79 B 2685

UNIGER

Société Anonyme au capital de 1.526.520 F
Siège social : 91/93 Bd Pasteur
75015 PARIS

R.C.S. PARIS B 315 429 837

Tal de COMMERCE de PARIS
N° dépôt
0 4 SEP. 1996
47320

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 1996

L'an mil neuf cent quatre vingt seize, le 4 mars à quinze heures trente, les Membres du Conseil d'Administration se sont réunis au siège administratif - 117, Quai du Président Roosevelt à ISSY-LES-MOULINEAUX, sur convocation du Président en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1°/ APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DU 28 MARS 1995

2°/ RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'AGO

3°/ DEMISSIONS D'UN ADMINISTRATEUR ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4°/ ARRETE DES COMPTES AU 31/12/95

5°/ PROJET DE RESOLUTIONS

Il résulte du registre signé par les Administrateurs que :

Sont présents :

- Monsieur Pierre d'HAULTFOEUILLE, Président du Conseil,
- Monsieur Patrick de LATAILLADE, Directeur Général, Administrateur,
- Monsieur Christian PEENE, Administrateur,
- DELFINANCES représentée par Monsieur Jean QUESNEL , Administrateur
- Monsieur Alain JOREL, Administrateur,
- C.N.C.A. représentée par Madame Mina DARBON

Sont absents excusés :

- Monsieur Serge CAMINE, Administrateur,
- Monsieur Jean LAURENT, Administrateur.

Assistent également à la réunion :

- Monsieur Philippe SUDRY, Commissaire aux Comptes
- Madame Valérie GILLE représentant le Cabinet BEFEC PRICE WATERHOUSE,
- Monsieur Jean-Louis CATHALA, désigné comme secrétaire de séance.
- Monsieur Bernard LAMY représentant le Comité Central d'entreprise
- Monsieur Daniel MARIOTTI représentant le Comité Central d'entreprise

M. Pierre d'HAULTFOEUILLE, Président du Conseil d'Administration, constate que les Administrateurs présents réunissent la moitié au moins des membres en fonction et que le Conseil peut valablement délibérer.

1°/ APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DU 28 MARS 1995

Les membres du Conseil approuvent le procès-verbal de la réunion du 28 Mars 1995 tel qu'il leur été adressé avec la lettre de convocation au présent Conseil.

2°/ RAPPORT - ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE 1995 - RESOLUTIONS

Le Président propose d'examiner le projet de rapport. Il rappelle la conjoncture immobilière rencontrée en 1995 et ses implications fortement négatives sur l'activité de la Société, en particulier dans le domaine de la collecte et de la gestion locative.

Puis le Directeur Général commente le Produit Net d'Activité qui s'élève à 65 MF contre 74,6 MF en 1994. Il précise qu'il est essentiellement composé des éléments suivants :

- 57,2 MF (contre 58,2 MF) par des commissions de gestion ; ces produits subissent une érosion corrélative à la baisse des loyers qui en constituent l'assiette, malgré l'augmentation du parc immobilier géré,

- 5,7 MF (contre 3,5 MF) par des commissions sur investissement, dont plus de la moitié correspond à celles perçues sur les investissements pour le compte de PREDICA, dont les engagements se sont élevés à 1,235 Milliard de F.

- En revanche la quasi-disparition de la collecte (SCPI et groupements) entraine une chute brutale des commissions correspondantes : 21,7 MF en 1993 pour 928 MF de collecte, 9,8 MF en 1994 pour 392 MF de collecte et enfin 1,2 MF en 1995 pour 120 MF de collecte.

Puis le Directeur Général expose que, dès la fin de 1994, des actions ont été menées pour améliorer la productivité d'UNIGER, notamment en adaptant les structures aux nouvelles conditions du marché immobilier : spécialisation des équipes de gestion par marché, création d'une équipe commerciale à UNIGER et d'une Direction Technique à UNIFICA, enfin, amélioration de la synergie avec UNIMO. Il rappelle que, depuis juillet 1995, le patrimoine acquis par PREDICA est géré par UNIGER, qui doit adapter également son organisation en conséquence.

A Monsieur Jean QUESNEL qui s'inquiétait de la progression en 1995 du nombre de parts en attente de cession sur les UNIPIERRE, il indique que la profession, sensibilisée au problème de l'illiquidité des parts, tente de mettre en place, au niveau national, un véritable marché de gré à gré qui devrait venir progressivement débloquer le marché secondaire.

A Monsieur Bernard LAMY qui s'interrogeait sur l'aboutissement du projet de création de foncière cotée, Christian PEENE rappelle que, confronté à la conjoncture défavorable du marché immobilier, le lancement du produit a été reporté, mais que ne sont pas exclues les opportunités de rachat de sociétés cotées déjà constituées.

A la demande du Président, Monsieur Alain JOREL commente ensuite les comptes de l'exercice. Monsieur le Commissaire aux comptes précise qu'ils n'appellent pas de remarque particulière de sa part.

Le résultat social ressort en perte à - 11.359.482,06 F. Les capitaux propres de la société sont ainsi ramenés de 21.053.042 F à 9.693.560 F.

Puis, le Directeur Général expose la stratégie, mise en oeuvre depuis 1995, qui vise à développer le Conseil en investissement et la gestion pour compte de tiers. Il précise que la partie de cette activité concernant des sociétés qui ne font pas appel à l'épargne publique sera, pour des raisons règlementaires, exercée au sein d'UNIFICA, par une autre structure.

Par ailleurs le Conseil, ayant pris acte de la démission de Monsieur HORPS et constatant que le nombre d'administrateurs reste supérieur au minimum légal, décide de ne pas le remplacer.

Monsieur SUDRY, Commissaire aux comptes titulaire qui souhaite faire valoir ses droits à la retraite prochainement, annonce au Conseil qu'il présentera sa démission à l'Assemblée Générale.
Le Conseil exprime à Monsieur SUDRY ses remerciements et ses voeux et décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire de nommer :
-la Société Befec Price Waterhouse en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et
-la Compagnie Fiduciaire de Contrôle en qualité de Commissaire aux comptes suppléant
pour la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 1996.

Le Conseil arrête les termes du rapport qu'il présentera à l'Assemblée Générale Ordinaire, ainsi que le texte des résolutions qui seront soumises au vote des actionnaires.

Le Conseil décide de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire le 14 juin 1996 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice 1995,
- Affectation des résultats,
- Remplacement du commissaire aux comptes.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 h 20.

Copie certifiée conforme à
l'original

U N I G E R

Société Anonyme au capital de 1.526.520 F
Siège social : 91/93, Boulevard Pasteur
75015 PARIS

R.C.S. PARIS B 315 429 837

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 22 MAI 1995

L'an mil neuf cent quatre vingt quinze, et le vingt deux Mai à neuf heure trente, les actionnaires de la Société UNIGER se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle au siège administratif, 117, Quai du Président Roosevelt - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, sur convocation faite par le Conseil d'Administration suivant lettre en date du 5 Mai 1995.

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.

Monsieur Pierre d 'HAULTFOEUILLE préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Messieurs Christian PEENE et Patrick de LATAILLADE, deux actionnaires présents et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame de BOURDELIERE assure les fonctions de 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 quart du capital social.

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 de l'Assemblée,
- les copies de lettres de convocation,
- le rapport du Conseil d'Administration,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que l'inventaire, les comptes annuels, le rapport de gestion du Conseil d'Administration, les rapports du Commissaire 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 :

1°/ RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/94

2°/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES DE CET EXERCICE ET SUR LES OPERATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE 101 DE LA LOI DU 24/07/66

3°/ APPROBATION DE CES RAPPORTS ET EXAMEN DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/94

4°/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1994

5°/ AFFECTATION DES RESULTATS

6°/ RENOUVELLEMENT D'ADMINISTRATEURS

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

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes concernant l'exercice clos le 31 Décembre 1994, approuve le bilan et les comptes dudit exercice tels qu'ils lui ont été présentés. Elle approuve les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 Juillet 1966, ratifie lesdites conventions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31/12/94, qui s'élève à 1.069.757,06 F
au report à nouveau, portant son montant total à 10.326.025,15 F

Il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des précédents exercices s'élevaient par action à :

- exercice 1991, dividende mis en distribution : 444 F assorti d'un avoir fiscal de 222 F,
- exercice 1992, dividende mis en distribution : 135 F assorti d'un avoir fiscal de 67,50 F,
- exercice 1993, dividende mis en distribution : 330 F assorti d'un avoir fiscal de 165 F.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constatant que les mandats d'administrateurs de : Monsieur Alain JOREL et la Société UNIMMEUBLES sont arrivés à leur terme, décide de ne renouveler que Monsieur Alain JOREL dans son mandat d'administrateur pour une durée de 3 années qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1997.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10 h 10.

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

Copie certifiée conforme à l'original

Le Secrétaire Général

U N I G E R

Société Anonyme au capital de 1.526.520 F
Siège social : 91/93, Boulevard Pasteur
75015 PARIS

R.C.S. PARIS B 315 429 837

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 14 JUIN 1996

L'an mil neuf cent quatre vingt seize, le quatorze Juin à huit heure trente, les actionnaires de la Société UNIGER se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle au siège administratif, 117, Quai du Président Roosevelt - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, sur convocation faite par le Conseil d'Administration suivant lettre en date du 30 Mai 1996.

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.

Monsieur Pierre d 'HAULTFOEUILLE préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Messieurs Christian PEENE et Patrick de LATAILLADE, deux actionnaires présents et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Monsieur Jean-Louis CATHALA assure les fonctions de 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 quart du capital social.

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 de l'Assemblée,
- les copies de lettres de convocation,
- le rapport du Conseil d'Administration,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

Puis le Président déclare que l'inventaire, les comptes annuels, le rapport de gestion du Conseil d'Administration, les rapports du Commissaire 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 :

1°/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/95

2°/ AFFECTATION DES RESULTATS

3°/ APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

4°/ REMPLACEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

5°/ RESOLUTIONS

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

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Après échange de vues, les résolutions suivantes sont soumises au vote de l'Assemblée :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes concernant l'exercice clos le 31 Décembre 1995, approuve le bilan et les comptes dudit exercice tels qu'ils lui ont été présentés. Elle approuve les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles 101 et suivants de la loi du 24 Juillet 1966, approuve lesdites conventions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos le 31/12/95,
qui s'élève à - 11.359.482,06 F

au report à nouveau qui, compte tenu d'un report à nouveau
antérieur bénéficiaire de 10.326.025,15 F,

sera porté à - 1 033 456,91 F.

Il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des précédents exercices s'élevaient par action à :

- exercice 1992, dividende mis en distribution : 135 F assorti d'un avoir fiscal de 67,50 F,
- exercice 1993, dividende mis en distribution : 330 F assorti d'un avoir fiscal de 165 F.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de nommer :

La Société **Befec Price Waterhouse** en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de Monsieur Philippe SUDRY démissionnaire et **la Compagnie Fiduciaire de Contrôle** en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 1996.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 9 h 20.

Copie certifiée conforme à l'original

Le Secrétaire Général