



79 B 2685

PROCES VERBAL DU CONSEIL d'ADMINISTRATION

9 MARS 2001

L'an deux mille un, le neuf mars à dix heures, les membres du Conseil d'Administration se sont réunis à Paris (75015), 91/93, boulevard Pasteur sur convocation du Président, conformément aux dispositions légales et statutaires.

Sont présents:

- Monsieur Thierry COSTE, Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur Patrick de LATAILLADE, Directeur Général et Administrateur,
- La CAISSE NATIONALE DE CREDIT AGRICOLE, Administrateur, représentée par Monsieur Christophe GRAVE
- Monsieur Pierre D'HAULTFOEUILLE, Administrateur,
- VALINTER V, Administrateur, représentée par Monsieur Jean-Yves COLIN
- VALINTER VI, Administrateur, représentée par Monsieur Hervé JOUBEAUD

Sont absent et excusés :

- Monsieur Max MAZEAU, Administrateur
- Monsieur Pierre GAY, Administrateur

13 III 2001

43125

La société BEFEC-PRICEWATERHOUSE, commissaire aux comptes, représentée par Monsieur Dimitri KOSSAREV, régulièrement convoquée, est présente.

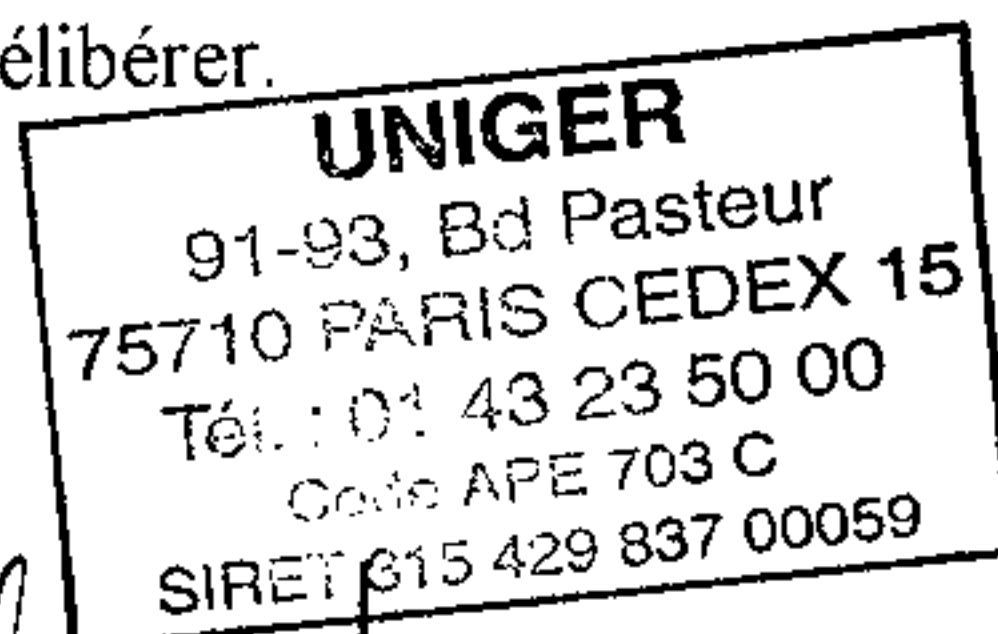
Assistent également à la réunion :

- Messieurs Pascal AUGIRON et Patrick JACOB représentants élus du Comité d'entreprise,
- Madame Nathalie MARTIN, Responsable de l'audit interne au sein d'UNIGER,
- Monsieur Alain RODRIGUEZ, Responsable comptable au sein d'UNIGER,
- Monsieur Christian BOISSON, Responsable juridique au sein d'INDOCAM.

Monsieur Christian Boisson remplit les fonctions de secrétaire de séance.

La séance est présidée par Monsieur Thierry COSTE, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, lequel après avoir fait signer le registre de présence par les membres entrant en séance et constaté que le quorum est atteint, déclare que le Conseil peut valablement délibérer.

*Don ou copie
Certifié conforme
à l'original*



Q d

Le Président rappelle que le Conseil a été convoqué à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des procès-verbaux des Conseils d'Administration des 9 mars 2000, 25 avril 2000 et 23 juin 2000,
- Rapport de gestion du conseil d'administration :
 - . Activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2000,
 - . Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000 et proposition d'affectation des résultats,
 - . Fin du contentieux avec DEMINOR
 - . Evolutions et perspectives d'avenir,
 - . Conventions réglementées,
 - . Filiales et participations,
 - . Renouvellement du mandat d'un administrateur.
- Convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle,
- Présentation du projet de fusion des SCPI UNIPIERRE,
- Séparations des activités foncières,
- Rapport d'audit,
- Questions diverses

I. Approbation des procès-verbaux des Conseils d'Administration des 9 mars 2000, 25 avril 2000 et 23 juin 2000

Le Président rappelle aux administrateurs qu'il convient d'approuver et de signer les procès-verbaux des dernières réunions du Conseil d'Administration qui se sont tenues respectivement les 9 mars, 25 avril et 23 juin 2000.

Après lecture, les membres du Conseil, à l'unanimité, adoptent lesdits procès-verbaux des précédentes réunions.

II. Rapport de gestion

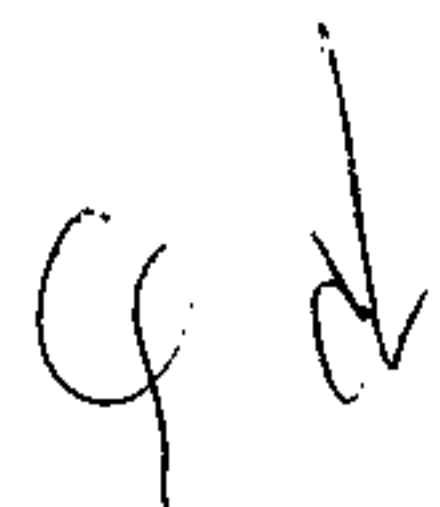
II.1. Activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2000

a) *L'activité de gestion*

Monsieur Patrick de LATAILLADE commente le projet de rapport de gestion soumis au Conseil sur l'activité d'UNIGER et des sociétés qu'elle gère au cours de l'année 2000.

Il expose aux membres du Conseil les bons résultats du marché de l'immobilier d'entreprise pour l'année 2000 en terme de demande placée, de taux de vacance, de loyers et d'investissements, faisant suite à une année 1999 déjà remarquable.

Le résultat d'exploitation des SCPI UNIPIERRE enregistre donc une hausse sensible et a ainsi permis un accroissement du niveau des dividendes.



La valeur des actifs expertisés des SCPI UNIPIERRE est en hausse significative. Les valeurs conseillées 2001 des parts seront arrêtées sur la base des expertises, mais en tenant compte également de l'opération de fusion en projet.

En revanche, le marché des parts de ces SCPI est en nette régression par rapport à 1999 (volumes et prix des parts échangées) alors même que les résultats sont en progression.

Le marché du logement a fait preuve d'une bonne santé en 1999, malgré la fin du régime « PERISSOL » pour la construction neuve.

UNIGER a poursuivi les opérations de liquidation des SCPI UNIDOMO 1, 2 et 3.

Les résultats et dividendes des autres SCPI UNIDOMO sont également en progression. Les expertises marquent une légère hausse de la valeur des patrimoines ; cependant les valeurs conseillées pour 2001 ont été ajustées à la baisse sur quatre sociétés, pour se situer désormais à la valeur de réalisation.

Le marché des parts des SCPI UNIDOMO est demeuré à un niveau très faible.

Le marché foncier agricole enregistre également une progression (volume des transactions, valeurs, prix des terres).

UNIGER a poursuivi la politique de cession des terres agricoles arrivées en fin de bail. Au titre de l'année 2000, on enregistre la création de 3 nouveaux GFV et la liquidation du GFV CHABLIS GRANDS CRUS qui a été vendu en avril 2000 pour un montant de 39,6 MF.

b) L'organisation d'UNIGER (le système d'information)

Monsieur Patrick de LATAILLADE expose ensuite aux membres du Conseil l'évolution du système d'information d'UNIGER.

UNIGER a procédé en 2000, avec l'aide de IITS et d'un consultant informatique, LOGICA, à une réflexion sur l'évolution de son système d'information. L'orientation principale qui a été prise consiste à développer en interne l'outil de gestion et de comptabilité ASDI devenu depuis 1994 propriété d'UNIGER.

Les principales actions conduites en 2000 ont concerné les domaines suivants :

- la comptabilité : évolution du système par le biais de l'intégration de CODA (installée fin 1999), d'ETAFI et d'ABEL IMMO.
- La gestion des associés (fiscalité, marché des parts, assemblées générales ...)
- Le chantier EURO :
 - les sociétés sous CODA (UNIGER, SEFA, SCPFF, GCI) sont passées à l'euro au 1^{er} janvier 2001,
 - les sociétés sous ASDI (SCPI et groupements) basculeront à l'euro le 30 novembre 2001, pour l'ensemble des modules, en corrélation avec l'ensemble des Caisses Régionales.

Cp dv

- La prise en compte par UNIGER du changement d'outil de gestion immobilière par le sous-traitant UNIBIENS.

II.2. Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000

Monsieur Thierry COSTE soumet au Conseil les comptes de la société arrêtés au 31 décembre 2000.

L'année 2000 représente la première année de plein exercice d'UNIGER sur le périmètre de gestion modifié suite aux cessions des mandats intervenus en 1999.

Le résultat net ressort à - 0,5 MF (compte tenu d'une provision pour charges liées à la fusion des SCPI UNIPIERRE de 1,4 MF) contre un bénéfice de +2,9 MF au titre de l'exercice 1999, marqué par la présence de produits d'opérations à caractère exceptionnel liés à la séparation d'UNIGER du groupe UNIFICA.

Le Président propose au membres du Conseil d'affecter ce résultat au compte de report à nouveau qui présentera un solde débiteur après affectation de FF.(11.155.203,44).

Monsieur Thierry COSTE invite ensuite le Commissaire aux Comptes représenté par Monsieur Dimitri KOSSAREV à formuler ses observations. Ce dernier n'a pas de remarques particulières à formuler sur les comptes.

Le Président demande ensuite aux autres participants de formuler d'éventuelles remarques ou questions.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Conseil arrête les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000 tels qu'ils lui ont été présentés et décide de les soumettre avec la proposition d'affectation du résultat susvisée, à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

II.3. Fin du contentieux avec DEMINOR

Il est ensuite rappelé que le 27 mars 2000, une transaction a été signée par le Cabinet DEMINOR avec le Crédit Agricole. Cette signature a mis fin au conflit de quatre années opposant la Banque aux 450 porteurs de parts d'UNIPIERRE V conseillés par DEMINOR. Au terme de cet accord, il a été prévu que le Crédit Agricole verse à la SCPI UNIPIERRE V la somme de 62 500 000 francs, contrepartie du désistement intervenu dans l'action en justice intentée depuis 1997 par ces porteurs.

Le versement de 62,5 MF a été effectué le 28 mars 2000 par UNIGER dans les comptes de la SCPI UNIPIERRE V. En conséquence, l'assemblée générale d'UNIPIERRE V a décidé la mise en distribution, en juillet 2000, d'un acompte sur dividende exceptionnel de FF.227 par part, correspondant au versement susvisé.

II.4 Conventions réglementées

Il est rappelé que la SCPI UNIPIERRE V a acquis le 10 août 1990, un emplacement de stationnement boulevard Gallieni à Nogent-sur-Marne (94) qui aurait dû être acquis par la SCPI UNIDOMO 4. UNIGER, ayant omis de mettre en location cet emplacement, a versé à la SCPI UNIPIERRE V trois indemnités en réparation du préjudice subi, en application d'une convention en date du 1^{er} décembre 1997 et de deux avenants des 31 décembre 1998 et 1999.

Par acte en date du 3 mars 2000, UNIPIERRE V a cédé cet emplacement de stationnement à UNIDOMO 4 pour la somme de FF.76.000.

En conséquence et par avenant du même jour conclu entre UNIGER et la SCPI UNIPIERRE V, il a été décidé le versement par UNIGER d'une indemnité pour défaut de mise en location couvrant la période du 1^{er} janvier au 3 mars 2000, d'un montant de FF.7.048,15 et le versement d'une indemnité de FF.21.500, considérant que UNIDOMO 4 aurait dû devenir propriétaire de ce bien dès 1990.

Le Conseil d'Administration approuve cette convention relevant de l'article L.228-35 du code de commerce et décide de la soumettre à la prochaine assemblée générale.

II.5 Renouvellement du mandat d'un administrateur

Monsieur Patrick de LATAILLADE informe le Conseil que le mandat d'administrateur de Monsieur Thierry COSTE arrive à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000 et propose aux membres du Conseil de le renouveler dans ses fonctions.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, décide de proposer à la prochaine assemblée générale, le renouvellement du mandat de Monsieur Thierry COSTE pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

III. **Convocation de l'assemblée générale ordinaire**

Le Conseil décide, à l'unanimité, de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire pour le 18 juin 2001, à dix heures, au siège social, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- Lecture du rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2000,
- Proposition d'affectation du résultat dudit exercice,
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.228-35 et suivants du code de commerce,
- Renouvellement du mandat d'un administrateur
- Pouvoirs pour formalités.

IV. Présentation du projet de fusion des SCPI UNIPIERRE

Monsieur Patrick de LATAILLADE expose aux membres du Conseil le projet de fusion des SCPI UNIPIERRE, qui ont à ce jour une capitalisation globale de 5,3 MdF et réunissent quelques 56 000 associés (chiffres 2000).

Les SCPI UNIPIERRE reflètent progressivement depuis 3 ans, dans l'amélioration de leurs résultats et de leur valeur d'actifs, la bonne santé actuelle de l'immobilier d'entreprise.

Néanmoins, le marché secondaire des parts est très faible : en recul net par rapport à 1999, il n'atteindra pas 1 % de la capitalisation en 2000, ce qui est en dessous des performances de la place, avec des prix unitaires de transaction défavorables aux vendeurs.

Cette situation, explicable par le contexte particulier au Groupe, doit être inversée, pour éviter des problèmes sérieux en termes d'image (le sentiment d'un désintérêt du Groupe pour les SCPI et leurs associés se répand) et, à terme, l'obligation de réunir à nouveau des Assemblées Générales extraordinaires si le niveau des parts en attente dépassait le plafond autorisé.

En fusionnant les 5 SCPI UNIPIERRE en un seul support (avec un nouveau nom) le Crédit agricole créera une SCPI qui sera leader dans sa catégorie (près de 6 MdF).

Les bénéfices attendus de cette opération sont :

- * la simplification et la rénovation de l'image : un nouveau nom, un support unique de grande taille, une présentation simplifiée pour le réseau :
 - des atouts forts pour restaurer la liquidité.
- * l'optimisation de la gestion : utilisation maximale de la complémentarité des SCPI, meilleure utilisation des plafonds réglementaires et des ressources financières, position d'acheteur renforcée, meilleure protection contre les effets de cycle.
 - à terme, des performances qui s'amélioreront.

Le Conseil d'Administration de la CNCA a pris acte dans sa séance du 24 janvier 2001 de ce projet, qui a par ailleurs été présenté aux instances de la FNCA. Ces présentations ont été l'occasion de souligner la nécessaire mobilisation du groupe pour la réussite de l'opération de fusion, notamment sous l'angle de la restauration de la liquidité.

L'objectif est que la fusion prenne effet au 1^{er} janvier 2001. La date prévue pour réunir les assemblées générales extraordinaires est le 18 septembre 2001 (sur première convocation).

Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE approuve la démarche engagée par UNIGER. Il souligne la nécessaire transparence financière (expertise, parités d'échange ...) de l'opération à l'égard des associés et s'interroge sur l'opportunité de faire appel à plusieurs experts immobiliers. Monsieur de LATAILLADE explique les avantages en termes de cohérence de faire évaluer le patrimoine par un seul et même expert, méthode qui fera l'objet d'une explication dans les supports qui seront transmis aux associés.

V. Séparation des activités foncières

Le Président expose aux membres du Conseil qu'il est envisagé le regroupement du « secteur agricole » d'UNIGER avec SOFIPAR. Ce rapprochement repose sur la création d'une société : UNIPAR.

Les pratiques en vigueur sur les marchés des capitaux et les recommandations de la CNCA et d'INDOCAM conduisent à traiter différemment les opérations pour compte propre de celles mobilisant des capitaux d'investisseurs tiers personnes physiques.

Dans la première catégorie entrent les sociétés de portage détenues par la CNCA (SEFA et SCPFF), des groupements forestiers dédiés aux personnes morales principalement issues du groupe Crédit Agricole, et quelques opérations particulières. Leur gérance sera transférée en totalité à UNIPAR.

Les opérations conduites pour le compte des tiers rassemblent environ 5.000 personnes physiques réparties dans 300 GFA et 27 GFV. UNIGER conservera alors la gérance de ces sociétés et en délèguera la gestion technique à UNIPAR (gestion des actifs, gestion locative, comptabilité).

L'équipe d'UNIGER concernée par le transfert dans la nouvelle structure comprendra 6 personnes, dont une en charge de la comptabilité.

Sur les 6, une personne restera toutefois à UNIGER jusqu'au 31 décembre 2001, pour assurer la transition entre les 2 organisations.

VI. Rapport d'audit

Madame Nathalie Martin expose aux membres du Conseil que le rapport annuel de contrôle interne, dont une copie figure au dossier remis aux administrateurs d'UNIGER, a été rédigé conformément à la directive 98-07 du groupe Crédit Agricole.

Les principaux aspects abordés devant les membres du conseil d'administration d'UNIGER portent sur :

- la typologie des risques : il s'agit de risques opérationnels, fiscaux et juridiques générés par les opérations réalisées pour le propre compte d'UNIGER ou bien pour le compte de produits gérés.

- l'organisation de l'audit et du contrôle chez UNIGER : un poste de Responsable de l'Audit et du Contrôle Interne, rattaché au directeur général d'UNIGER et au responsable du secteur risque d'INDOCAM, a été créé en mai 2000. Un comité d'audit a été instauré à compter de septembre 2000. Il est présidé par un administrateur n'occupant pas des fonctions opérationnelles dans la structure UNIGER. Il se réunit trimestriellement. Cette organisation sera modifiée, au cours de l'année 2001, du fait de la création au sein du groupe CNCA d'une ligne métier "Audit-Inspection".
- l'activité du contrôle interne et les missions d'audit externe en 2000 : les principaux process mis en œuvre chez UNIGER ont été recensés. Les missions d'audit interne ont notamment porté sur le suivi des recommandations formulées en 1999 par l'IGA, le contrôle des comptes d'une SCPI au 30 juin 2000 et l'examen de trois traitements à l'intérieur du secteur "Gestion de l'Epargne". Les missions d'audit externe sont réalisées par les commissaires aux comptes d'UNIGER et des produits gérés. Une mission d'audit contractuelle a été réalisée dans le domaine des groupements.
- le plan d'action 2001 : les efforts d'UNIGER vont être concentrés sur la rédaction des procédures et la mise en place de contrôle de second niveau. Les missions d'audit débutées en 2000 et non encore terminées vont se poursuivre. Les autres missions porteront notamment sur le processus de réalisation des travaux dans les immeubles détenus par les SCPI, le fonctionnement du marché secondaire des parts de SCPI (si la réglementation le modifie). Un plan pluri-annuel d'audit sera défini.

Enfin, Monsieur de LATAILLADE indique que la direction de l'IGA de la CNCA a procédé à un nouvel audit de la société entre le 15 janvier 2001 et le 23 février 2001, et expose au Conseil les principales conclusions formulées par l'IGA à la fin de son audit.

VII. Questions diverses

a) Reprise de la gestion de la SCPI Haussmann Immobilier

Monsieur de LATAILLADE expose aux membres du Conseil que les services immobiliers du Crédit Agricole Indosuez (CAI) ont demandé à UNIGER de reprendre la gestion de la SCPI Haussmann Immobilier, aujourd'hui gérée par une filiale ad hoc du CAI, INVESPAR, dont cette SCPI est la seule raison d'être.

Haussmann Immobilier est une SCPI au capital variable créée en 1981 par INDOSUEZ. Elle représente aujourd'hui une capitalisation (à la valeur conseillée) de 488 millions de Francs et réunit 2 011 associés. Elle est assez proche, par la structure de son patrimoine et l'évolution de ses résultats, du profil des premières SCPI UNIPERRE, bien que d'une taille inférieure de moitié.

Les membres du Conseil donnent leur accord sur l'opération de reprise de la gestion de la SCPI Haussmann Immobilier envisagée.

Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE suggère à ce titre de prévoir l'établissement d'une convention entre le CAI et UNIGER aux termes de laquelle les frais générés par ce transfert seraient pris en charge par le CAI.

Cette suggestion reçoit l'approbation des membres du Conseil.

Monsieur Hervé JOUBAUD souligne l'intérêt de procéder au transfert du service titre notamment le plus rapidement possible. Monsieur de LATAILLADE expose que les chantiers actuellement en cours à UNIGER : fusion, bascule à l'euro, migration de l'outil de gestion immobilier ..., sont prioritaires, tout en partageant le souci que les opérations de reprise de la SCPI susvisée soit ensuite rapidement réalisée.

b) Non renouvellement du mandat d'un administrateur

Monsieur Patrick de LATAILLADE rappelle au membres du Conseil que le mandat d'administrateur de la société DELFINANCES n'a pas été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2000.

En conséquence, les membres du Conseil prennent acte que la société DELFINANCES n'est plus administrateur à compter du 22 juin 2000 et donnent tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'effectuer les formalités au greffe du tribunal de commerce.

Aucune autre question n'étant soulevée par les membres du Conseil, l'ordre du jour est épuisé et la séance est levée .

UN ADMINISTRATEUR



P. Joubaud

LE PRESIDENT



Bon pour copie certifiée conforme
à l'original

UNIGER
91-93, Bd Pasteur
75710 PARIS CEDEX 15
Tél. : 01 43 23 50 00
Code APE 703 C
SIRET 315 429 837 00059

