

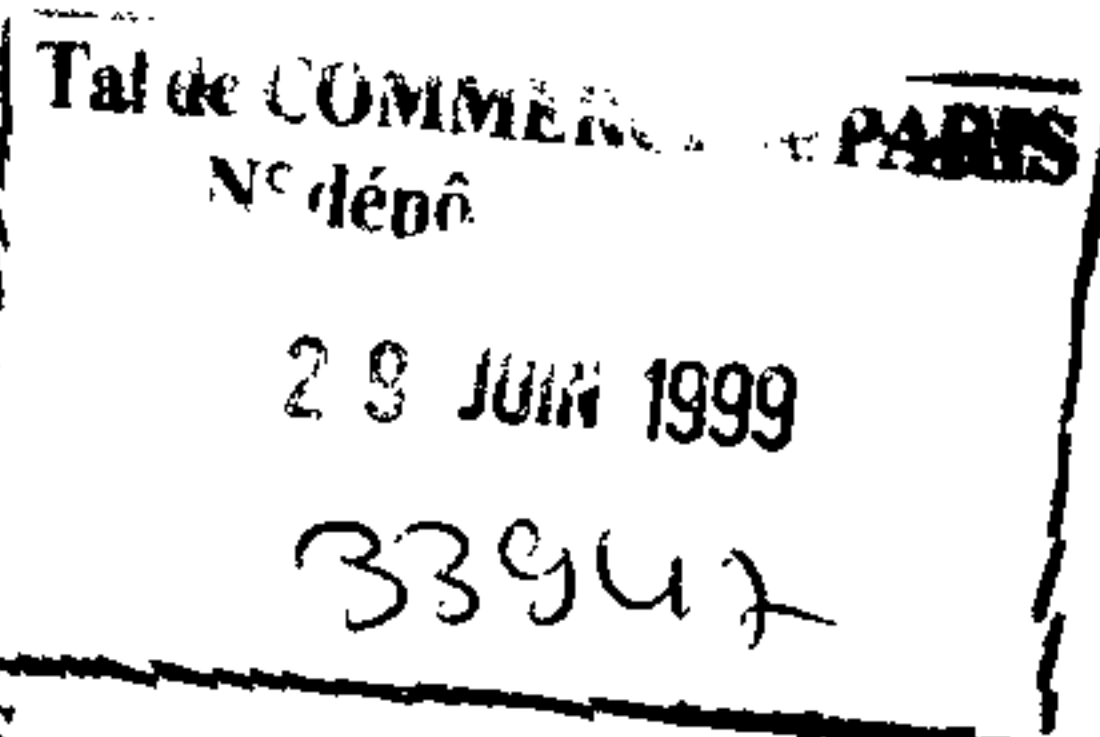
GENEFIMMO

Société Anonyme au capital de F 2 572 720 000

Siège Social : 29 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS

326 259 629 R.C.S. PARIS

833 329



Monsieur le Greffier du Tribunal
de Commerce de PARIS
1, quai de Corse
75181 PARIS

N/Réf.: MME ANDRIEU
(Tél : 01.42.14.16.34)

Fontenay-sous-Bois, le 20 novembre 1998

AFFAIRE : GENEFIMMO
Modification du K Bis

Monsieur le Greffier,

Nous avons l'honneur de vous confirmer que lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 1996, il a été décidé de poursuivre l'activité de notre société bien que les capitaux propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital social. Cette même assemblée a procédé à une réduction/augmentation de capital afin de reconstituer les fonds propres.

Nous vous remercions, au vu de cette attestation, de bien vouloir supprimer du K Bis, la mention relative à la perte de plus de la moitié du capital social.

Veillez agréer, Monsieur le Greffier, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur Général

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'René de Laigue'.

René de LAIGUE

GENEFIMMO

Société Anonyme au capital de F 2.475.084.000
 Siège Social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS
 RCS PARIS B 326 259 629



CERTIFIÉE CONFORME
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

[Signature]

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 29 MAI 1996

L'an mil neuf cent quatre-vingt seize, et le vingt-neuf mai, à 10 heures, les Actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, au siège social, sur convocation faite par le Conseil d'Administration.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les Sociétés FIDUCIAIRE DE FRANCE et BARBIER FRINAULT ET AUTRES, Commissaires aux Comptes, régulièrement convoquées sont absentes et excusées.

Monsieur Jean-François SAMMARCELLI préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

La SOCIETE GENERALE représentée par Madame Véronique de LA BACHELERIE et Monsieur Claude POUILLOUX les deux Actionnaires, présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs.

Mademoiselle Florence MARÉCHAL est choisie comme Secrétaire.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent plus du tiers des actions ayant droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des Actionnaires :

- les statuts de la société,
- la feuille de présence à l'Assemblée,
- les pouvoirs des Actionnaires représentés par des mandataires,
- les copies des lettres de convocation,
- l'inventaire des valeurs actives et passives de la société, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 1995,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- le tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices,
- les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

ENREGISTRÉ à PARIS-9° - Chaussée d'Antin
 18 SEP. 1996 Bord N° 179 Case 13
 RECU : cinq cent cinquante sept
[Signature]

Puis le Président déclare que l'inventaire, les comptes annuels, le rapport de gestion du Conseil d'Administration, les rapports des Commissaires aux Comptes, la liste des Actionnaires, le texte des résolutions proposées, ainsi que tous les autres documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des Actionnaires, au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 1995,
- Quitus aux Administrateurs,
- Affectation des résultats,
- Approbation des conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966,
- Démission de Monsieur Louis-Noël JOLY de ses fonctions d'Administrateur et nomination de Monsieur Alain PY en remplacement,
- Nomination de Monsieur Pierre MATHE aux fonctions d'Administrateur,
- Décisions à prendre dans le cadre des dispositions de l'article 241 de la loi du 24 juillet 1966,
- Réduction du capital social,
- Augmentation du capital social,
- Confirmation des termes des statuts,
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président donne lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration. Puis il fait donner lecture des rapports des Commissaires aux Comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1995, approuve le rapport de gestion dans toutes ses parties ainsi que le bilan et le compte de résultat, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus et décharge aux Administrateurs pour leur gestion au cours de l'exercice 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'imputer la perte de l'exercice, d'un montant de F 1.291.725.260,08, au compte de report à nouveau déficitaire de l'année précédente de F 410.745.264,98 qui passera ainsi à F 1.702.470.525,06.

Il ne sera distribué aucun dividende au titre de l'exercice 1995.

L'Assemblée Générale Mixte rappelle, conformément à l'article 47 de la loi du 22 juillet 1965, que la Société n'a mis en paiement aucun dividende au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



TROISIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966, approuve le rachat des titres COFRACIB par la Société à la Société SOGEPROM, autorisé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 2 juin 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité moins les voix de Messieurs Jean-François SAMMARCELLI et Claude POUILLOUX, ceux-ci s'étant abstenus lors du vote.

QUATRIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966, approuve le rachat des titres EUROPOLE par la Société à la Société SOGEPROM, autorisé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 2 juin 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité moins les voix de Messieurs Jean-François SAMMARCELLI et Claude POUILLOUX, ceux-ci s'étant abstenus lors du vote.

CINQUIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966, approuve le rachat des titres COFRACIB par la Société à la Société SOPHANE, autorisé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 6 octobre 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité moins la voix de Monsieur Claude POUILLOUX, celui-ci s'étant abstenu lors du vote.

SIXIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966, approuve la subvention financière versée par la Société à la Société SOGEPROM, autorisée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 6 octobre 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité moins les voix de Messieurs Jean-François SAMMARCELLI et Claude POUILLOUX, ceux-ci s'étant abstenus lors du vote.

SEPTIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966, approuve la subvention financière versée par la Société à la Société EUROPOLE, autorisée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 6 octobre 1995.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité moins la voix de Monsieur Claude POUILLOUX, celui-ci s'étant abstenu lors du vote.

HUITIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion prend acte de la démission de Monsieur Louis-Noël JOLY de son mandat d'Administrateur, et nomme en remplacement Monsieur Alain PY pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 1998 qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 1997.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

NEUVIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion nomme Monsieur Pierre MATHE Administrateur de la Société pour une durée de six ans. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2001.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DIXIEME RESOLUTION (à caractère extraordinaire)

Après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Mixte délibérant par application de l'article 241 de la loi du 24 juillet 1966 et après examen de la situation de la Société telle qu'elle ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 1995, lesquels font apparaître que les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital, décide qu'il n'y a pas lieu à dissolution de la Société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

ONZIEME RESOLUTION (à caractère extraordinaire)

Après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale Mixte décide une réduction du capital de F 1.702.362.775,20 par diminution du nominal des 24.750.840 actions composant le capital social, de F 100 à F 31,22. Cette réduction du capital sera imputée sur le compte de report à nouveau, qui sera ainsi ramené à un montant débiteur de F 107.749,86.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DOUZIEME RESOLUTION (à caractère extraordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide une augmentation de capital de F 1.702.362.775,20 par élévation du nominal des actions de F 31,22 à F 100.



Les apports seront à réaliser en espèces pour F 602.362.775,20 et par compensation de créances liquides et exigibles.

A cet effet, la SOCIETE GENERALE fera apport de son compte courant de F 1.100.000.000. Cette créance est reconnue comme étant liquide et exigible, ce que certifie le Commissaire aux Comptes.

Les souscriptions seront reçues du 10 au 28 juin 1996 inclus, au siège social.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront ensuite déposés à la SOCIETE GENERALE - Secrétariat Général, 17 cours Valmy - 92800 PUTEAUX.

L'Assemblée Générale Mixte donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour remplir d'une manière générale toutes les formalités nécessaires pour la régularisation de l'augmentation de capital.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TREIZIEME RESOLUTION (à caractère extraordinaire)

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale Mixte décide de ne pas modifier l'article 6 des statuts dont la rédaction restera inchangée.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATORZIEME RESOLUTION (à caractère ordinaire)

L'Assemblée Générale Mixte délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

le Président

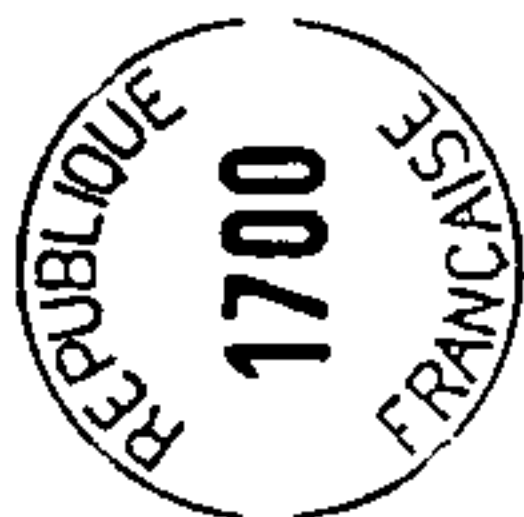
le secrétaire

les scrutateurs

CERTIFIÉE CONFORME

Le Président

510 941389



SOCIETE GENERALE
12, rue de la Madeleine
94723 FONTENAY SOUS BOIS
Paris Cedex 12

510 941389



-1 AOU 1996

CERTIFICAT DE DEPOT, DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

DIRECTION DES AFFAIRES COMPTABLES

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

GENEFIMMO

Société Anonyme au capital de F. 1.872.721.224,80

En cours d'augmentation à F.2.475.084.000,00

Siège social : 29 boulevard Haussman PARIS 9ème

R.C.S. PARIS B 326.259.629

(1)

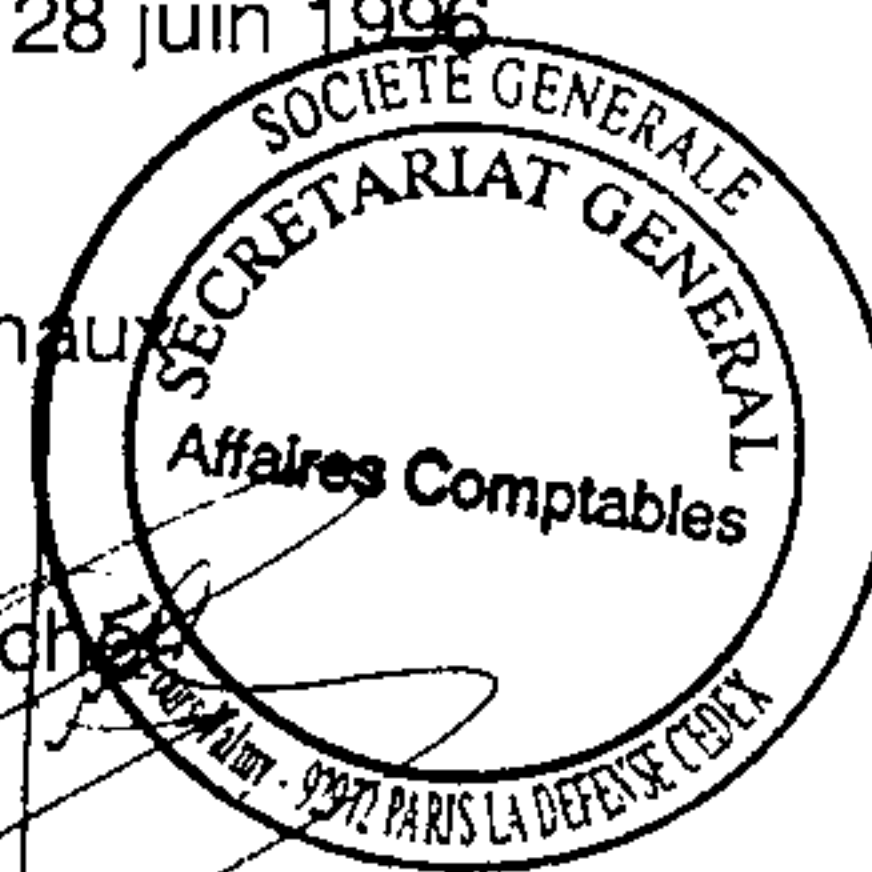
La SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 2.622.855.600 F dont le siège est à PARIS 9ème, 29 boulevard Haussman, immatriculée au R.C.S. PARIS B 552 120 222, certifie:

— qu' elle a reçu en dépôt la somme de six cent deux millions trois cent soixante deux mille sept cent soixante quinze francs et vingt centimes (602.362.775,20F) représentant la totalité des versements en numéraire effectués par les souscripteurs de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 1996 de la société susvisée;

Fait à PARIS le 28 juin 1996

En quatre originaux

Signature et cachet



(1) Le guichet n'a pas à timbrer les quatre originaux du certificat, étant entendu que le client qui devra les faire enregistrer, aura à apposer un timbre de dimension sur chaque exemplaire.

GENEFIMMO

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU**

29 MAI 1996

EXERCICE 1995

CERTIFIÉE CONFORME
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Fin m m j 25

GENEFIMMO

Rapport d'activité

Exercice 1995

Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de votre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 1995, et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

L'ENVIRONNEMENT DE GENEFIMMO EN 1995

L'année 1995 a été caractérisée par un ralentissement global de l'activité internationale. La croissance de l'ensemble des pays membres de l'OCDE a été de 2,4 %, après avoir connu une progression de 3 % en 1994.

En France, après le redémarrage qui avait marqué l'année 1994 avec une croissance du PIB de 2,9 %, l'année 1995 a connu au premier semestre, un attentisme préélectoral auquel a succédé au cours du deuxième semestre, une dégradation de la confiance des agents économiques.

QUELQUES SIGNES D'ESPOIR DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Dans l'immobilier d'entreprise, la tendance reste toujours marquée par le déséquilibre entre une offre surabondante et une demande toujours modeste, malgré des ajustements successifs de prix.

L'offre de bureaux en région parisienne a connu une décrue continue durant l'année 1995. Selon Auguste Thouard, le stock disponible en fin d'année 1995 serait de 4,3 millions de m², soit une baisse de 580 000 m² en 15 mois.

Selon BOURDAIS, la demande placée de bureaux en Ile de France s'est élevée à 1.350.000 m² en 1995, soit une légère progression par rapport à 1994, et un niveau le plus élevé depuis 15 ans si l'on excepte les années 1989 et 1990. Cette demande se concentre sur les quartiers d'affaires traditionnels et les immeubles neufs.

- L'année 1995 a été marquée par le remplissage des « grands paquebots » : Etoile-Saint Honoré est occupé à 65 %, Paris-Trocadéro à 75 %, Washington Plaza à 85 %, Philips (avenue Montaigne) et George V - Champs Elysées à 100 %. Il devient de plus en plus difficile, voire impossible, de trouver des plateaux de 10.000 m² ou plus dans PARIS.
- Il est difficile d'affirmer une tendance sur l'évolution des valeurs vénales, car il n'y a pas de marché. Deux transactions récentes se sont effectuées sur des valeurs égales ou supérieures à 50.000 F par m² : la vente de l'immeuble du 203 rue Saint Honoré à la Bayerische Landes Bank à 50.000 F/m² et la vente par AXA à Standard Life d'un groupe d'immeubles situés dans le Triangle d'Or à 55.000 F/m².
- Les valeurs locatives ont poursuivi leur baisse dans l'ensemble et le loyer médian à PARIS s'établit à environ 1.750 F/m² à la fin 1995, représentant une baisse d'environ 50 % sur 5 ans. Cette baisse des valeurs locatives affecte surtout les immeubles anciens ou de qualité inférieure.

Au total, les évolutions sur la dernière période du marché de l'immobilier de bureau en région parisienne tracent des perspectives très différentes selon la nature des biens :

- le marché de l'immobilier neuf et bien situé semble revenir à un fonctionnement normal : stabilisation des prix et équilibre de l'offre et de la demande.
- en revanche, celui des bureaux anciens, et, ou mal situés reste handicapé par les surcapacités actuelles.

Certains facteurs pénalisants du marché immobilier, fiscalité défavorable et surcapacité de l'offre dans l'ancien vont continuer de peser sur le marché.

Mais on peut noter des éléments positifs dans l'augmentation du volume des transactions, le mouvement de baisse des taux d'intérêts enregistré en un an et l'amorce d'un mouvement de transformation de bureaux anciens en logements.

L'ACTIVITE DE GENEFIMMO EN 1995

Du fait de cette conjoncture difficile, l'activité de GENEFIMMO a été en 1995 comme en 1994 orientée très largement vers la résolution des dossiers délicats.

I - L'ACTIVITE DE HOLDING

Les mouvements de l'exercice ont porté sur :

ODIPROM : GENEFIMMO a souscrit 249.970 actions de 100 F, soit 99,9 % de l'augmentation de capital de 2.500.000 F de sa filiale Marchand de Biens Cette augmentation a été immédiatement suivie d'une réduction de capital de même montant par voie de réduction du nombre des actions.

COFRACIB ET SOPHANE : GENEFIMMO a d'une part acheté à SOGEPROM 49,99 % du capital de COFRACIB et a d'autre part acheté à la Société Financière AUGUSTE THOUARD 100 % du capital de la S.A. SOPHANE holding : propriétaire de 50 % de COFRACIB.
A l'issue de ces opérations GENEFIMMO contrôle entièrement cette société créée en 1974 en partenariat avec le groupe AUGUSTE THOUARD.

S.A. CAP MIROIRS ET SNC CAP CRISTAL : GENEFIMMO a acquis 2.494 actions, soit 99,8 % du capital de la S.A. CAP MIROIRS et une part soit 0,1 % des parts de la SNC CAP CRISTAL - dont le solde des parts est détenu par CAP MIROIRS.
L'objet de ces deux sociétés est de reprendre dans le cadre du protocole signé entre les banques créancières et le Groupe LNC (Les nouveaux Constructeurs), soit des parts sociales du groupe défaillant dans des structures de promotion (SCI de construction-vente), soit de racheter directement des actifs. Après achèvement des travaux en cours, ces actifs ont vocation à être cédés dans les meilleurs délais.

SICORAIL : GENEFIMMO a cédé la totalité de ses 10.000 actions, soit 7,14 % du capital de SICORAIL à SELECTIBANQUE (Groupe SUEZ).
Cette sicomi créée en 1989 à l'initiative du Groupe SNCF pour intervenir dans les financements immobiliers du groupe SCETA, a régulièrement distribué un dividende de 1 M.F. pour notre part. (la cession a été réalisée au prix d'acquisition de 10 M.F.)

EUROPARC-THYSSEN-DREILINDEN : Prise de participation de 20 % dans EUROPARC THYSSEN DREILINDEN GmbH. Structure ad hoc créée pour la réalisation, prévue sur une période de 10 ans, d'une opération de promotion de bureaux, laboratoires, entrepôts, dans la région de BERLIN.

SCI GOLD : GENEFIMMO a cédé les 16.000 parts soit 80 % de la participation dans la SCI GOLD à GROUPE ANDRE S.A. GENEFIMMO est intervenue en 1987 à la demande du groupe ANDRE dans cette SCI constituée pour regrouper le financement d'importants investissements immobiliers.
A la suite du remboursement progressif des 200 M.F. de crédit moyen terme, le groupe ANDRE a exercé son option d'achat dans les conditions prévues à l'origine de l'opération.

CEDEXIM : Cession des 346 actions, soit 34,6 % du capital de la S.A. CEDEXIM à la Société IMMOFRANCE (Groupe PELLOUX). CEDEXIM associait depuis 1972 le Groupe PELLOUX et le groupe SOCIETE GENERALE dans cette société chargée de gérer trois SCPI : SOGEPIERRE 1 et SOGEPIERRE 2 (dont les parts ont été à l'origine commercialisées conjointement par nos deux groupes) ainsi que NEOLITHE, SCPI reprise au Groupe MIDLAND en 1991.
Le Groupe PELLOUX souhaitant réorganiser son activité de gestion, il a été décidé de céder notre participation à IMMOFRANCE qui assure la gestion de 18 SCPI.

LAFAYETTE PARTENAIRES : souscription à 4997 actions, soit 49,97 % du capital de la S.A. LAFAYETTE PARTENAIRES, créée dans le cadre d'un partenariat à 50/50 avec le Groupe LASALLE PARTNERS U.S.A.

Les accords avec notre partenaire américain, classé parmi les premiers « ASSET AND PROPERTY MANAGERS », visent à développer en France la gestion dynamique de portefeuilles immobiliers pour le compte de tiers et le conseil aux propriétaires et investisseurs en biens immobiliers.

39 RUE DE COURCELLES : GENEFIMMO a acheté 49 parts, soit 49 % du capital de la SCI 39, rue de Courcelles 75008 PARIS à la SA COGIM, puis en a cédé une part à la Société Foncière des Miroirs, pour en garder en définitive 99 %.

Les deux associés ont décidé de transformer la SCI de construction vente, qui avait pour objet la construction d'un immeuble de bureaux de 1.759 m², achevé en janvier 1995, en société en nom collectif. Un bail à 9 ans dont 6 fermes a été signé avec une société d'informatique pour l'intégralité de l'immeuble avec date de prise d'effet au 1er juin 1996.

GESNOV : GENEFIMMO a bénéficié de l'attribution de 12.470 actions de sa filiale d'administration de biens contrôlée à 99,76 %, à la suite d'une augmentation de capital réalisée par incorporation de réserves. Le capital porté ainsi de 250.000 F à 1.250.000 F est plus en rapport avec l'activité développée par la Société.

S.C.I. BLANCHE NEIGE : Souscription de 81 parts soit 81 % du capital a côté de la Société ACCOR. Cette SCI a pour objet l'acquisition et la gestion dans le cadre de contrats de crédit-bail immobiliers de 7 hôtels à l'enseigne NOVOTEL en exploitation à SACLAY, MARSEILLE, VOREPPE, MONCHANIN, BESANCON, LIMOGES et NANCY. Les crédits sont consentis à la SCI BLANCHE NEIGE qui sous-loue à ACCOR..

SFEP et EUROPOLE : Dans le cadre de la restructuration du pôle promotion du groupe, GENEFIMMO a d'une part acheté à SOGEPROM 50 % du capital d'EUROPOLE et a par ailleurs racheté à la Société Financière Auguste Thouard sa participation de 62,50 % dans le capital de la S.F.E.P. (Société Financière Européenne de Promotion), holding propriétaire de la moitié du capital d'EUROPOLE.

Enfin GENEFIMMO a acheté les 37,50 % du capital de la S.F.E.P. détenues par les actionnaires minoritaires.

Au terme de ces opérations, GENEFIMMO contrôle maintenant la totalité du capital d'EUROPOLE.

II - L'ACTIVITE DE CREDIT ET DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

Les activités de crédit et de crédit bail immobilier ont été très réduites en 1995.

Aucun nouvel engagement de crédit-bail immobilier n'a été pris par GENEFIMMO au cours de l'exercice.

Les seuls concours nouveaux concernent un emprunt obligataire convertible en action de 40 M.F. et un crédit moyen terme de 12 M.F. à 5 ans consentis à la Société Financière Auguste Thouard, dans le cadre de sa sortie des sociétés COFRACIB et EUROPOLE.

Les encours nets de crédit-bail, crédits et obligations ont diminué de 1.848 M.F. au 31.12.1994 et à 1.371 M.F. au 31.12.95. Cette baisse de 477 M.F. résulte essentiellement :

- de remboursement normaux de crédits à hauteur de 150 M.F. (GENECOMMERCE : 20 - SCI GOLD : 20 - SCAPT : 60 - SNC COPRIM/SCRIM : 50).
- de l'effet du provisionnement de lignes de crédit à hauteur de 323 M.F. (COEUR DEFENSE : 170 - La Patrimoniale de LEVALLOIS : 113 - Rond Point Villiers : 40).

RESULTATS DE GENEFIMMO EN 1995

AU CREDIT

Les commissions et intérêts perçus au titre des prêts et avances s'élèvent à 98,5 M.F. en diminution par rapport à 1994 (114,3 M.F.). Cette situation s'explique en partie par le remboursement du crédit relais « HOTEL RENE CLAIR » (17,7 M.F.) et par les remboursements sur le dossier SCAPT (73,5 M.F.).

Les intérêts sur obligations s'élèvent à 8,7 M.F. en 1995 contre 8,3 M.F. en 1994.

Les produits sur opérations de crédit-bail et location restent stables à 57 M.F.

Les dividendes et intérêts sur prêts participatifs reçus des filiales et participations ont, comme sur l'exercice précédent, été très largement diminués en passant de 77,4 M.F. à 49,7 M.F. Cette diminution est essentiellement due à la réduction de 66,8 M.F. à 38,5 M.F. des dividendes reçus de GENEFIM.

Au total, les produits d'exploitation bancaire sont passés de 257,7 M.F. en 1994 à 215,1 M.F. en 1995, soit une réduction de nos produits de 16 %.

Les reprises de provisions de 242,7 M.F. au total ont été utilisées à hauteur de 99,7 M.F. pour couvrir les remontées de pertes des sociétés de personnes. Une utilisation de provision de 42,7 M.F. couvre la perte due à l'abandon de créances sur les obligations convertibles LNC.

AU DEBIT

La diminution des intérêts payés de 155,2 M.F. à 148,3 M.F. s'explique notamment par la diminution du découvert de 1.100 M.F. fin 1995 suite à la mise en place d'une avance en compte courant de la SOCIETE GENERALE.

L'abandon de créances concernant les obligations LNC a généré une moins value en capital de 37 M.F. entièrement provisionnée.

Les charges sur opérations de crédit-bail progressent de 9 %, en raison notamment de l'accroissement des dotations aux amortissements des immobilisations louées en crédit-bail.

Les frais divers de gestion s'élèvent à 3,5 M.F., contre 2,7 M.F. en 1994.

Le poste « Résultats des sociétés de personnes », enregistre notre quote part de remontées de pertes comptables de nos participations. Il s'agit essentiellement de notre quote-part de pertes sur les dossiers SNC BALZAC SAINT HONORE : 36,7 M.F. - et COEUR DEFENSE : 63 M.F. Ces pertes avaient été provisionnées à hauteur de 100 % dès 1994.

La morosité du marché immobilier a contraint GENEFIMMO à poursuivre un haut niveau de provisionnement et à constater des dotations supplémentaires de 1.252 M.F.

Par ailleurs, GENEFIMMO bénéficie d'un reversement de 218,6 M.F. au titre de l'impôt sur les sociétés de fait de son intégration dans le groupe fiscal de la SOCIETE GENERALE.

Le résultat se traduit par une perte de 1.292 M.F. contre 316 M.F. pour l'exercice précédent.

PERSPECTIVES POUR 1996

L'année 1996 sera encore une année difficile.

Les dividendes attendus par GENEFIMMO seront encore en réduction compte tenu des résultats enregistrés par les filiales. Par ailleurs, la conjoncture immobilière restant toujours délicate, GENEFIMMO aura à constituer de nouvelles provisions nettes qui seront néanmoins en réduction sensible par rapport au niveau exceptionnel de 1995.

Le résultat devrait donc encore rester déficitaire en 1996.

Enfin, GENEFIMMO devra faire face à la recapitalisation de ses filiales de promotion : SOGEPROM et EUROPOLE pour un montant total de l'ordre de 500 M.F. et aux besoins en trésorerie rendus nécessaires par la restructuration financière des opérations en cours, notamment dans les SNC SAINT MARCEL et 39, RUE DE COURCELLES pour un montant du même ordre.

DECISION A PRENDRE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 241 DE LA LOI DU 24 JUILLET 1966

Les comptes de l'exercice 1995 de GENEFIMMO font apparaître une perte qui a pour effet de diminuer d'autant le montant des capitaux propres et de le ramener à moins de la moitié du capital social.

En pareil cas, l'article 241 de la loi du 24 juillet 1966 prévoit que les actionnaires doivent décider, dans les quatre mois suivant l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société dispose d'un délai de deux exercices, outre l'exercice en cours, pour porter le montant des capitaux propres au minimum de la moitié du capital social.

Nous vous proposons de ne pas dissoudre la société et soumettons à notre approbation une résolution en ce sens.

OPERATIONS SUR LE CAPITAL

Dans cette optique, nous vous proposons de procéder dès maintenant à la reconstitution des fonds propres.

Pour ce faire, nous envisageons dans un premier temps de réduire le nominal des actions de notre Société et de le porter de 100 F à 31,22 F par imputation partielle des pertes accumulées;

A l'issue de cette réduction de capital de 1.702.362.775,20 F, nous vous demandons d'augmenter le capital de notre Société du même montant par apport en espèces ou par compensation de créances liquides et exigibles, faisant ainsi passer le nominal des actions de 31,22 F à 100 F.

De la sorte, la situation nette de votre Société sera la suivante :

- capital	2.475.084.000,00
- réserves	38.885.240,81
- report à nouveau	- 107.749,86
	2.513.861.490,95

Enfin compte tenu des besoins de trésorerie de votre Société, nous vous informons que le Conseil pourra être amené, au cours de l'exercice 1996, à procéder à une nouvelle augmentation de capital qui se placera dans le cadre de l'autorisation de 2.000.000.000 F que vous avez votée le 23 octobre 1995.

CONVENTIONS

Conformément à l'article 103 de la loi sur les Sociétés Commerciales, nous vous demandons d'approuver les conventions suivantes :

- la convention intervenue entre SOGEPROM (rachat des titres COFRACIB) et notre Société, soumise à l'approbation du Conseil d'Administration du 2 juin 1995.
- la convention intervenue entre SOGEPROM (rachat des titres EUROPOLE) et notre Société soumise à l'approbation du Conseil d'Administration du 2 juin 1995.
- la convention intervenue entre SOPHANE (rachat des titres COFRACIB) et notre Société, soumise à l'approbation du Conseil d'Administration du 6 octobre 1995.
- la convention (subvention financière) intervenue entre SOGEPROM et notre société, soumise à l'approbation du Conseil d'Administration du 6 octobre 1995.
- la convention (subvention financière) intervenue entre EUROPOLE et notre Société, soumise à l'approbation du Conseil d'Administration du 6 octobre 1995.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Monsieur Louis-Noël JOLY souhaitant démissionner de ses fonctions d'Administrateur nous vous proposons en remplacement Monsieur Alain PY, ceci pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 1997.

Le Conseil d'Administration a accepté le 6 octobre 1995 la démission de Monsieur Jean Pierre MARCHAND appelé à d'autres fonctions au sein du Groupe de la SOCIETE GENERALE. Il n'a pas été pourvu alors à son remplacement.

Nous vous proposons de nommer à sa place Monsieur MATHE, Directeur de la Direction des Produits et Marchés du groupe SOCIETE GENERALE.

Par ailleurs, la Société de la rue Edouard VII, Administrateur, a nommé représentant permanent Monsieur Yves PERRIER, Directeur de la Gestion Financière du Groupe SOCIETE GENERALE en remplacement de Monsieur Laurent HERVE, appelé à d'autres fonctions au sein du Groupe SOCIETE GENERALE.

QUESTIONS DIVERSES

CONTROLE INTERNE

Le Comité de la Réglementation Bancaire fait obligation aux Etablissements de crédit de se doter d'un système de contrôle interne selon le règlement 90-08 du 25 juillet 1990.

Le contrôle interne est organisé en deux niveaux :

- la surveillance permanente, surveillance de 1er niveau, qui repose d'une part sur l'ensemble des dispositions intégrées aux traitements des opérations pour s'assurer de leur régularité et d'autre part sur le contrôle des opérations et des comptes par les hiérarchies.
- la surveillance de 2ème niveau est assurée par le service Audit et Contrôle Général de la Direction des Produits et Marchés de la SOCIETE GENERALE qui exerce une action transversale pour l'ensemble des filiales de la Direction. A ce titre un audit comptable et financier a été réalisé par ce service courant juin et terminé le 28 juillet 1995. Cette mission s'est traduite par des préconisations dont la mise en oeuvre contribue à améliorer la qualité, l'efficacité et la sécurité des opérations et des procédures.

CONTROLE FISCAL

GENEFIMMO fait l'objet depuis le 21 mars 1996 d'une vérification de comptabilité de la part de la Direction Générale des Impôts, Direction des Vérifications Nationales et Internationales. Le contrôle porte sur la période du 1er janvier 1993 au 31 décembre 1994 et poursuit normalement son cours.

Nous espérons que les résolutions qui précèdent recevront votre agrément et que vous voudrez bien noter les résolutions qui vous sont soumises.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION