

UNIGER S.A.
Société Anonyme au capital de F. 1.526.520
Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS
B 315 429 837

79137685

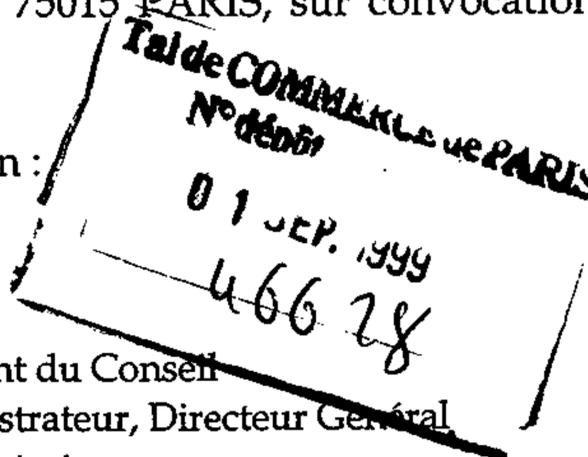
**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 9 juin 1999**

Le 9 juin 1999, à 15 heures trente, les administrateurs de la société UNIGER S.A. se sont réunis en Conseil, 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, sur convocation du Président, faite conformément aux statuts.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

Sont présents :

- | | |
|---|---|
| - Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE | Président du Conseil |
| - Monsieur Patrick de LATAILLADE | Administrateur, Directeur Général |
| - Monsieur Christian PEENE | Administrateur |
| - Monsieur Bernard MICHEL | Administrateur |
| - Monsieur Alain JOREL | Administrateur |
| - Monsieur Jean-Paul ANTUORI | Administrateur, Directeur Général Adjoint |
| - DELFINANCES | Administrateur |
| représentée par Monsieur Jean QUESNEL | |
| - La Caisse nationale de Crédit agricole, | Administrateur |
| représentée par Madame Mina DARBON | |



Est absent :

- Monsieur Serge CAMINE Administrateur

Messieurs Patrick JACOB et Joseph LEFOUL délégués du Comité d'entreprise, régulièrement convoqués, sont présents.

Le Conseil, réunissant le quòrum requis, peut délibérer valablement.

Assistent également à la réunion Monsieur Thierry COSTE, Directeur Général Adjoint de la Caisse nationale de Crédit agricole, Monsieur Eric BULLE, Commissaire aux comptes titulaire ainsi que Messieurs Christian BOISSON et Jean Jacques ARBENZ.

Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE préside la séance.
Mme Nicole PAJAK remplit les fonctions de secrétaire.

Le Président rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la précédente réunion
2. Complément au rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1998
3. Demandes de la C.O.B. et engagements pris par la société
4. Projet de modification de l'objet social
5. Composition et organisation du Conseil d'Administration
6. Autorisation de procéder à des cessions soumises aux articles 101 et suivants de la loi de 1966
7. Proposition d'augmentation du capital social réservée à la C.N.C.A.
8. Convocation de l'Assemblée Générale Mixte, Ordinaire et Extraordinaire pour le 25 juin 1999
9. Point sur les litiges de la société avec certains associés de la S.C.P.I. UNIPIERRE V, et de l'action de la société à l'encontre de DEMINOR S.A.
10. Questions diverses

1- Approbation du procès-verbal de la séance du 13 avril 1999

Monsieur Alain JOREL donne lecture du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil, tenue le 13 avril 1999.

Le Conseil décide à l'unanimité d'apporter une précision au texte proposé. Il s'agit de compléter la phrase relatant l'intervention de M. Eric BULLE de la façon suivante : « il subsiste quelques éléments, en particulier la décision attendue du Tribunal de Grande Instance de Paris, susceptibles de conduire à revoir ou à compléter les comptes de l'exercice ».

Le Conseil adopte ce procès-verbal.

2- Complément au rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1998

Monsieur Patrick de LATAILLADE donne lecture du rapport complémentaire sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1998.

Après en avoir délibéré, le Conseil approuve à l'unanimité ce complément qui sera inséré dans le rapport de gestion à la prochaine Assemblée générale ordinaire.

3- Demandes de la Commission des Opérations de Bourse et engagements pris par la société .

Le Président donne connaissance aux administrateurs des échanges de lettres intervenus entre la Commission des Opérations de Bourse (COB) et la société, les 9

février, 12 et 17 mars 1999 et ayant pour objet l'agrément d'UNIGER en qualité de société de gestion des SCPI.

Il précise que les conseils de surveillance des SCPI ont été informés de ces lettres lors de réunions tenues les 19 et 22 mars 1999.

Le Président rappelle au Conseil qu'il est réuni afin de décider des différentes mesures que la société s'est engagée à prendre, à la demande de la Commission des Opérations de Bourse, pour conserver son agrément de société de gestion.

Le Président expose ensuite au Conseil les principales modifications de structures qui seront mises en place pour le 30 juin, afin qu'UNIGER se consacre exclusivement à la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers (les SCPI et les GFA). Ces modifications recouvrent plusieurs volets, dont certains nécessitent des décisions du Conseil réuni ce jour, et d'autres, celles de l'assemblée générale.

Pour sa part, la Caisse nationale de Crédit agricole a pris les décisions lui incombant, présentées lors de son Conseil d'administration du 24 mars 1999.

Le premier volet concerne le capital de la société. Celui-ci sera détenu en quasi totalité directement par la Caisse Nationale de Crédit Agricole et *sera augmenté de 20.000.040 F. avant le 30 juin prochain.* Cette augmentation des fonds propres de la société a pour objectif de conférer à celle-ci les moyens financiers nécessaires pour assurer dans des conditions d'efficacité et de sécurité satisfaisantes, l'activité de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

Cette augmentation de capital serait réalisée par l'émission au pair de 166.667 actions de 120 F., toutes souscrites par la Caisse Nationale de Crédit Agricole .

Le second volet concerne la nécessaire indépendance des organes sociaux d'UNIGER par rapport à toutes les entités du groupe intervenant dans la gestion immobilière pour compte propre. Pour parvenir à cet objectif, certains administrateurs ont décidé de remettre leur démission.

Monsieur Jean Paul ANTUORI souhaite que sa démission prenne effet dès ce jour . Le Président propose donc au Conseil de prendre acte de cette démission et de coopter en qualité de nouvel administrateur Monsieur Thierry COSTE, en remplacement de Monsieur Jean Paul ANTUORI, pour la durée restant à courir sur son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2000.

Cette cooptation devra être ratifiée par l'assemblée générale qui sera convoquée pour la fin du mois de juin.

A cette occasion, Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE précise qu'il souhaite renoncer à ses fonctions de Président du Conseil d'administration à l'issue de la présente séance, et propose au Conseil de nommer en qualité de Président, Monsieur Thierry COSTE.

Pour leur part, Messieurs Alain JOREL, Bernard MICHEL et Christian PEENE donnent également leur démission prenant effet à l'issue de l'assemblée générale de juin prochain, qui verra la concrétisation de la réorganisation d'UNIGER.

Monsieur Serge CAMINE a également demandé au Conseil d'accepter sa démission. Celle-ci prendra effet à l'issue de cette même assemblée générale.

Il sera donc proposé à la prochaine assemblée générale de nommer comme nouveaux administrateurs Messieurs Max MAZEAU et Pierre GAY, VALINTER V représentée par Monsieur Jean Yves COLIN et VALINTER VI représentée par Monsieur Hervé JOUBAUD, en remplacement de Messieurs Serge CAMINE, Alain JOREL, Bernard MICHEL et Christian PEENE, démissionnaires, et ce pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

Monsieur Thierry COSTE précise que le choix porté sur ces nouveaux candidats permettra de rapprocher les compétences des différents réseaux.

Le troisième volet de ces mesures concerne l'activité de la société qui devra strictement se limiter à la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

L'assemblée générale de la société devra tout d'abord modifier l'objet social de la société afin de le restreindre à la création et à la gestion de SCPI et de G.F.A. ainsi qu'à la gestion pour compte de tiers d'actifs immobiliers.

Dans ce cadre, la société ne pourra exercer aucune activité de nature à être source de conflits avec l'intérêt exclusif des souscripteurs de parts de SCPI et de Groupements dont elle assume la gestion.

Par ailleurs, UNIGER S.A. doit céder différents mandats de gestion immobilière pour les sociétés du groupe Crédit Agricole, et céder ses titres de participations afférents à la gestion pour compte propre.

Le Président demande alors à Monsieur Jean QUESNEL d'exposer au Conseil les modalités des différentes cessions envisagées.

Ce dernier précise que chacun des éléments à céder, soit à UNIFICA, soit à UNITRANSACTIONS, a fait l'objet d'une évaluation de sa valeur vénale. Ces informations sont reprises dans les tableaux de synthèse présentés en séance.

Compte tenu de l'importance de ces cessions, et de la présence d'administrateurs communs entre les sociétés en présence, il convient d'autoriser au préalable ces cessions, qui seront notifiées au Commissaire aux comptes, conformément aux dispositions de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966.

Enfin le dernier volet concerne l'organisation et les moyens techniques et financiers mis en œuvre dans le cadre de son activité:

- les services de la société seront physiquement séparés de ceux des filiales intervenant dans le domaine de la gestion pour compte propre, ce qui nécessitera un déménagement au plus tard le 30 septembre prochain;
- La société passera des conventions pour déléguer l'administration des biens immobiliers qu'elle gère pour le compte des SCPI. La Commission des Opérations de Bourse sera informée, conformément à la réglementation.
- Les procédures internes de décision feront l'objet d'une formalisation, notamment en ce qui concerne le Comité d'investissement;
- La société mettra en place une charte de déontologie.

Monsieur Jean QUESNEL présente une synthèse des cessions d'activités par UNIGER.

22 mandats seront cédés qui concerneront principalement les mandats de gérant des 15 SCI de la Société Immobilière de la Seine et la convention de gestion des immeubles Prédica.

Les discussions étant closes, le Président propose au Conseil de prendre les décisions suivantes correspondant aux orientations qui viennent d'être arrêtées.

4- Proposition de modification de l'objet social

Le Conseil décide de proposer à l'assemblée générale extraordinaire la modification de l'objet social tel que défini à l'article 3 des statuts, et d'adopter la rédaction suivante:

Article 3 - OBJET

La société a pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, et notamment la gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) :

- *La création des SCPI régies par les dispositions de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 réunissant des épargnants, personnes physiques et/ou personnes morales ayant vocation à investir dans des actifs dont le caractère foncier et/ou immobilier est prédominant.*
- *La gestion de ces sociétés, et principalement :*
 - *le choix des investissements et des cessions d'actifs immobiliers (stratégie immobilière)*
 - *la détermination des objectifs de collecte, des conditions de réalisation des augmentations de capital et des conditions de commercialisation des parts*
 - *la détermination du montant des acomptes sur dividende*
 - *la fixation du prix des parts*
 - *les décisions concernant les travaux, y compris les travaux d'entretien*
 - *la gestion de la trésorerie disponible*
 - *l'établissement des bulletins d'information des associés, du rapport annuel et de l'animation du marché des parts (gestion du portefeuille des associés).*

La société a également pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant l'épargne foncière, telle la création et la gestion de Groupements Fonciers Agricoles, Forestiers, Viticoles...

et toutes autres opérations expressément autorisées par la loi.

La société peut aussi généralement effectuer toutes opérations pouvant se rattacher aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

5- Composition du Conseil d'administration

Le Conseil prend acte de la démission, ce jour, de Monsieur Jean Paul ANTUORI de ses fonctions d'administrateur et décide de coopter Monsieur Thierry COSTE en qualité d'administrateur pour la durée restant à courir sur le mandat de Monsieur Jean Paul ANTUORI, soit jusqu'au 4 juin 2001.

Cette nomination sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Le Conseil prend acte de la démission, à l'issue de l'assemblée générale à réunir fin juin, de Messieurs Serge CAMINE, Alain JOREL, Bernard MICHEL et Christian PEENE de leurs mandats d'administrateurs.

Le Conseil décide de proposer à l'assemblée générale la nomination de Messieurs Max MAZEAU, Pierre GAY, VALINTER V représentée par Monsieur Jean Yves COLIN et VALINTER VI représentée par Monsieur Hervé JOUBAUD, comme nouveaux administrateurs pour une durée de trois années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité et le conseil agréé les cessions d'actions à intervenir au profit de Messieurs COSTE, MAZEAU, GAY et des sociétés VALINTER V, VALINTER VI.

Changement de Président du Conseil d'administration

Le Conseil prend acte de la décision de Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE de renoncer à ses fonctions de Président du Conseil d'administration à l'issue de la présente réunion, et le remercie de l'activité et des efforts déployés dans ces fonctions.

Le Conseil, à l'unanimité, élit Monsieur Thierry COSTE en qualité de Président pour la durée de son mandat.

Monsieur Thierry COSTE remercie le Conseil de sa confiance , déclare accepter les fonctions et ne pas faire l'objet d'empêchement pour occuper ces fonctions .

Monsieur Thierry COSTE indique au Conseil qu'il souhaite être assisté par un directeur général et propose que Monsieur Patrick de LATAILLADE soit reconduit dans ses fonctions.

Le Conseil, à l'unanimité, accepte la proposition de Monsieur COSTE et reconduit Monsieur Patrick de LATAILLADE dans ses fonctions de Directeur général de la société.

Monsieur Patrick de LATAILLADE remercie le Conseil de sa confiance , déclare accepter cette fonction et ne pas faire l'objet d'empêchement pour occuper ladite fonction.

6- Approbation des projets de cessions

A) Cessions à UNIFICA

Après avoir analysé les documents relatifs aux projets de cessions à UNIFICA de titres de participations., le Conseil d'administration décide d'autoriser, dans le cadre de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966, la régularisation des conventions de cessions qui lui ont été présentées et confère tous pouvoirs à cet effet avec faculté de subdéléguer, à Monsieur Thierry COSTE.

La décision est prise à l'unanimité, Mme Mina DARBON (CNCA) et Messieurs Bernard MICHEL, Jean QUESNEL (DELFINANCES), Christian PEENE et Patrick de LATAILLADE ne prenant pas part au vote.

Conformément aux dispositions de l'article 103 de la loi du 24 juillet 1966, avis de la présente convention sera donnée au commissaire aux comptes.

B/ Cessions à UNITRANSACTIONS

Après avoir analysé les documents relatifs aux projets de cessions à UNITRANSACTIONS de titres de participations et des activités de gestion immobilière pour compte du groupe Crédit Agricole, le Conseil d'administration décide d'autoriser, dans le cadre de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966, la régularisation des conventions de cessions qui lui ont été présentées et confère tous pouvoirs à cet effet avec faculté de subdéléguer, à Monsieur Thierry COSTE.

La décision est prise à l'unanimité, Messieurs Christian PEENE et Patrick de LATAILLADE ne prenant pas part au vote.

Conformément aux dispositions de l'article 103 de la loi du 24 juillet 1966, avis de la présente convention sera donnée au commissaire aux comptes.

7- Augmentation de capital.

Le Conseil constatant la libération intégrale du capital social, décide, à l'unanimité, de proposer aux actionnaires d'augmenter le capital de 20.000.040 F pour le porter à 21.526.560 F, par l'émission de 166.667 actions nouvelles de numéraire.

Les actions nouvelles seraient émises au pair, soit 120 F par action.

Elles seraient libérées en totalité lors de leur souscription.

Les actions souscrites devraient être libérées par des versements en espèces.

Les actions nouvelles seraient créées avec jouissance à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

Elles seraient complètement assimilées aux actions anciennes à compter de cette date et soumises à toutes les dispositions statutaires.

Le Conseil décide de proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire de supprimer le droit préférentiel de souscription et de réserver la souscription de la totalité des 166.667 actions à la Caisse Nationale de Crédit Agricole.

8- Convocation d'une Assemblée Générale Mixte

Le Conseil décide, à l'unanimité, de compléter l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) prévue pour le 25 juin 1999, à 14 heures 30, 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, par les points suivants :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration sur le projet d'augmentation du capital,
- Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription,
- Augmentation du capital social de 20.000.040 F par la création de 166.667 actions nouvelles de numéraire ; conditions et modalités de l'émission,
- Renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription et attribution du droit de souscription au profit de bénéficiaires désignés,
- Modification corrélative des statuts,
- Modification de l'article 3 des statuts relatif à l'objet social,
- Ratification de la cooptation d'un administrateur, en remplacement d'un administrateur démissionnaire

- Nomination de nouveaux administrateurs, en remplacement d'administrateurs démissionnaires,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Conseil examine ensuite les termes du rapport qui sera présenté à l'Assemblée Générale ainsi que le projet des résolutions qui lui seront soumises, et confère à Messieurs Thierry COSTE, Pierre d'HAULTFOEUILLE et Patrick de LATAILLADE, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs à l'effet d'en arrêter les termes définitifs et de procéder à la convocation de l'assemblée générale.

9- Point sur les litiges de la société avec différents associés de la SCPI UNIPIERRE V, et de l'action de la société à l'encontre de DEMINOR S.A.

Le Président fait part aux administrateurs des événements importants intervenus dans ces procédures depuis la dernière séance du Conseil d'administration:

- Le Tribunal de Grande Instance de Paris a débouté, le 14 avril 1999, les quelque 450 porteurs de parts de la SCPI Unipierre V, conduits par DEMINOR, de la totalité de leurs demandes à l'encontre d'UNIGER et de la Caisse nationale de Crédit agricole.

Ils reprochaient à UNIGER d'avoir commis des fautes graves dans la gestion de la SCPI Unipierre V et demandaient à ce titre la révocation judiciaire d'UNIGER, la nomination d'un expert et le versement de dommages et intérêts à titre provisionnel.

Parmi les fautes de gestion, étaient citées des anomalies graves dans les acquisitions d'immeubles réalisées dans les années 90.

A ce sujet, le tribunal a conclu en ces termes :

« force est de constater après examen des diverses fautes invoquées par les porteurs de parts à l'encontre de la gestion d'UNIGER que la preuve n'est pas rapportée, ni que le gérant ait commis des fautes graves de gestion, ni qu'il n'ait pas agi dans l'intérêt exclusif des souscripteurs, ni qu'il ait agi dans son propre intérêt ;

qu'UNIGER s'est, en l'espèce, comporté de manière normalement diligente et prudente, ce qui n'exclut pas qu'il n'ait pas toujours pris les décisions les plus habiles et les plus fines, pour s'adapter plus vite et avec plus de souplesse à une période de crise immobilière non classique ; qu'à cet égard toutefois, même un professionnel, censé évidemment disposer des meilleurs outils d'analyse et d'information et d'une compétence qui fait défaut aux profanes,

n'est pas totalement à l'abri de certaines erreurs d'appréciation du risque pris dans tout investissement ».

- Les demandeurs reprochaient également à UNIGER et à la Caisse nationale de Crédit agricole de s'être rendues coupables de publicité mensongère et d'avoir manqué à leurs devoirs d'information, de loyauté, de conseil et de prudence vis-à-vis des souscripteurs.

Suivant nos conclusions, le tribunal a considéré que ces publicités, diffusées en 1987 et 1988, n'étaient pas mensongères car le contenu du message était exact à l'époque ainsi que les taux de rendement et de plus-values qui correspondaient effectivement à ceux des parts de SCPI avant la crise immobilière, connue très nettement seulement en 1992.

Le tribunal note également « qu'un placement immobilier est, par nature, un placement sûr et rentable mais toutes choses égales par ailleurs », « qu'un porteur de part est tributaire du marché immobilier de la même manière que le particulier qui acquiert de l'immobilier » et qu'enfin, « même le consommateur moyen ne disposant pas de connaissances particulières en matière immobilière n'ignore pas le fait que les performances passées ne garantissent pas les performances à venir et ce même en matière immobilière ».

Le tribunal a enfin constaté que les demandeurs n'apportaient aucun élément de preuve de l'entrave qu'ils estiment être mise par UNIGER à l'accomplissement de la mission du conseil de surveillance d'Unipierre V « se limitant finalement à donner leur opinion ».

Le jugement est clair, net et argumenté. Il a fait l'objet d'un appel de la part des associés d'UNIPIERRE V.

- UNIGER et la Caisse nationale de Crédit agricole avait assigné DEMINOR en diffamation, le tribunal a débouté UNIGER et la Caisse nationale de Crédit agricole qui ont fait appel de cette décision.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 16 heures 45.

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 au moins.

Un Administrateur

Le Président