du comité d'audit.. Monsieur Bertrand DELANNOY remplace Madame Monique LIURETTE, Monsieur Antoine FAYET remplace Madame 'CAZES Annabelle.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture, a été signé par le Président et un Administrateur.

Le Président,


A. LEGRAND

Un Administrateur,


B. DELANNOY