

# COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR

Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 5 000 000 €.  
Siège social : 49, avenue de l'Opéra – 75002 Paris  
RCS Paris B 379 219 405

**COMPLEMENT AU PROSPECTUS VISE PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS LE 05 FEVRIER 2007 SOUS LE NUMERO 07-040 ETABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 212-25 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF.**

**MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION DE L'ADMISSION SUR EUROLIST C D'EURONEXT PARIS SA, DES ACTIONS EXISTANTES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL DE LA COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR ET D'ACTIONS NOUVELLES A EMETTRE, DANS LE CADRE D'UNE OFFRE A PRIX OUVERT ET D'UN PLACEMENT GLOBAL**

**FOURCHETTE DE PRIX INDICATIVE APPLICABLE A L'OFFRE A PRIX OUVERT ET AU PLACEMENT GLOBAL :  
ENTRE 17,50 € ET 19,10 € PAR ACTION.**

Une notice légale a été publiée au *Bulletin des annonces légales obligatoires* du 07/02/2007



En application des articles L. 412-1 du Code Monétaire et Financier et de son Règlement Général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa n° 07-064 en date du 23/07/2007 sur le présent complément d'information au prospectus déjà visé par l'AMF le 05 février 2007 sous le n° 07-040.

Ce complément d'information a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1 du Code Monétaire et Financier, a été attribué après que l'Autorité des Marchés Financiers a vérifié " *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Ce complément d'information incorpore par référence le prospectus de la Société Compagnie Foncière FIDEIMUR visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 05 février 2007 sous le n° 07-040.

**Des exemplaires du prospectus et du présent complément au prospectus sont disponibles sans frais auprès de la société FIDEIMUR, 49 avenue de l'Opéra – 75002 Paris, et sur son site Internet ([www.fideimur.com](http://www.fideimur.com)), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).**

Invest *Securities*  
Société de Bourse

***Prestataire de services d'investissement***

## NOTE INTRODUCTIVE

Le présent complément d'information a été établi en application des dispositions de l'article 212-25 du Règlement général de l'AMF et fait suite à l'acquisition par Affine le 19/02/2007 de 64,22 % du capital de FIDEIMUR au prix de 19,10 € par action auprès de 3 actionnaires, Redan Invest, Smart Cap Fund et EFFI INVEST 1. Cette transaction n'est accompagnée d'aucune condition suspensive ou résolutoire.

FIDEIMUR ayant engagé un processus d'introduction en bourse sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, un prospectus a été visé par l'AMF le 5 février 2007 sous le numéro 07-040.

Affine a informé la Société de son intention de poursuivre ce processus d'introduction en Bourse.

Le Conseil d'Administration de FIDEIMUR réuni le 20/02/2007 a décidé à l'unanimité de poursuivre ce processus selon de nouvelles modalités de fourchette de prix et de calendrier telles qu'exposées dans le présent complément au prospectus.

**Il est précisé que les ordres émis dans le cadre du Placement Global et de l'Offre à prix Ouvert (OPO) sont révocables jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre, soit le 02/03/2007 à 17h**

\* \* \*

**Seuls les paragraphes du prospectus ayant fait l'objet d'une modification sont présentés dans ce complément, sous leur numérotation d'origine.**

\* \* \*

## **PREMIERE PARTIE**

# **1 PERSONNE RESPONSABLE**

## **1.1 RESPONSABLE DU COMPLEMENT AU PROSPECTUS**

Monsieur Benoît BOURREAU, Président et Directeur Général  
FIDEIMUR  
49, avenue de l'Opéra  
75002 Paris

## **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent complément au Prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers le 05 février 2007 sous le numéro 07-040, sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Paris, le 22 février 2007

Benoît BOURREAU  
Président et Directeur Général

# 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

## 14.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 14.1.1. Composition du Conseil d'Administration

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat d'administrateur	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société	Autres mandats exercés dans toute société actuellement	Mandats ayant été exercés au cours des 5 dernières années et ne l'étant plus à la date du présent complément
<b>Benoît BOURREAU</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur et Président Directeur Général	Néant	Administrateur de PRADO FINANCE Président d'Arcole Real Estate SA	Gérant de Neva Finance Conseil Sarl
<b>Patrice PIERRON</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Administrateur Délégué Prado Finance	Administrateur de La Vie Financière, Team Partners Group, Réponse, JLMD Ecologic System, UniAir Group, Arcole Real Estate, For Dog Sake et Administrateur Délégué Prado Finance	Administrateur Axis Airways Group, Administrateur CGBI
<b>Alain CHAUSSARD</b>	20/02/2007	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Directeur Général Délégué d'Affine	CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président, COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général, Business Facility International (SAS), représentant Affine, président, LOGISIIC (SA), administrateur, AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant, GP BETA HOLDING, représentant Mab-Finances,	Néant
<b>Jean-Louis SIMON</b>	15/12/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Administrateur Délégué d'Arcole Real Estate	Administrateur Délégué d'Arcole Real Estate	Membre du Directoire de Smalto Holding SA
<b>Manuel SANTO</b>	Sous la condition suspensive de l'admission sur Euronext	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Gérant de Realviegas Investissements Immobiliers	Gérant de Realviegas Investissements Immobiliers	Néant
<b>Jean-François OTT</b>	Sous la condition suspensive de l'admission sur Euronext	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Président Directeur Général de Orco Property Group,	Au sein de sociétés luxembourgeoises Administrateur de Orco Property Group, Orco Holding, Endurance Real Estate Management Company SA, Etoile d'Or SA, Mamaison Residences SA, MMR Russels SA, Orco Croatia SA, Orco Germany SA, Orco Hotel Collection SA, Orco Hotel Group SA, Orco Hotel Group SA, Central European Real Estate Management SA, Orco Capitol SA, Novy Capital Partners  Gérant de Endurance Asset Sarl, Endurance Finance Sarl, Endurance Residential Asset Sarl, Endurance Residential Finance sarl, Green Bear sarl, Kosic sarl, OPG Russia sarl,  Au sein de sociétés françaises Gérant de Maia Strana, SCI La Pragoise, SCI Ottan, Vinohrady Président du Conseil de Surveillance Europlasma	Néant

## 14.1.2. Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil d'Administration

**Benoît BOURREAU, Président Directeur Général**, 43 ans. Ex-pilote de Chasse d'Aéronavale, de 1986 à 1990, il a rejoint la finance en 1990 chez Matif SA. Benoît BOURREAU a réalisé l'essentiel de sa carrière dans différents postes de direction opérationnelle en financements spécialisés autour de l'Immobilier (grandes Banques française et étrangère). Responsable clientèle Entreprises puis chargé de mission et enfin directeur régional de banque et de société de Crédit-bail Immobilier, chez San Paolo, Sodecco puis Sade, Groupe Fortis jusqu'en 2004, année où il rejoint Fideimur, en tant que Directeur général.

**Alain CHAUSSARD, Administrateur**, 56 ans, Vice-Président et Directeur général d'Affine ; Président de Concerto Développement. Alain CHAUSSARD est diplômé de l'Ecole centrale de Paris, de l'Institut d'études politiques et de l'Ecole nationale de la statistique et de l'administration économique. Il est également titulaire d'une maîtrise de Mathématiques et d'un DEA de Finances. Après une carrière bancaire au Crédit Lyonnais et au Crédit Chimique, il devient en 1989 directeur général adjoint de la Banque Stern. De retour au Crédit Lyonnais en 1992, il est nommé directeur en charge des financements spécialisés puis des affaires spéciales du groupe. A ce titre, il fût notamment président de l'Omnium immobilier de gestion et de la salle Pleyel. Directeur général adjoint d'Euris à partir de 1996, il rejoint le groupe Affine en qualité de directeur général en 1998 et en est vice-président depuis 2000. Il est par ailleurs administrateur de Pro Musicis, de la FSIF et Président du groupement Centrale immobilier.

**Patrice PIERRON, Administrateur**, 41 ans. Fondateur de Prado Finance en 1999 et administrateur délégué depuis octobre 2004, Patrice PIERRON a débuté sa carrière sur le Matif en 1990. Vendeur chez Industrial Bank of Japan jusqu'en 1993 et Exane jusqu'en 1997, il rejoint GJ Koomen chez ING Barings puis Merrill Lynch à Londres. VP en charge du marché français distressed, il quitte Merrill en 2000 pour s'occuper à plein temps de Prado. Il est administrateur de plusieurs sociétés cotées françaises dans lesquelles Prado détient une participation. Il est diplômé de la Faculté économique d'Angers.

**Jean-Louis SIMON, Administrateur**, 50 ans. Directeur Financier de Fideimur depuis avril 2006, Jean Louis Simon a débuté sa carrière en 1981 dans l'enseignement puis il devient assistant au sein d'une société d'expertise comptable jusqu'en 1983. Il rejoint ensuite la société Ussi, filiale du groupe Cogema où il devient chef du service comptable. En 1991 il est nommé Directeur Comptable et Administratif du groupe Oparfi (gestion d'un parc hôtelier et de remontées mécaniques en montagne), puis en 1993 il prend en charge la direction comptable et administrative de plusieurs holdings liées intervenant dans les secteurs immobilier et industriel. Il est diplômé du Conservatoire des Arts et Métiers.

**Viriato-Manuel SANTO, Administrateur**, 44 ans gérant de Realviegas Investissements Immobiliers. Viriato-Manuel SANTO a commencé sa carrière comme auditeur chez Ernst & Young en 1986 puis chargé de mission à la Direction de la Stratégie et du Plan du Groupe Renault. Directeur de la stratégie, du plan et du contrôle de gestion du Groupe Axa de 1994 à 1996 il assure ensuite la direction de la stratégie, du marketing et de la communication du groupe Entenial jusqu'en septembre 2004. Il est expert comptable et ancien élève de l'Ecole Nationale d'Administration.

**Jean-François OTT, Administrateur**, 41 ans. Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble et de l'INSEAD, Jean François OTT commence sa carrière en tant que trader sur les marchés dérivés. En 1991, à 26 ans, il fonde Orco Property Group, société dont il toujours Président Directeur Général. En 15 ans, Orco Property Group est devenu un investisseur, promoteur et asset manager majeur des marchés immobiliers et hôteliers d'Europe centrale. Le Groupe détient et gère un portefeuille estimé à près de 740 millions d'euros. Orco Property Group est coté sur Euronext Paris depuis décembre 2000 et à la Bourse de Prague depuis février 2005.

## 14.2.3. Déclarations concernant les membres du Conseil d'Administration et de la Direction générale

Au cours des cinq dernières années, aucun des membres du conseil d'administration et de la direction générale de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

- Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des mandataires sociaux a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.
- Il n'existe aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.
- Il n'existe aucun actif appartenant directement ou indirectement aux dirigeants ou à des membres de leur famille, qui soit utilisé par FIDEIMUR.

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 20 FEVRIER 2007

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du visa du présent complément d'information.

ACTIONNAIRES	Situation au 20/02/2007	
	Nb actions et DDV	%
AFFINE	1 477 143	64,22%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%
Benoît Bourreau	100 000	4,35%
Jean de Verchère	92 000	4,00%
Autres	105 286	4,58%
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>

Créé en 1990, Affine est un des principaux groupes indépendants intervenant dans le secteur de l'immobilier d'entreprises au travers de ses activités de foncière et de crédit-bail et de celles de ses filiales spécialisées : foncière de valorisation (Banimm, société belge qui a rejoint le groupe en février 2006), ingénierie logistique (Concerto Développement et Concerto Développement Ibérica), ingénierie de la construction (Abcd), développement immobilier (Promaffine) et centres d'affaires (BF1).

Au 31 décembre 2006, le Groupe Affine détenait 296 immeubles, dont 196 en crédit-bail et 100 en location patrimoniale (640 000 m<sup>2</sup>). Le résultat net consolidé pour 2006 est de 63,2 M€ (+261%).

Etablissement de crédit et Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur l'Eurolist d'Euronext Paris, Affine fait partie des indices SBF 250 (CACSmall 90) et EPRA et sa capitalisation boursière est de près de 400 millions d'euros.

Prado Finance est une société d'investissement belge majoritairement détenue par Patrice PIERRON. Elle est active dans quatre métiers :

- la gestion d'actifs (arbitrage & participations),
- les médias, avec une participation de 70% dans La Vie Financière,
- l'immobilier commercial : 22,85% de la Compagnie Foncière Fideimur,
- les services informatiques : 12% de Team Partners Group,

Benoît BOURREAU est le PDG de la Société

Jean de VERCHERE, est un actionnaire qui intervient activement dans le sourcing de nouvelles acquisitions.

FIDEIMUR est inscrite (hors Appel Public à l'Epargne) sur le Marché Libre depuis le mois de mai 2006. L'inscription au Marché Libre a été réalisée par cession minoritaire sur le marché de 5000 actions au prix de 10 euros.

### 18.3. CONTROLE DE LA SOCIETE

La Société AFFINE est l'actionnaire majoritaire de la Société avec 64,22% du capital. Elle est représentée au Conseil d'Administration par Monsieur Alain Chaussard qui a été coopté en remplacement de Monsieur Chun Feng Huang, démissionnaire. En outre, le Conseil d'Administration du 20/02/2007 a décidé de convoquer une assemblée générale ordinaire des actionnaires pour le 08/03/2007 afin de proposer la nomination de 5 nouveaux administrateurs proposés par AFFINE.

Ainsi, le 08/03/2007 à l'issue de l'AGO, et si celle-ci vote positivement la nomination des nouveaux administrateurs, les représentants d'AFFINE deviendront majoritaires au sein du Conseil d'Administration de la Société.

Affine, en qualité de nouvel actionnaire majoritaire, a indiqué qu'elle souhaite poursuivre le développement de Fideimur en la spécialisant en immobilier d'entreprise parisien, ce qui conduira vraisemblablement à intensifier

son effort d'investissement (50 à 100 millions d'euros par an) tout en allégeant progressivement, au mieux des opportunités, la part dans le portefeuille des actifs en régions au cours des années 2007 et 2008. Compte tenu de l'axe stratégique d'investissements traditionnellement suivi par Affine, orienté vers les actifs de rendement, celle-ci orientera désormais vers Fideimur les investissements dans l'immobilier parisien qu'elle aurait pu considérer.

L'Asset management sera assuré en interne. La règle d'acquisition entre Affine et Fideimur sera celle de la spécialisation géographique (Paris pour Fideimur et hors Paris pour Affine). Les éventuelles cessions d'actifs entre Fideimur et Affine sur leurs patrimoines existants, selon cette même règle de spécialisation, seraient effectuées dans le cadre de conventions réglementées, soumises à l'approbation des Assemblées d'actionnaires, et sur la base de rapports d'expertise externes. L'externalisation de la fonction "property management" sera poursuivie.

Les économies d'échelle entre Affine et Fideimur seront recherchées, ainsi les fonctions support telles que la comptabilité, la gestion financière, le juridique ou les systèmes d'information ont vocation à être mutualisées.

Pour ce qui concerne le gouvernement d'entreprise, les éléments mentionnés dans le prospectus (§16.3) demeurent en l'état.

#### **18.4. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Néant.

## **DEUXIEME PARTIE**

## 5. CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1.2. Montant de l'Offre

La diffusion des actions de la Société dans le cadre de l'Offre préalablement à leur admission à la cotation s'effectuera par la Société, dans les proportions décrites ci-après.

#### Actions mises à la disposition du marché par la Société par voie d'augmentation de capital

Il est prévu que la Société réalise une augmentation de son capital par émission d'un nombre initial maximum de 520 000 Actions Nouvelles, représentant 22,6% du nombre total d'actions et du nombre de droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus, ce nombre initial d'actions étant susceptible d'être porté à un nombre maximum de 598 000 actions en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension décrite au paragraphe 5.2.5. de la partie 2 du Prospectus.

Le produit brut indicatif de l'Offre (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension), calculé sur la base du milieu de la fourchette de prix indicative de 18,30 euros ressortirait à 10 943 400 €.

### 5.1.3. Procédure et période d'ouverture de l'Offre

#### 5.1.3.2. Calendrier indicatif des opérations

Le calendrier ci-dessous pourra faire l'objet de modifications ultérieures.

Ainsi, en cas de report de l'OPO et/ou de modification des modalités de l'Offre, les nouvelles modalités (y compris le nouveau calendrier, avec la nouvelle date de clôture de l'OPO, et la nouvelle date de règlement-livraison) seront portées à la connaissance du public au moyen d'un avis diffusé par Euronext Paris S.A. et d'un communiqué de presse.

20/02/2007	Conseil d'administration de la Société fixant les nouvelles modalités de l'Offre
20/02/2007	Publication de l'avis Euronext indiquant la prolongation de la période de Placement Global et d'Offre à Prix Ouvert (OPO) jusqu'au 02/03/2007
23/02/2007	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le complément au prospectus.
23/02/2007	Communiqué de la Société annonçant les nouvelles modalités de l'opération.
23/02/2007	Publication de l'avis Euronext Paris S.A.
02/03/2007	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures).
02/03/2007	Clôture du Placement * (17 heures).
05/03/2007	Centralisation et Publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert.
05/03/2007	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse détaillant les conditions de l'Offre.
05/03/2007	Première cotation des Actions sur l'Eurolist d'Euronext
08/03/2007	Règlement livraison du Placement et de l'Offre à Prix Ouvert.
09/03/2007	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris

\* sauf clôture anticipée

**Il est précisé que les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global sont révocables jusqu'au 2 mars 2007 à 17h.**

## 5.2.2. Intention de souscriptions par les actionnaires ou administrateurs actuels de FIDEIMUR ou de souscription de plus de 5%

La Société a connaissance des intentions suivantes :

- PRADO FINANCE, actionnaire historique de la Société, souscrira à hauteur de son compte courant (2 167 616,67 €) dans le cadre du Placement Global ;
  - Monsieur René BRENAC souscrira à hauteur de sa quote-part de l'emprunt obligataire (600 000 € hors intérêts courus) dans le cadre du Placement Global ;
  - Monsieur Stéphane MATHIEU souscrira à hauteur de sa quote-part de l'emprunt obligataire (400 000 € hors intérêts courus) dans le cadre du Placement Global ;
- Il n'existe aucun lien entre Messieurs BRENAC et MATHIEU et Fideimur ou ses actionnaires principaux et dirigeants.

Nonobstant les intentions ci-dessus, il est précisé que celles-ci seront soumises à la même procédure d'allocation et de réduction que les autres demandes exprimées dans le cadre du Placement Global, telle que définie au chapitre 5.1.3.de la partie 2 du prospectus.

Les intentions de souscriptions d'actions dans le cadre du Placement Global décrites ci-dessus étant libérées par compensation de créances, ces dernières devront faire l'objet d'un arrêté de comptes établi par le Conseil d'administration et certifié exact par les commissaires aux comptes au jour du règlement-livraison, conformément aux dispositions de l'article 166 du décret du 23 mars 1967.

La Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscription de plus de 5 %.

## 5.3. FIXATION DU PRIX

Le prix des actions dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sera égal au prix des actions dans le cadre du Placement Global Garanti et sera arrêté en même temps que celui-ci.

Le Prix de l'Offre résultera de la confrontation de l'offre de titres et des demandes d'achat émises par les investisseurs selon la technique dite de "construction du livre d'ordres" telle que développée par les usages professionnels.

Cette confrontation sera effectuée, notamment, sur la base des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire,
- quantité demandée, et
- sensibilité au prix des demandes exprimées par ces investisseurs.

Le Prix de l'Offre pourrait se situer dans une fourchette indicative comprise entre **17,50 euros** et **19,10 euros** par action. Cette information est donnée à titre strictement indicatif et ne préjuge pas du prix définitif du placement global garanti et du prix de l'offre à prix ouvert, qui pourront être fixés en dehors de ces fourchettes.

En cas de modification de la fourchette de prix comme en cas de fixation du Prix de l'Offre Publique et du Prix du Placement Global en dehors de la fourchette indicative de prix, les nouvelles modalités de l'offre seront mentionnées dans une note complémentaire soumise, préalablement à sa diffusion, au visa de l'Autorité des marchés financiers, dont le résumé sera publié dans au moins un journal à diffusion nationale ou à large diffusion. La clôture de l'Offre Publique sera, le cas échéant, reportée de telle sorte que les donneurs d'ordres dans le cadre de cette offre disposent d'au moins deux jours de négociation après la publication de cette note complémentaire pour, s'ils le souhaitent, retirer leur acceptation avant la clôture de l'Offre Publique. De nouveaux ordres irrévocables pourront être émis jusqu'à la nouvelle date de clôture de l'Offre Publique.

## 9. DILUTION

### 9.1. INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LES CAPITAUX PROPRES

En cas d'émission réalisée à 100%, soit 520 000 Actions Nouvelles hors exercice de la clause d'extension, et en considérant que l'émission est réalisée au prix de 18,30 € par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à 9 516 000 €, soit une augmentation de capital de 1 130 434,78 € et une prime d'émission de 8 385 565,22 €.

Sur la base du prix de souscription de 18,30 € par Action, les capitaux propres consolidés de la Société s'établiraient comme suit :

	Avant émission Au 30 juin 2006	Après émission de 520 000 actions nouvelles	Après exercice de la Clause d'Extension portant sur l'émission maximum de 78 000 actions nouvelles supplémentaires
Capitaux propres consolidés (en K€)	8 987	18 503	19 930
Nombre d'actions composant le capital	2 300 000	2 820 000	2 898 000
Capitaux propres par action (en €)	3,90	6,56	6,88

Il est rappelé que la Société ne possède aucune action propre à la date du présent complément au prospectus..

### 9.2. INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

En supposant un nombre d'Actions Nouvelles émises égal à 520 000 hors exercice de la clause d'extension et à 598 000 après exercice de la clause d'extension, l'incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire serait la suivante :

#### ***Incidence sur la participation dans le capital d'un actionnaire***

Un actionnaire qui détiendrait 1% du capital de la Société préalablement à l'émission et qui déciderait de ne pas souscrire à l'émission des Actions Nouvelles verrait sa participation dans le capital de la Société passer à 0,81% et à 0,79% en cas d'exercice intégral de la clause d'extension.

#### ***Incidence sur la composition du capital social et des droits de vote avant et après opération / Avant et après exercice de la Clause d'Extension***

ACTIONNAIRES	Situation avant opération		Situation avant exercice de la clause d'extension		Situation après exercice de la clause d'extension	
	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%
AFFINE	1 477 143	64,22%	1 477 143	52,38%	1 477 143	50,97%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%	525 571	18,64%	525 571	18,14%
Benoît Bourreau	100 000	4,35%	100 000	3,55%	100 000	3,45%
Jean de Verchère	92 000	4,00%	92 000	3,26%	92 000	3,17%
Public	105 286	4,58%	625 286	22,17%	703 286	24,27%
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 820 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 898 000</b>	<b>100,00%</b>

Cette répartition ne tient pas compte des intentions de souscription des actionnaires actuels (cf § 5.2.2) dont les demandes seront traitées comme celles des autres investisseurs.

Si les investisseurs ayant fait part de leurs intentions (cf § 5.2.2) étaient servis à hauteur de leurs demandes, la répartition du capital post opération serait la suivante :

ACTIONNAIRES	Situation avant opération		Situation avant exercice de la clause d'extension		Situation après exercice de la clause d'extension	
	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%
AFFINE	1 477 143	64,22%	1 477 143	52,38%	1 477 143	50,97%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%	644 020	22,84%	644 020	22,22%
Benoît Bourreau	100 000	4,35%	100 000	3,55%	100 000	3,45%
Jean de Verchère	92 000	4,00%	92 000	3,26%	92 000	3,17%
M. Brenac	0	0,00%	34 548	1,23%	34 548	1,19%
M. Mathieu	0	0,00%	23 141	0,82%	23 141	0,80%
Public	105 286	4,58%	449 148	15,93%	527 148	18,19%
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 820 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 898 000</b>	<b>100,00%</b>

## **ANNEXES**

**ACQUISITION DE FIDEIMUR**

Affine vient d’acquérir auprès de trois actionnaires 64,22 % du capital de la Compagnie Foncière Fideimur, au prix de 19,10€ par action.

Fideimur est une société foncière inscrite au marché libre, disposant d’un patrimoine composé de 7 immeubles à Paris 8ème et de divers actifs immobiliers à Paris, région parisienne et autres régions, représentant 61 000m<sup>2</sup>, et évalué à 150M€. Avec cette acquisition Affine a pour objectif, en se substituant à un actionnariat financier, d’appuyer la stratégie définie par les dirigeants de Fideimur en vue d’en faire une foncière spécialisée dans l’immobilier parisien.

Fideimur a entamé un processus d’admission sur l’Eurolist C d’Euronext Paris, qui s’est concrétisé par la publication d’un prospectus visé par l’AMF le 5 février 2007 sous le numéro 07-040. Dans le cadre de cette opération, Fideimur vise à procéder à une augmentation de capital d’environ 520.000 actions. La période de souscription s’est ouverte le 7 février 2007. La société a fait part de son intention d’opter, à la suite de cette introduction, pour le statut de SIIC.

Affine souhaite poursuivre ce processus d’introduction, selon des modalités qui seront précisées mardi 20 février par la société selon les recommandations de l’AMF.

**A propos du groupe Affine :**

Créé en 1990, Affine est un des principaux groupes indépendants intervenant dans le secteur de l’immobilier d’entreprises au travers de ses activités de foncière et de crédit-bail et de celles de ses filiales spécialisées : foncière de valorisation (Banimmo, société belge qui a rejoint le groupe en février 2006), ingénierie logistique (Concerto Développement et Concerto Développement Ibérica), ingénierie de la construction (Abcd), développement immobilier (Promaffine) et centres d’affaires (BFI).

Au 31 décembre 2006, le Groupe Affine détenait 296 immeubles, dont 196 en crédit-bail et 100 en location patrimoniale (640 000 m<sup>2</sup>). Le résultat net consolidé pour 2006 est de 63,2 M€ (+261%).

Etablissement de crédit et Société d’Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur l’Eurolist d’Euronext Paris, Affine fait partie des indices SBF 250 (CACSmall 90) et EPRA et sa capitalisation boursière est de près de 400 millions d’euros.

**CONTACTS :**

**CITIGATE (RELATIONS AVEC LA PRESSE) :** Nicolas Castex – Johanne Zagury  
Tél. + 33(0)1 53 32 78 88/91

**AFFINE :** Maryse Aulagnon - Alain Chaussard  
Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 - info@affine.fr

## **Communiqué de Presse de FIDEIMUR du 20/02/2007**

Paris, le 20 février 2007

Compagnie Foncière Fidémur a été informée que la société Affine a acquis 64,22% de son capital auprès de trois actionnaires, Redan Invest, Smart Cap Fund et Effi Invest 1, au prix de 19,10 euros par action.

Fidémur ayant engagé un processus d'introduction en bourse sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, un prospectus a été visé par l'AMF le 5 février 2007 sous le numéro 07-040. Fidémur a indiqué son intention d'opter, à la suite de cette introduction en bourse, pour le statut de SIIC.

Dans le cadre de son introduction en bourse, Fidémur souhaite procéder à une augmentation de capital de 520.000 actions nouvelles auxquelles pourront s'ajouter 78.000 actions nouvelles supplémentaires au titre d'une clause d'extension. La période de souscription s'est ouverte le 7 février 2007 et devait se clôturer le 21 février 2007.

Affine a informé la direction de Fidémur de son intention de poursuivre ce processus d'introduction en bourse.

**Ainsi, le calendrier prévisionnel de l'Offre indiqué dans le prospectus visé par l'AMF, qui prévoyait une clôture le 21 février 2007, est prolongé jusqu'au 02 mars 2007 à 17h.**

Le conseil d'administration de Fidémur s'est réuni ce jour pour fixer les nouvelles modalités de l'offre et a également décidé de convoquer une assemblée générale ordinaire des actionnaires pour le 8 mars 2007 afin de proposer la nomination de nouveaux administrateurs, étant en outre précisé que ledit conseil a coopté Monsieur Alain Chaussard en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Chun-Feng Huang, démissionnaire.

Un complément au prospectus sera prochainement soumis au visa de l'AMF.

Le nouveau calendrier est le suivant :

20/02/2007	Communiqué de la Société annonçant les nouvelles modalités de l'opération et la prolongation de la période de placement global et d'Offre à Prix Ouvert (OPO) jusqu'au 02/03/2007.
20/02/2007	Publication de l'avis Euronext Paris S.A sur la prolongation de la période d'OPO et de Placement Global jusqu'au 02/03/2007.
20/02/2007	Conseil d'administration de la Société qui fixe le nouveau calendrier et la nouvelle fourchette de prix de l'Offre et qui convoque une AGO pour le 08/03/07 afin de proposer la nomination de 5 administrateurs représentant Affine.
22/02/2007	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le complément au prospectus.
23/02/2007	Publication de l'avis Euronext Paris S.A sur les nouvelles modalités de l'Offre.
02/03/2007	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures).
02/03/2007	Clôture du Placement * (17 heures).
05/03/2007	Centralisation et Publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert.
05/03/2007	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse détaillant les conditions de l'Offre.
05/03/2007	Première cotation des Actions sur l'Eurolist d'Euronext Paris.
08/03/2007	Règlement livraison du Placement et de l'Offre à Prix Ouvert.
09/03/2007	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris

\* sauf clôture anticipée

La nouvelle fourchette de prix arrêtée par le Conseil d'Administration est : 17,50€ - 19,10 € par action, compte tenu du prix payé par Affine pour l'acquisition de 64,22% du capital.

**Les modalités de l'opération ayant été modifiées, les ordres déjà émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global sont révocables jusqu'au 2 mars 2007 à 17h.**

**A propos de Fideimur :**

Fideimur est une société foncière inscrite au Marché Libre. Avec une politique active d'acquisition, d'optimisation et d'arbitrage d'actifs immobiliers, Fideimur s'est imposée comme l'une des sociétés les plus dynamiques de son secteur. Le groupe a réussi en quelques années à se constituer un patrimoine immobilier de bureaux et d'activité à Paris et en Région de 61 000 m2 estimé à plus de 150 M€.

**A propos du groupe Affine :**

Créé en 1990, Affine est un des principaux groupes indépendants intervenant dans le secteur de l'immobilier d'entreprises au travers de ses activités de foncière et de crédit-bail et de celles de ses filiales spécialisées : foncière de valorisation (Banimmo, société belge qui a rejoint le groupe en février 2006), ingénierie logistique (Concerto Développement et Concerto Développement Ibérica), ingénierie de la construction (Abcd), développement immobilier (Promaffine) et centres d'affaires (BFI). Au 31 décembre 2006, le Groupe Affine détenait 296 immeubles, dont 196 en crédit-bail et 100 en location patrimoniale (640 000 m<sup>2</sup>). Le résultat net consolidé pour 2006 est de 63,2 M€ (+261%).

Etablissement de crédit et Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur l'Eurolist d'Euronext Paris, Affine fait partie des indices SBF 250 (CACSmall 90) et EPRA et sa capitalisation boursière est de près de 400 millions d'euros.

**MISE A DISPOSITION DU PROSPECTUS**

DES EXEMPLAIRES DU PROSPECTUS VISE PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SONT DISPONIBLES SANS FRAIS AUPRES DE FIDEIMUR, 49, AVENUE DE L'OPERA 75002 PARIS. CE DOCUMENT EST EGALEMENT CONSULTABLE SUR LES SITES INTERNET DE FIDEIMUR ([WWW.FIDEIMUR.COM](http://WWW.FIDEIMUR.COM)) ET DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS ([WWW.AMF-FRANCE.ORG](http://WWW.AMF-FRANCE.ORG)).

**FACTEURS DE RISQUES**

LES INVESTISSEURS SONT INVITES A PRENDRE EN CONSIDERATION LES RISQUES DECRITS EN DETAIL A LA SECTION 4 DE LA PARTIE 1 ET A LA SECTION 2 DE LA PARTIE 2 DU PROSPECTUS AVANT DE PRENDRE LEUR DECISION D'INVESTISSEMENT ET NOTAMMENT LE RISQUE DE DEPENDANCE A L'EGARD DE CERTAINS LOCATAIRES, LE RISQUE LIE A LA REALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENT MENES PAR LA SOCIETE, LE RISQUE DE CONFLITS D'INTERETS ET LE RISQUE LIE AUX EMPRUNTS OBLIGATAIRES.

---

**CONTACTS**

---

**COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR**

Benoît Bourreau  
Tél. + 33(0)1 43 12 31 01 – [bbourreau@fideimur.com](mailto:bbourreau@fideimur.com)

**ALMEA (RELATIONS AVEC LA PRESSE)**

Murielle Plavis  
Tél. + 33(0)1.45.90.45.66

**INVEST SECURITIES**

**Société de Bourse**

Eric d'Aillieres  
Tél. + 33(0)1 44 88 77 99 – [edaillieres@invest-securities.com](mailto:edaillieres@invest-securities.com)

**AFFINE**

Maryse Aulagnon - Alain Chaussard  
Tél. + 33(0)1 44 90 43 10 - [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)

**CITIGATE (RELATIONS AVEC LA PRESSE)**

Nicolas Castex  
Tél. + 33(0)1 53 32 78 88

**Projet de résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/03/2007**

**COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR**  
Société anonyme au capital de 5.000.000 euros  
Siège social : 49, avenue de l'opéra - Paris (75002)  
379 219 405 RCS Paris

--ooOoo--

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 8 MARS 2007**

**TEXTE DES RESOLUTIONS**

\*

\* \*

**RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION**

*Nomination de Madame Maryse Aulagnon en qualité de nouvel administrateur*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer :

- Madame Maryse Aulagnon, née Bettan  
née le 19 avril 1949, à Oran (Algérie)  
demeurant 11 Boulevard Beauséjour 75016 Paris

en qualité d'administrateur pour une durée de 6 années, qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Madame Maryse Aulagnon, ainsi nommée, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et n'être soumise à aucune incompatibilité, ni frappée de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

**DEUXIEME RESOLUTION**

*Nomination de Monsieur Nicolas Cheminais en qualité de nouvel administrateur*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer :

- Monsieur Nicolas Cheminais  
né le 31 juillet 1957, à Neuilly-sur-Seine (92)  
demeurant 38 rue Boileau - 75016 Paris

en qualité d'administrateur pour une durée de 6 années, qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Nicolas Cheminais, ainsi nommé, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et n'être soumis à aucune incompatibilité, ni frappé de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

**TROISIEME RESOLUTION**

*Nomination de Monsieur Charles de Jerphanion en qualité de nouvel administrateur*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer :

- Monsieur Charles de Jerphanion  
né le 17 février 1976, à Paris 9ème (75)  
demeurant 84 rue des Entrepreneurs - 75015 Paris

en qualité d'administrateur pour une durée de 6 années, qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Charles de Jerphanion, ainsi nommé, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et n'être soumis à aucune incompatibilité, ni frappé de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*Nomination de Monsieur Ariel Lahmi en qualité de nouvel administrateur*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer :

- Monsieur Ariel Lahmi  
né le 10 janvier 1965, à Paris 14ème (75)  
demeurant 108 Boulevard de Courcelles - 75017 Paris

en qualité d'administrateur pour une durée de 6 années, qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Ariel Lahmi, ainsi nommé, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et n'être soumis à aucune incompatibilité, ni frappé de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

*Nomination de Monsieur Olivier Lainé en qualité de nouvel administrateur*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer :

- Monsieur Olivier Lainé  
né le 31 mars 1954, à Paris 15ème (75)  
demeurant 8 rue Parmentier - 92140 Clamart

en qualité d'administrateur pour une durée de 6 années, qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Olivier Lainé, ainsi nommé, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être confiées et n'être soumis à aucune incompatibilité, ni frappé de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*Ratification de la cooptation par le conseil d'administration de Monsieur Alain Chaussard en qualité de nouvel administrateur de la société*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la cooptation de :

- Monsieur Alain Chaussard  
né le 22 juin 1948, à Paris 3ème (75)

demeurant 8 bis rue du Belvédère - 92100 Boulogne

en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Chun Feng Huang, démissionnaire, décidée par le conseil d'administration de la société selon délibérations en date du 20 février 2007.

La durée du mandat de Monsieur Alain Chaussard sera égale à la durée restant à courir du mandat de Monsieur Chun-Feng Huang et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée qui sera tenue dans l'année 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Monsieur Alain Chaussard a déclaré accepter les fonctions qui lui ont été confiées et n'être soumis à aucune incompatibilité, ni frappé de l'interdiction ou de la déchéance du droit d'administrer une société par application de la législation en vigueur.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

##### *Pouvoirs*

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités.