

# 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

## PROSPECTUS

**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 17,20 € ET 19,00 € PAR ACTION.**

Une notice légale sera 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°07-040 en date du 05/02/2007 sur le présent Prospectus.

Ce prospectus 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.

**Des exemplaires du présent 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

Sauf indication contraire, Fideimur (la « Société » ou « Fideimur ») est décrite dans le présent prospectus telle qu'elle existera à la date de réalisation de son introduction en bourse. A cette fin, certains renseignements de caractère général concernant la Société, s'agissant notamment de la description de ses stipulations statutaires, résultent de résolutions adoptées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15/12/2006, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé et de leur première cotation, et figurent au paragraphe 21.2- « Acte constitutif et statuts » du présent Prospectus. Par ailleurs, la synthèse des informations relatives au capital autorisé mais non émis, s'agissant des délégations de compétence accordées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 15/12/2006 au conseil d'administration de la Société, figure au paragraphe 21.1- « Capital social » du présent prospectus.

Le terme Fideimur (la « Société » ou « Fideimur ») utilisé dans le présent document désigne la Société et les filiales dont la Société détient directement ou indirectement plus de 50 % du capital  
Pour une description de l'organigramme du Groupe, voir la section « 7.2 - Présentation des sociétés du Groupe » du présent prospectus.

\* \* \*

Fideimur est une société foncière dont l'activité consiste en l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers d'entreprise principalement en France en vue de leur location. A ce titre, elle possède, à la date d'enregistrement du présent Prospectus et par l'intermédiaire de ses filiales, un portefeuille de 26 actifs répartis entre immobilier de bureaux (représentant une surface totale d'environ 29.000 m<sup>2</sup>) et immobilier d'activité (représentant une surface totale d'environ 32.000 m<sup>2</sup>). La valeur actuelle des loyers annualisés de la Société est de 7,5 millions d'euros.

Par loyer annualisé, il faut comprendre le montant du loyer facturé et/ou facturable résultant des baux signés extrapolé en année pleine.

\* \* \*

# SOMMAIRE

<b>RESUME.....</b>	<b>7</b>
<b>A. ELEMENTS CLES DE L'OFFRE ET CALENDRIER PREVISIONNEL.....</b>	<b>7</b>
<b>B. MODALITES DE L'OFFRE ET DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION.....</b>	<b>7</b>
B.1 STRUCTURE DU PLACEMENT.....	7
B.2 ACTIONS FAISANT L'OBJET DE L'OFFRE .....	8
B.3 ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX .....	8
B.4 DISPARITE DE PRIX.....	8
B.5 GARANTIE DE BONNE FIN.....	8
B.6 COTATION .....	8
B.7 DILUTION .....	9
B.8 DEPENSES LIEES A L'OPERATION .....	9
B.9 OPERATION CONCOMITANTE.....	9
B.10 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION .....	9
<b>C. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT LES DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES.....</b>	<b>10</b>
C.1 ETATS FINANCIERS.....	10
C.2 RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT DE L'EMISSION.....	11
C.3 RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES.....	11
<b>D. INFORMATIONS CONCERNANT FIDEIMUR .....</b>	<b>13</b>
<b>E. EXAMEN DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....</b>	<b>13</b>
E.1 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES COMPTABLES DE FIDEIMUR SUR LE PREMIER SEMESTRE 2006 .....	13
E.2 PERSPECTIVES .....	13
<b>F. ADMINISTRATEURS, DIRECTION GENERALE ET SALARIES.....</b>	<b>13</b>
F.1 DIRECTION GENERALE.....	13
F.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	14
F.3 SALARIES.....	14
F.4 CONTROLEURS LEGAUX.....	14
<b>G. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>15</b>
<b>H. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>15</b>
<b>PREMIERE PARTIE .....</b>	<b>16</b>
<b>1 PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>17</b>
1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	17
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	17
<b>2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>18</b>
2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	18
2.2 CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE OU AYANT ETE ECARTES.....	19
<b>3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....</b>	<b>20</b>
3.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	20
3.1.1 Bilan simplifié au 31/12/2005 et au 31/12/2004 .....	20
3.1.2 Compte de résultat simplifié au 31/12/2005 et au 31/12/2004 .....	20
3.1.3 Flux de trésorerie des exercices 2004 et 2005 .....	21
3.1.4 Autres informations financières.....	21
3.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES.....	22
3.2.1 Bilan simplifié au 30/06/2006 et 31/12/2005 .....	22
3.2.2 Compte de résultat simplifié au 30/06/2006 et 30/6/2005.....	22
3.2.3 Flux de trésorerie du premier semestre 2006 et de l'exercice 2005.....	23
<b>4 FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>24</b>
4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	24
4.1.1 Risques liés à l'environnement économique .....	24
4.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt.....	25
4.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	25

4.1.4	Risques liés aux variations du marché de l'immobilier .....	26
4.2	RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE .....	26
4.2.1	Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement.....	26
4.2.2	Risques liés au non paiement des loyers.....	27
4.2.3	Risques de dépendance à l'égard de certains locataires .....	27
4.2.4	Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants.....	28
4.2.5	Risques liés à l'option par la Société pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées .....	28
4.2.6	Risques liés à la réglementation actuelle ou future.....	30
4.2.7	Risques liés aux assurances.....	30
4.2.8	Risques liés à la commercialisation des actifs .....	30
4.3	RISQUES LIES AUX ACTIFS DE LA SOCIETE .....	30
4.3.1	Risques liés aux acquisitions .....	30
4.3.2	Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société.....	31
4.4	RISQUES LIES A LA SOCIETE .....	31
4.4.1	Risques liés au départ de personnes clés.....	31
4.4.2	Risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Prado.....	31
4.4.3	Risque de taux .....	32
4.4.4	Risque de liquidité.....	32
4.4.5	Risques liés aux emprunts obligataires.....	34
4.4.6	Risque de change .....	34
4.4.7	Risque sur actions.....	34
4.4.8	Engagements hors bilan .....	34
4.4.9	Faits exceptionnels et litiges .....	35
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....</b>	<b>37</b>
5.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	37
5.1.1	Raison sociale.....	37
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement.....	37
5.1.3	Date de constitution et durée .....	37
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation .....	37
5.1.5	Evénements importants dans les activités .....	37
5.2	DESCRIPTION DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES PAR LA SOCIETE.....	37
5.3	PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIETE EN COURS .....	38
5.4	PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS DE LA SOCIETE .....	38
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITES .....</b>	<b>39</b>
6.1	APERÇU DES ACTIVITES .....	39
6.2	POSITIONNEMENT ET STRATEGIES.....	40
6.3	ORGANISATION OPERATIONNELLE .....	41
6.4	DESCRIPTION DU PATRIMOINE.....	42
6.4.1	Immeubles situés à Paris .....	47
6.4.2	Immeubles en Région Parisienne .....	56
6.4.3	Immeubles en Province.....	60
6.5	LE MARCHE .....	71
6.5.1	Contexte macroéconomique .....	71
6.5.2	Le Marché de l'immobilier d'entreprise.....	71
6.5.3	Le marché de l'immobilier de bureaux .....	72
6.5.4	Les locaux d'activités .....	75
6.5.5	Taux de rentabilité.....	76
6.6	ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....	76
6.7	REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE .....	77
6.7.1	Réglementation applicable aux baux commerciaux .....	77
6.7.2	Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé .....	78
6.7.3	Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes .....	79
6.7.4	Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement.....	79
6.7.5	Option de la Société pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées au cours du prochain exercice.....	79
6.8	ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES .....	80
6.8.1	Assurances relatives à l'immobilier de bureaux .....	80
6.8.2	Assurance des mandataires sociaux.....	81
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME.....</b>	<b>82</b>
7.1	PRESENTATION GENERALE DU GROUPE.....	82
7.2	PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE .....	83
7.2.1	Les différentes sociétés du Groupe.....	84
<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS.....</b>	<b>87</b>

8.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES.....	87
8.2	PROBLEMES ENVIRONNEMENTAUX .....	87
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....</b>	<b>88</b>
9.1	PRESENTATION GENERALE .....	88
9.1.1	Présentation simplifiée des comptes consolidés.....	88
9.1.2	Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité et le résultat .....	90
9.1.3	Evaluation du patrimoine et actif net réévalué .....	91
9.2	COMPARAISON COMPTABLE DES PERIODES DE DOUZE MOIS CLOSES AUX 31 DECEMBRE 2005 ET 31 DECEMBRE 2004 .....	92
9.2.1	Bilan .....	92
9.2.2	Compte de résultat.....	93
9.3	COMPARAISON DES PERIODES COMPTABLES INTERMEDIAIRES DE SIX MOIS CLOSES AU 30 JUIN 2006 ET 30 JUIN 2005 .....	93
9.3.1	Bilan .....	93
9.3.2	Compte de résultat.....	93
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX .....</b>	<b>94</b>
10.1	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE L'EMETTEUR .....	94
10.2	FLUX DE TRESORERIE .....	94
10.3	CONDITIONS D'EMPRUNTS .....	95
10.3.1	Dettes bancaires .....	95
10.3.2	Dettes en crédit Bail.....	96
10.3.3	Dettes obligataire .....	96
10.4	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR.....	96
10.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES.....	96
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES.....</b>	<b>97</b>
11.1	MARQUES .....	97
<b>12</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES.....</b>	<b>98</b>
12.1	PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE .....	98
12.2	EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE.....	99
<b>13</b>	<b>PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE .....</b>	<b>101</b>
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE .</b>	<b>102</b>
14.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	102
14.1.1	Composition du Conseil d'Administration.....	102
14.1.2	Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil d'Administration .....	102
14.2	DIRECTION GENERALE.....	104
14.2.1	Composition de la Direction Générale.....	104
14.2.2	Renseignements personnels relatifs aux membres de la Direction Générale .....	104
14.2.3	Déclarations concernant les membres du Conseil d'Administration et de la Direction générale .....	104
14.3	CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE .....	104
14.3.1	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration .....	104
14.3.2	Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres de la direction générale .....	105
14.3.3	Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'Administration ou de la direction générale a été sélectionné.....	105
14.3.4	Restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration ou de la direction générale concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur .....	105
<b>15</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES .....</b>	<b>106</b>
15.1	REMUNERATION BRUTE GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE .	106
15.2	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	106
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....</b>	<b>107</b>
16.1	MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE ET FONCTIONNEMENT DESDITS ORGANES .....	107
16.1.1	Le Conseil d'Administration – Art 13 à 15 .....	107

16.1.2	La Direction Générale - Art 16 .....	109
16.2	CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE DIRECTEUR GENERAL A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES AU TERME D'UN TEL CONTRAT .....	110
16.3	COMITES.....	110
16.3.1	Comité d'investissement et d'Arbitrage.....	110
16.3.2	Comité d'audit.....	112
16.3.3	Comité des rémunérations.....	112
16.4	DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	112
16.4.1	Sur le dispositif de contrôle interne .....	112
<b>17</b>	<b>SALARIES .....</b>	<b>115</b>
17.1	NOMBRE DE SALARIES .....	115
17.2	PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS .....	115
17.3	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE .....	115
17.3.1	Contrats d'intéressement et de participation .....	115
17.3.2	Options consenties aux salariés .....	115
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>116</b>
18.1	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 31 DECEMBRE 2006 .....	116
18.2	DROITS DE VOTE DOUBLE.....	116
18.3	CONTROLE DE LA SOCIETE.....	116
18.4	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE .....	116
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....</b>	<b>117</b>
19.1	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....	117
19.1.1	Transactions avec les parties dans les comptes au 30/06/2006 .....	117
19.1.2	Transactions avec les parties liées depuis le 30/06/2006 .....	118
19.2	RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AU COMPTE ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2005).....	121
19.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2004).....	122
19.4	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2003).....	123
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>124</b>
20.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	124
20.1.1	Etats financiers consolidés de Fideimur en normes comptables internationales (IFRS) pour le semestre clos le 30 juin 2006.....	124
20.1.2	Etats financiers consolidés de Fideimur en normes comptables internationales (IFRS) pour l'exercice clos au 31 décembre 2005.....	146
20.1.3	Comptes sociaux 2005.....	169
20.1.4	Comptes sociaux 2004.....	184
20.1.5	Comptes sociaux 2003.....	196
20.2	INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA .....	208
20.3	ETATS FINANCIERS.....	210
20.4	VERIFICATIONS DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES .....	210
20.5	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES .....	210
20.6	INFORMATIONS INTERMEDIAIRES ET AUTRES.....	210
20.7	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES .....	211
20.8	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	211
20.9	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DU GROUPE .....	211
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>212</b>
21.1	CAPITAL SOCIAL.....	212
21.1.1	Montant du capital social.....	212
21.1.2	Actions non-représentatives du capital .....	212
21.1.3	Autocontrôle.....	212
21.1.4	Valeurs Mobilières donnant accès à terme au capital de la Société .....	213
21.1.5	Capital Autorisé non émis .....	214
21.1.6	Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années .....	215
21.2	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS .....	215
21.2.1	Objet social - Art 3.....	215
21.2.2	Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du conseil d'administration.....	215
21.2.3	Droits attachés aux actions – Art 9 à 11.....	215
21.2.4	Assemblées - Art 19 à 20 des statuts.....	216

21.2.5	Dispositions des statuts qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.....	217
21.2.6	Franchissements de seuils.....	217
21.2.7	Modification du capital.....	217
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>219</b>
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....</b>	<b>220</b>
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>228</b>
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....</b>	<b>229</b>
	<b>DEUXIEME PARTIE .....</b>	<b>230</b>
<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>231</b>
1.1.	PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	231
1.2.	ATTESTATION DU RESPONSABLES DU PROSPECTUS .....	231
1.3.	RESPONSABLE DE L'INFORMATION .....	231
<b>2.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>232</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE .....</b>	<b>233</b>
3.1.	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET .....	233
3.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2006 .....	233
3.3.	INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE.....	233
3.4.	MOTIFS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT .....	234
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DEVANT ETRE ADMISES À LA NEGOCIATION .....</b>	<b>235</b>
4.1.	NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS .....	235
4.2.	DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS .....	235
4.3.	FORME ET INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS .....	235
4.4.	DEVISE D'EMISSION DES ACTIONS .....	235
4.5.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS .....	236
4.6.	AUTORISATIONS D'EMISSION DES ACTIONS .....	236
4.7.	DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS.....	238
4.8.	RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS.....	238
4.9.	REGLES RELATIVES AUX FRANCHISSEMENTS DE SEUILS .....	238
4.10.	REGLES RELATIVES AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRES AINSI QU'AU RETRAIT ET AU RACHAT OBLIGATOIRES APPLICABLES AUX ACTION DE LA SOCIETE .....	238
4.10.1.	Offre publique obligatoire .....	238
4.10.2.	Retrait obligatoire.....	239
4.10.3.	Rachat obligatoire .....	239
4.11.	OPERATION PUBLIQUE D'ACHAT RECENTE.....	239
4.12.	REGIME FISCAL DES ACTIONS.....	239
4.12.1.	Résidents fiscaux de France.....	239
4.12.2.	Non-Résidents fiscaux de France .....	242
4.12.3.	Autres situations.....	243
<b>5.</b>	<b>CONDITIONS DE L'OFFRE.....</b>	<b>244</b>
5.1.	CONDITIONS, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE L'OFFRE .....	244
5.1.1.	Conditions de l'Offre.....	244
5.1.2.	Montant de l'Offre.....	244
5.1.3.	Procédure et période d'ouverture de l'Offre .....	245
5.1.4.	Révocation/suspension de l'offre – Modification des modalités .....	246
5.1.5.	Montant minimum et/ou maximum des demandes de souscription/ achat.....	246
5.1.6.	Révocation des demandes de souscription/achat.....	246
5.1.7.	Règlement livraison des actions .....	247
5.1.8.	Publication des résultats de l'Offre.....	247
5.1.9.	Droits préférentiels de souscription (procédure d'exercice - négociabilité) .....	247
5.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS .....	247
5.2.1.	Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre est ouverte – Restrictions de l'Offre .....	247
5.2.2.	Intention de souscriptions par les actionnaires ou administrateurs actuels de FIDEIMUR ou de souscription de plus de 5% .....	248
5.2.3.	Information de pré-allocation.....	248

5.2.4.	Résultats de l'Offre – Début des négociations .....	248
5.2.5.	Clause d'extension.....	248
5.3.	FIXATION DU PRIX .....	249
5.3.1.	Publication du Prix de l'Offre.....	249
5.3.2.	Éléments d'appréciation du prix .....	249
5.3.3.	Disparité de Prix.....	251
5.4.	PLACEMENT .....	251
5.4.1.	Coordonnées du Prestataire de Service d'investissement en charge du placement.....	251
5.4.2.	Etablissements en charge du service des titres et du service financier .....	251
5.4.3.	Garantie .....	252
<b>6.</b>	<b>ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION .....</b>	<b>253</b>
6.1.	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS.....	253
6.2.	AUTRES PLACES DE COTATION EXISTANTE .....	253
6.2.1.	Offre concomitante d'actions FIDEIMUR .....	253
6.2.2.	Contrat de liquidité .....	253
6.2.3.	Stabilisation.....	253
<b>7.</b>	<b>DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE.....</b>	<b>254</b>
7.1.	ACTIONNAIRE CEDANT.....	254
7.2.	NOMBRE DE TITRES OFFERTS PAR L'ACTIONNAIRE CEDANT .....	254
7.3.	CONVENTION DE BLOCAGE.....	254
<b>8.</b>	<b>DEPENSES LIEES A L'OFFRE.....</b>	<b>255</b>
<b>9.</b>	<b>DILUTION.....</b>	<b>256</b>
9.1.	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LES CAPITAUX PROPRES.....	256
9.2.	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE .....	256
<b>10.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>258</b>
10.1.	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE .....	258
10.2.	RESPONSABLES DU CONTROLES DES COMPTES.....	258
10.2.1.	Commissaire aux comptes titulaire .....	258
10.2.2.	Commissaire aux comptes suppléant .....	258
10.3.	RAPPORT D'EXPERT .....	258
10.4.	INFORMATIONS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE .....	258
<b>11.</b>	<b>MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE .....</b>	<b>259</b>



## RESUME

Le présent résumé inclut certaines des informations essentielles contenues dans le prospectus de FIDEIMUR. Il doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de la Communauté Européenne ou parties à l'accord sur l'espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-42 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

Le texte complet des risques liés à l'opération et aux actions figure au Chapitre 2 de la Partie 2 du présent Prospectus.

### A. ELEMENTS CLES DE L'OFFRE ET CALENDRIER PREVISIONNEL

FIDEIMUR a demandé l'admission aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris de la totalité des actions composant son capital, soit 2.300.000 actions (les "**Actions Existantes**") intégralement souscrites, entièrement libérées et toutes de même catégorie, ainsi que des actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre de l'Offre (les "**Actions Nouvelles**").

#### Calendrier indicatif de l'opération :

05/02/2007	Visa sur le Prospectus
07/02/2007	Ouverture de l'OPO et du Placement Global.
21/02/2007	Clôture de l'OPO (17 heures).
21/02/2007	Clôture du Placement * (17 heures).
22/02/2007	Centralisation
27/02/2007	Règlement livraison
28/02/2007	Début des négociations sur Eurolist

\* sauf clôture anticipée

### B. MODALITES DE L'OFFRE ET DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

#### B.1 STRUCTURE DU PLACEMENT

La diffusion des Actions Nouvelles dans le public (« l'Offre ») sera réalisée dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ouvert, principalement destinée aux personnes physiques (l'« **Offre Publique** » ou l'« **OPO** ») ;
- d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « **Placement Global** »).

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPO le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'OPO sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice éventuel de la clause d'extension (la « **Clause d'Extension** »).

## B.2 ACTIONS FAISANT L'OBJET DE L'OFFRE

<b>Nombre d'Actions Nouvelles</b>	520 000 actions auxquelles pourront s'ajouter 78 000 actions provenant de la clause d'extension
<b>Date de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> janvier 2006
<b>Clause d'extension</b>	78 000 actions
<b>Fourchette de prix</b>	17,20 € - 19,00 €
<b>Produit brut de l'Offre *</b>	10 823 800 €

\* sur la base de 598 000 actions nouvelles et du prix milieu de fourchette à 18,10 €

Les conditions définitives de l'Offre feront l'objet d'un communiqué de la Société qui devrait être publié le 15/02/2007.

En cas de modification des modalités non prévue par le présent Prospectus, les nouvelles modalités de l'Offre seront mentionnées dans une note complémentaire soumise au visa de l'AMF, dont le résumé sera publié dans au moins un journal à diffusion nationale ou à large diffusion.

## B.3 ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX

Bien que la Société ne bénéficie pas encore du statut SIIC, l'ANR a été calculé en considérant qu'elle avait adopté ce statut et donc en intégrant une fiscalité de sortie (*exit tax*) à 16,5% appliquée aux plus values latentes à la date d'établissement de l'ANR.

	30/06/2006 Droits compris	30/06/2006 Hors droits
<b>Situation nette consolidée au 30/06/06</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>
<b>ANR consolidé</b>	<b>49 609 060 €</b>	<b>41 258 900 €</b>
Nombre d'actions	2 300 000	2 300 000
<b>ANR consolidé par action</b>	<b>21,57 €</b>	<b>17,94 €</b>

\* sur la base de droits à 6,20% sur le patrimoine expertisé au 30/06/06 et au 15/10/06 pour Baudry Ponthieu

## B.4 DISPARITE DE PRIX

Une seule augmentation est intervenue au cours des 12 derniers mois. Le 21/03/06, 300 000 actions nouvelles ont été émises au prix de 10 € par action. Cette augmentation de capital a été souscrite par Redan Invest à hauteur de 270 000 actions et par Prado Finance à hauteur de 30 000 actions.

## B.5 GARANTIE DE BONNE FIN

Le placement ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

Le début des négociations sur les actions FIDEIMUR n'interviendra donc qu'à l'issue des opérations de règlement livraison et après délivrance du certificat du dépositaire.

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'Offre pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci atteindraient 75% du montant initialement prévu. Il pourrait ainsi en résulter une moindre liquidité du marché des actions. Si le seuil de 75% n'était pas atteint, l'opération serait annulée.

## B.6 COTATION

Première cotation sur Eurolist : 22/02/2007

Premières négociations : 28/02/2007

Code ISIN : FR0010148510

Mnémonique : FID

## B.7 DILUTION

### *Incidence de l'Offre sur la composition du capital social et le nombre de droits de vote*

ACTIONNAIRES	Situation avant exercice de la clause d'extension		Situation après exercice de la clause d'extension	
	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%
REDAN INVEST SA	1 035 143	36,71%	1 035 143	35,72%
PRADO FINANCE SA	525 571	18,64%	525 571	18,14%
Benoît Bourreau	100 000	3,55%	100 000	3,45%
Jean de Verchère	92 000	3,26%	92 000	3,17%
Smart Cap Fund	250 000	8,87%	250 000	8,63%
EFFI-INVEST I	192 000	6,81%	192 000	6,63%
Public	625 286	22,17%	703 286	24,27%
<b>TOTAL</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, en appliquant le même taux de réduction.

## B.8 DEPENSES LIEES A L'OPERATION

Les frais et charges relatifs à l'Offre sont estimés à environ 1M € HT.

## B.9 OPERATION CONCOMITANTE

N/A

## B.10 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

N/A

## C. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT LES DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

### C.1 ETATS FINANCIERS

(Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en euros et extraites des comptes consolidés de la Société établis en normes IFRS)

#### - Bilans simplifiés

Les informations financières sélectionnées sont les suivantes:

ACTIF (en K€)	30/06/2006	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Actifs non courants</b>	<b>88 365</b>	<b>41 249</b>	<b>2 802</b>
dont Immeubles de placement	86 810	39 190	550
<b>Actifs courants</b>	<b>16 166</b>	<b>9 751</b>	<b>1 699</b>
dont trésorerie	0	3 092	600
<b>Total Général</b>	<b>8 937</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>
	<b>113 468</b>		

PASSIF	30/06/2006	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Capitaux propres</b>	<b>9 520</b>	<b>5 668</b>	<b>1 140</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>73 182</b>	<b>17 905</b>	<b>1 384</b>
dont dettes financières à LT	71 780	15 978	1 343
<b>Dettes courantes</b>	<b>31 766</b>	<b>27 427</b>	<b>1 976</b>
Dont dettes financières à CT	23 601	19 813	906
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>113 468</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

#### - Comptes de résultat simplifiés

En milliers d'euros, sauf données par action		6 mois clos 30 juin 2006	6 mois clos 30 juin 2005	Exercice clos au 31/12/2005 (12 mois)	Exercice clos au 31/12/2004 (12 mois)
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>2 072</b>	<b>93</b>	<b>2 363</b>	<b>437</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(528)</b>	<b>(99)</b>	<b>(1)</b>	<b>(169)</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>2 118</b>	<b>(139)</b>	<b>6 425</b>	<b>-211</b>
Autres produits financiers		180	81	315	255
Coût de l'endettement financier		(970)	(65)	(929)	(155)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>1 328</b>	<b>(123)</b>	<b>5 811</b>	<b>(111)</b>
Charges d'impôt		(476)	41	(2 403)	38
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences				(4)	
<b>Résultat net</b>		<b>852</b>	<b>(82)</b>	<b>3 404</b>	<b>(73)</b>
Part du groupe		569	(82)	3 278	(73)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>		<b>0,25</b>	<b>(0,04)</b>	1,63	(0,07)

### Déclaration sur le fonds de roulement

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant (c'est-à-dire que la Société a accès à des disponibilités suffisantes) au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date d'établissement du présent Prospectus.

### Capitaux propres et endettement (tableau établi conformément aux recommandations du CESR)

Rubriques	31/12/2006
<b>Total dettes financières courantes</b>	<b>12 911</b>
- garanties	2 471
- cautionnées	5 146
- sans garanties sans cautions	5 294
<b>Total dettes financières non courantes</b>	<b>83 334</b>
- garanties	77 290
- cautionnées	5 204
- sans garanties, sans cautions	840
<b>Capitaux propres</b>	<b>8 668</b>
- capital	5 000
- réserves consolidées	3 668
- autres réserves	
<b>Liquidités</b>	<b>383</b>
- trésorerie	
- Equivalent de trésorerie	
- Titres de placement	
<b>Créances financières</b>	<b>0</b>
<b>Endettement financier courant</b>	<b>12 911</b>
- dettes financières bancaires	6 799
- part courante des dettes non courantes	818
- autres dettes financières	5 294
<b>Endettement financier courant net</b>	<b>12 528</b>
<b>Endettement financier non courant net</b>	<b>83 334</b>
- dettes financières bancaires	80 292
- autres dettes financières	3 042
- obligations émises	
<b>Endettement financier net</b>	<b>95 862</b>

\* au 30/06/2006

Depuis le 30 juin 2006, aucune modification significative n'est intervenue concernant les capitaux propres de la Société.

### C.2 RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT DE L'EMISSION

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext* sont destinées notamment à permettre à la Société de poursuivre son développement de manière autonome en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités dans le cadre du régime fiscal des Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) et, plus généralement, d'accroître sa notoriété.

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles sera principalement affecté (i) au développement de la Société et (ii) au renforcement de sa structure financière.

Enfin l'admission des actions de la société sur le marché réglementé apportera aux actionnaires une liquidité de leurs actions et permettra l'entrée de nouveaux actionnaires par voie d'augmentation de capital et par voie de cession.

### C.3 RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques décrits en détail à la section 4 de la partie 1 et à la section 2 de la partie 2 du présent prospectus avant de prendre leur décision d'investissement, et notamment :

<b>Risques liés à l'activité de la société :</b>	
- environnement économique	
- niveau des taux d'intérêt	
- variations du marché de l'immobilier	
<b>Risques liés à l'exploitation de la société :</b>	
- réglementation des baux et non renouvellement	
- non paiement des loyers	
- dépendance à l'égard de certains locataires	<p>Les revenus locatifs annualisés de la Société sont assurés à hauteur de 61% par l'ensemble immobilier Baudry / Ponthieu – Paris 8ème. Cet ensemble est lui-même loué à concurrence de 83% de son revenu locatif annualisé actuel à un locataire de premier plan le Cabinet d'Avocats Baker &amp; Mckenzie.</p> <p>Baker &amp; Mckenzie dispose de diverses facultés de flexibilité tant pour accroître ses surfaces louées (+1,000 m2 réservés en priorité) que pour éventuellement les réduire (-2,700 m2 de flexibilité sans contrainte). L'éventuelle mise en jeu par Baker Mckenzie de sa faculté de réduire ses surfaces louées jusqu'à – 2737 m² aurait l'impact financier suivant en année pleine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les surfaces restituables du Bât E (923 m²) : 397 333 euros</li> <li>- Pour les surfaces restituables du Bât D (1814 m²) : 1 015 512 euros</li> <li>- Soit un total de : 1 412 845 euros.</li> </ul>
- option par la Société pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées	
- assurances	
- commercialisation des actifs	
<b>Risques liés aux actifs de la société :</b>	
- acquisitions	
- réalisation de projets d'investissement menés par la Société	<p>En particulier, le programme de travaux engagés sur l'ensemble Baudry Ponthieu qui prévoit une livraison totale des locaux au cabinet Baker McKenzie avant le 31 mars 2007, pourrait subir des aléas entraînant des retards de livraison. A cet égard, et si ces éventuels retards étaient imputables au seul chef de la Société, celle-ci serait redevable de pénalités à raison de 10 000 euros par jour de retard. En outre, chaque jour de retard dans la livraison des travaux décalerait d'autant le début de l'encaissement des loyers. Une journée calendaire de loyer représente la somme de 12 480 euros.</p>
<b>Risques liés à la société :</b>	
départ de personnes clés	
- conflits d'intérêts	<p>La Société entretient des relations commerciales avec des sociétés affiliées au Groupe Prado (i) dans le cadre de l'immeuble situé rue Chapon à Paris entièrement loué à la Vie Financière (ii) et dans le cadre du programme de rénovation de l'ensemble immobilier Baudry Ponthieu dont le contrat d'entreprise générale est assuré par la Société Réponse dont Prado Finance détient 12%.</p> <p>L'expertise du Cabinet Michel MARX en date du 13/12/2006 sur ce bail a conclu comme suit : « le loyer de 352 Euros consenti à la société la Vie Financière pour l'immeuble de la rue Chapon, rénové avec soins et d'une qualité supérieure à la moyenne des immeubles de bureaux du quartier, est conforme au marché. »</p> <p>Par ailleurs, le contrat conclu avec la Société Réponse a fait l'objet d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes et a été autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 novembre 2006.</p>
- taux	
- liquidité	
- emprunts obligataires	<p>Le 15/06/2006, FIDEIMUR a émis un emprunt obligataire d'un montant initial de 5 M€. Cet emprunt a été émis pour une durée de 12 mois au taux fixe de 12% sans garantie pour le souscripteur. Les actionnaires et la société de gestion qui ont souscrit à cet emprunt ont estimé que la situation de la Société à l'époque de la souscription justifiait une prime de risque sur l'OAT de 7,75%.</p>
- engagements hors bilan	
<b>Possibilité de limiter l'augmentation de capital aux trois-quarts des souscriptions reçues.</b>	

Ces risques ou l'un de ces risques ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats de FIDEIMUR ou le cours de ses actions et sur l'opération.

## D. INFORMATIONS CONCERNANT FIDEIMUR

FIDEIMUR est une société foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise.

## E. EXAMEN DU RESULTAT ET DE LA SITUATION FINANCIERE

### E.1 EVOLUTION DES PRINCIPAUX CHIFFRES COMPTABLES DE FIDEIMUR SUR LE PREMIER SEMESTRE 2006

La valeur des immeubles de placement est à nouveau en forte augmentation sur le premier semestre 2006 passant de 39 190 K€ au 1<sup>er</sup> janvier à 86 810 K€ au 30 juin. Cette augmentation est la conséquence d'acquisitions pour 59 069 K€.

La dette bancaire (hors découvert) est en augmentation de 53 960 K€. En outre FIDEIMUR a émis un emprunt obligataire le 15/6/2006 dont l'encours au 30 juin s'établissait à 4 000 K€. Cet emprunt a été émis pour une durée de 12 mois au taux fixe de 12% sans garantie pour le souscripteur.

Le montant des loyers facturés passe de 93 K€ au premier semestre 2005 à 1 735 K€ au premier semestre 2006.

Le résultat brut d'exploitation passe de -99 K€ au 30 juin 2005 à - 528 K€ au 30 juin 2006.

Enfin, une reprise de provision pour litige sur une ancienne opération de crédit bail a procuré un produit de 4 834 K€. Après frais financiers et impôts, le résultat net positif s'établit à 569 K€ part du Groupe contre une perte de 82 K€ sur le premier semestre 2005.

### E.2 PERSPECTIVES

Compte tenu des fonds levés lors de l'augmentation de capital envisagée, la Société se fixe un objectif de croissance soutenue en s'appuyant sur ses très bonnes capacités d'origination et une structuration renforcée de ses équipes.

Dans les conditions du marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier (juste valeur) un ratio (dit Loan to Value) supérieur à 70%.

La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC. L'Assemblée des Actionnaires du 15/12/2006 a décidé de proroger l'exercice en cours jusqu'au 31 mars 2007. Ainsi, au 1<sup>er</sup> avril 2007, 1<sup>er</sup> jour du prochain exercice, la Société remplira la condition de cotation requise pour pouvoir opter pour le régime SIIC.

## F. ADMINISTRATEURS, DIRECTION GENERALE ET SALARIES

### F.1 DIRECTION GENERALE

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
<b>Benoît BOURREAU</b>	21/04/2006	20/04/2007	<b>Directeur Général</b>	Néant

## F.2 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
<b>Benoît BOURREAU</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur et Président Directeur Général</b>	Néant
<b>Patrice PIERRON</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur</b>	Administrateur Délégué Prado Finance
<b>Chun-Feng HUANG</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur</b>	Administrateur Délégué Prado Finance
<b>Jean-Louis SIMON</b>	15/12/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur</b>	Administrateur Délégué d'Arcole Real Estate
<b>Manuel SANTO</b>	Sous la condition suspensive de l'admission sur Euronext	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur</b>	Gérant de Realviegas Investissements Immobiliers
<b>Jean-François OTT</b>	Sous la condition suspensive de l'admission sur Euronext	AGO statuant sur les comptes 2011	<b>Administrateur</b>	Président Directeur Général de Orco Property Group,

## F.3 SALARIES

### Evolution des effectifs salariés au cours des 3 dernières années :

	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Cadres	3	1	0
Non cadres	3	0	0
Total	6	1	0

## F.4 CONTROLEURS LEGAUX

### Commissaire aux comptes titulaires

#### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT** **Représenté par Monsieur Daniel FESSON**

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

#### **GROUPE PIA** **Représenté par Madame Sophie DUVAL**

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

### Commissaire aux comptes suppléants

#### **Monsieur Yves NICOLAS**

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

#### **Conseil Expertise Commissariat**

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011



## G. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

ACTIONNAIRES	Situation au 31/12/2006	
	Nb actions et DDV	%
REDAN INVEST SA	1 035 143	45,01%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%
Benoît Bourreau	100 000	4,35%
Jean de Verchère	92 000	4,00%
Smart Cap Fund	250 000	10,87%
EFFI-INVEST I	192 000	8,35%
Autres	105 286	4,58%
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>

## H. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### Capital social

A la date du présent prospectus, le capital social s'élève à 5 000 000 euros, divisé en 2 300 000 actions.

### Statuts :

Les statuts à jour ont été déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

### Mise à disposition du prospectus :

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais auprès de la Société et d'INVEST SECURITIES, établissement habilité à recevoir des ordres d'achat ou de souscription.

Il peut également être consulté sur les sites Internet de la Société ([www.FIDEIMUR.com](http://www.FIDEIMUR.com)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## **PREMIERE PARTIE**

# 1 PERSONNES RESPONSABLES

## 1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

### Responsable du Prospectus

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

### Responsable de l'information

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

## 1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le prospectus, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en pages 125, 147, 170, 185 et 197 dudit document, qui contient, au titre des comptes sociaux de l'exercice 2005, une observation sur le changement de méthode résultant de la première application du Règlement CRC 2002-10»

Fait à Paris, le 05/02/2007

Benoît BOURREAU  
Président et Directeur Général

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### 1. Commissaire aux comptes titulaires

##### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

**Représenté par Monsieur Daniel FESSON**

Date de début du premier mandat : 1992

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 10/03/2004

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

##### **GROUPE PIA**

**Représenté par Madame Sophie DUVAL**

Date de début du premier mandat : 24/11/2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 24/11/2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

#### Commissaires aux comptes suppléants

##### **Monsieur Yves NICOLAS**

Date de début du premier mandat : 10/03/2004

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 10/03/2004

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

##### **Conseil Expertise Commissariat**

Date de début du premier mandat : 24/11/2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 24/11/2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

#### Tableau des honoraires du commissaire aux comptes pris en charge par la société

Pour les exercices clos le 31 décembre 2004 et 31 décembre 2005, le montant total des honoraires pris en charge par la Société se décompose comme suit :

	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT			
	2005		2004	
<b>Audit</b>				
* Commissariat aux comptes	22 000	100%	11 200	100%
* Missions accessoires	0			
<b>Sous-total</b>	<b>22 000</b>	<b>100%</b>	<b>11 200</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations le cas échéant</b>				
* Juridique, fiscal, social				
* Technologies de l'information				
* Audit interne				
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)				
<b>Sous total</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>22 000</b>	<b>100%</b>	<b>11 200</b>	<b>100%</b>

## **2.2 CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE OU AYANT ETE ECARTES**

Néant.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

#### 3.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en K€ et extraites des comptes consolidés de la Société établis en normes IFRS.

##### 3.1.1 Bilan simplifié au 31/12/2005 et au 31/12/2004

ACTIF (en K€)	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Actifs non courants</b>	<b>41 249</b>	<b>2 802</b>
dont Immeubles de placement	39 190	550
<b>Actifs courants</b>	<b>9 751</b>	<b>1 699</b>
dont trésorerie	3 092	600
<b>Total Général</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 668</b>	<b>1 140</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>17 905</b>	<b>1 384</b>
dont dettes financières à LT	15 978	1 343
<b>Dettes courantes</b>	<b>27 427</b>	<b>1 976</b>
Dont dettes financières à CT	19 813	906
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

##### 3.1.2 Compte de résultat simplifié au 31/12/2005 et au 31/12/2004

En milliers d'euros, sauf données par action	Exercice clos 31/12/2005	Exercice clos 31/12/2004
Loyers	1 723	200
Autres produits	640	237
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>2 363</b>	<b>437</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>(1)</b>	<b>(169)</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>	<b>6 425</b>	<b>-211</b>
Autres produits financiers	315	255
Coût de l'endettement financier	(929)	(155)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>5 811</b>	<b>(111)</b>
Charges d'impôt	(2 403)	38
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences	(4)	
<b>Résultat net</b>	<b>3 404</b>	<b>(73)</b>
Part du groupe	3 278	(73)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	<b>1,63</b>	<b>(0,07)</b>

### 3.1.3 Flux de trésorerie des exercices 2004 et 2005

En milliers d'euros	Exercice 2005	Exercice 2004
<b>Capacité d'auto-financement après coût de l'endettement financier et impôt</b>	<b>(3 087)</b>	<b>(101)</b>
Coût de l'endettement financier net	614	(100)
Charge d'impôt	2 403	(38)
<b>Capacité d'auto-financement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>	<b>(70)</b>	<b>(239)</b>
Impôts payés	(106)	(15)
Variation du BFR	1 344	789
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>	<b>1 168</b>	<b>535</b>
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(17 420)</b>	<b>2 153</b>
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>18 747</b>	<b>(2 315)</b>
<b>Diminution de la trésorerie / Variation de la trésorerie nette</b>	<b>2 495</b>	<b>373</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	600	227
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>3 092</b>	<b>600</b>

### 3.1.4 Autres informations financières

L'Actif Net Réévalué (ANR) consolidé au 30 juin 2006, hors droits et après imposition des plus-values latentes sur actifs immobiliers au taux d'impôt sur les sociétés retenu à 34% et au taux de 16,5% (exit tax régime SIIC) a été déterminé de la façon suivante :

	1	2	3	4
<b>Situation nette consolidée au 30/06/06</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>
Ajustement des Impôts différés		-3 052 024 €	-3 052 024 €	-2 427 727 €
Reprise de la provision pour impôts différés constatée au 30/06/2006				1 400 140 €
Constatation de l'IDP relatif aux immeubles cédés au 2ème semestre 2006				-1 167 758 €
Impact de la réévaluation de Baudry Ponthieu			25 172 581 €	40 293 450 €
Impôts SIIC				-5 825 830 €
<b>ANR consolidé hors droit</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>5 934 601 €</b>	<b>31 107 182 €</b>	<b>41 258 900 €</b>
Nombre d'actions	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
<b>ANR consolidé par action hors droit</b>	<b>3,91 €</b>	<b>2,58 €</b>	<b>13,52 €</b>	<b>17,94 €</b>

Les différents calculs de l'ANR hors droit par action présentés dans ce tableau correspondent aux hypothèses suivantes :

1 : ANR consolidé comptable hors droit, établi à partir des comptes consolidés au 30/06/2006.

2 : colonne 1 complétée de la fiscalité différée au taux de 34% non prise en compte sur les éléments bilanciaux de Holdimmo en application du § 15.B de l'IAS 12. La fiscalité relative à ces éléments est appelée à être exigible d'ici la

date d'application prévue du régime SIIC (01/04/2007) ; elle concerne à hauteur de 2.122.166 euros l'abandon de créances Natexis et à hauteur de 847.000 euros des immeubles cédés sur le second semestre 2006.

3 : colonne 2 avec prise en compte pour l'immeuble Baudry Ponthieu de la plus value reconnue par l'expertise effectuée sur la base de la situation locative d'octobre 2006 (cf § 6 et § 21) avec un impôt différé à 34%.

4 : colonne 3 avec un impôt différé au taux de l'exit tax de 16,5% du régime SIIC pour les immeubles de placement et fiscalisation à 34% des éléments bilanciaux appelés à devenir exigibles au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006 (actifs non courants destinés à être cédés au 30/06/2006) et prise en compte de la fiscalité sur l'abandon de créances Natexis (cf colonne 2).

L'ANR à la date du prospectus sera affecté par la valeur des expertises des immeubles à cette date au net de l'exit tax correspondante.

## 3.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES

### 3.2.1 Bilan simplifié au 30/06/2006 et 31/12/2005

ACTIF (en K€)	30/06/2006	31/12/2005
<b>Actifs non courants</b>	<b>88 365</b>	<b>41 249</b>
dont Immeubles de placement	86 810	39 190
<b>Actifs courants</b>	<b>16 166</b>	<b>9 751</b>
dont trésorerie	0	3 092
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>8 937</b>	<b>0</b>
<b>Total Général</b>	<b>113 468</b>	<b>51 000</b>

PASSIF	30/06/2006	31/12/2005
<b>Capitaux propres</b>	<b>9 520</b>	<b>5 668</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>73 182</b>	<b>17 905</b>
dont dettes financières à LT	71 780	15 978
<b>Dettes courantes</b>	<b>31 766</b>	<b>27 427</b>
dont dettes financières à CT	23 601	19 813
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>113 468</b>	<b>51 000</b>

### 3.2.2 Compte de résultat simplifié au 30/06/2006 et 30/6/2005

En milliers d'euros, sauf données par action		6 mois clos 30 juin 2006	6 mois clos 30 juin 2005
Loyers		1 735	93
Autres produits de l'activité		337	
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>2 072</b>	<b>93</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(528)</b>	<b>(99)</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>2 118</b>	<b>(139)</b>
Autres produits financiers		180	81
Coût de l'endettement financier		(970)	(65)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>1 328</b>	<b>(123)</b>



Charge d'impôt		(476)	41
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences			
<b>Résultat net</b>		<b>852</b>	<b>(82)</b>
Part du groupe		569	(82)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>		<b>0,25</b>	<b>(0,04)</b>

### 3.2.3 Flux de trésorerie du premier semestre 2006 et de l'exercice 2005

En milliers d'euros	Note	1 <sup>er</sup> semestre 2006	Exercice 2005
<b>Capacité d'auto-financement après coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(1 803)</b>	<b>(3 087)</b>
Coût de l'endettement financier net	19	790	614
Charge d'impôt		476	2 403
<b>Capacité d'auto-financement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(537)</b>	<b>(70)</b>
Impôts payés		(77)	(106)
Variation du BFR		1 632	1 344
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>1 018</b>	<b>1 168</b>
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>		<b>(58 710)</b>	<b>(17 420)</b>
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>		<b>52 632</b>	<b>18 747</b>
<b>Diminution de la trésorerie / Variation de la trésorerie nette</b>		<b>(5 060)</b>	<b>2 495</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	9	3 092	600
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>9</b>	<b>(1 968)</b>	<b>3 092</b>

## 4 FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs, avant de procéder à la souscription / acquisition d'actions de la Société, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent prospectus, y compris les risques décrits ci-dessous, avant de prendre leur décision d'investissement. Sauf indication contraire, ces risques sont ceux que la Société considère, à la date d'enregistrement du présent prospectus, comme étant susceptibles, s'ils venaient à se réaliser, d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et/ou ses résultats. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'il ne peut être exclu que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date d'enregistrement du présent prospectus, comme susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et/ou ses résultats, peuvent exister.

### 4.1 RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### 4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité du Groupe et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ainsi l'évolution de certains indices nationaux de référence pourrait affecter les résultats et freiner les perspectives de croissance du Groupe. Par ailleurs, des modifications de la conjoncture économique pourraient avoir un impact sur le niveau de la demande d'actifs immobiliers ou la faculté des locataires de remplir leurs obligations vis-à-vis du Groupe, phénomènes susceptibles d'affecter son activité ou ses résultats :

- Les résultats courants du Groupe sont intégralement issus des loyers (y compris certaines charges refacturées) perçus des tiers qui occupent son patrimoine immobilier. La réévaluation de ces loyers est sujette aux variations de l'indice national du coût de la construction sur lequel ils sont indexés. Dès lors, dans l'hypothèse d'une variation à la baisse de cet indice de référence, le montant des loyers en serait impacté et les résultats du Groupe s'en trouveraient mécaniquement affectés. De même, une hausse des taux d'intérêt augmenterait le coût de réalisation des acquisitions financées par endettement et pourrait ainsi affecter la politique de développement du Groupe. Si le contexte économique actuel est favorable à l'activité du Groupe, du fait notamment d'un indice national du coût de la construction élevé (variation au deuxième trimestre 2006 de + 7% sur 12 mois glissant et variation annuelle moyenne de + 3,40 % sur la période 2001-2005) et de taux d'intérêt long terme bas (en baisse sensible depuis 2000 et actuellement inférieurs à 4 % - OAT 10 ans-), la Société ne peut exclure qu'un retournement de cette tendance n'affecte les résultats du Groupe et freine ses perspectives de croissance.

L'incidence d'une variation de 1 point de l'ICC sur les loyers perçus et le résultat avant impôt de la Société serait la suivante :

<i>en K€</i>	<b>30/06/2006 6 mois</b>	<b>31/12/2005 12 mois</b>
Loyers perçus	1 735	1 723
Incidence variation 1% de l'ICC	17	17
Résultat net avant impôt	1 328	5 811
Incidence variation 1% de l'ICC	17	17
<i>% de l'incidence</i>	<i>1,28%</i>	<i>0,30%</i>

- D'autre part, le ralentissement de la conjoncture économique nationale est susceptible de réduire le niveau de la demande de location d'actifs immobiliers d'entreprise et donc d'accroître le risque de vacance des actifs du Groupe en cas de départ d'un locataire. De plus, un affaiblissement du niveau de la demande pourrait affecter la capacité de la Société à négocier le renouvellement de baux et l'augmentation de loyers, la réalisation de tels risques étant susceptible d'affecter les résultats du Groupe. La Société estime toutefois que le Groupe n'est pas significativement exposé à ces risques à ce jour dans la mesure où, à la date d'enregistrement du présent prospectus, plus de 51% des loyers annualisés du Groupe font l'objet d'engagements fermes des locataires jusqu'en 2012. En cas de faible niveau de la demande et de vacance, la valeur de revente des actifs immobiliers concernés pourrait alors également être impactée ainsi, le cas échéant, que les perspectives de croissance du Groupe.
- La dégradation de la conjoncture économique nationale pourrait enfin avoir un impact à long terme sur la

capacité des locataires à payer leurs loyers, un tel défaut de règlement étant alors susceptible d'affecter les résultats du Groupe. Le risque de défaut de règlement des loyers est cependant suivi très régulièrement et rigoureusement par la Société pour le compte de chacune de ses filiales et fait l'objet de garanties de la part des locataires décrites ci-après (voir « Risques liés au non paiement des loyers »).

#### **4.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt**

L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas, bien qu'en légère phase ascendante depuis fin 2005.

La valeur des actifs immobiliers du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêts dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et donc notamment de leur faculté à recourir à l'endettement. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

Une éventuelle hausse des taux d'intérêt entraînerait une hausse de la charge représentée par les frais financiers dus au titre de ces emprunts, ce qui aurait des conséquences défavorables sur les résultats du Groupe. A l'inverse, une baisse des taux d'intérêt entraînerait une baisse de cette charge, ce qui impacterait positivement les résultats du Groupe.

Enfin la mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe pourrait nécessiter que des dépenses importantes soient engagées aux fins d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers et le cas échéant de les porter sans revenu locatif aux fins de les rénover / redévelopper. Tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions ou rénovations pourrait être couvert par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance. Bien que le niveau des taux d'intérêt long terme ait sensiblement diminué depuis 2000 pour arriver à des niveaux actuels inférieurs à 4%, une hausse de ces taux entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements réalisés par la Société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

#### **4.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel**

La Société est confrontée à de nombreux acteurs dans la conduite de ses activités d'immobilier d'entreprise et doit faire face à une forte concurrence. Cette concurrence se ressent aussi bien dans le cadre de sa recherche d'opportunités d'acquisitions d'actifs immobiliers que dans le cadre du renouvellement des baux arrivant à échéance :

- Dans le cadre de sa recherche d'opportunités d'acquisitions d'actifs immobiliers, la stratégie de la Société, telle qu'elle est décrite au paragraphe « 6.2 – Positionnement et Stratégies » du présent prospectus, repose sur la recherche d'actifs à fort potentiel de rentabilité ou de revalorisation répondant à un ensemble de critères ayant vocation à permettre au Groupe d'apporter une substantielle valeur ajoutée immobilière et commerciale en vue de conclure des baux de haute qualité et si possible à long terme. En ce sens, les recherches du Groupe se concentrent sur des actifs dont les caractéristiques complexes sont susceptibles de réduire l'intensité concurrentielle lors de la phase de négociation tout en répondant potentiellement à des besoins spécifiques des locataires tant en terme de qualité immobilière que d'emplacement stratégique.
- Outre le fait que les actifs recherchés par le Groupe peuvent s'avérer rares, le Groupe peut se trouver en concurrence pour l'acquisition de ces actifs avec d'autres acteurs du secteur disposant d'une surface financière plus importante que celle du Groupe ou acceptant un profil de risque plus élevé, leur permettant de formuler des offres d'acquisition à des conditions telles que l'investissement ne réponde plus aux objectifs du Groupe. Ainsi, il ne peut être exclu que les projets de croissance de la Société soient freinés par un manque de disponibilité de l'offre ou par la concurrence des autres acteurs du secteur, ce qui aurait pour conséquence de ralentir les perspectives de développement de la Société.
- A l'approche de l'échéance des baux, la Société doit également faire face à une forte concurrence, émanant d'acteurs du secteur disposant d'un patrimoine immobilier susceptible d'offrir aux locataires de la Société des actifs répondant à leurs besoins à des conditions locatives plus attractives que celles que la Société est en mesure d'offrir. Toutefois la Société considère que ses politiques d'acquisition à prix attractifs et de commercialisation locative à prix raisonnables, la positionnent favorablement par rapport à de tels risques. En outre 51 % de ses revenus locatifs annualisés sont réalisés dans le cadre d'un contrat de bail notarié et tel que modifié par son avenant notarié qui prévoit une durée de 9 ans dont 6 fermes et prenant effet le 05/10/2006.

#### 4.1.4 Risques liés aux variations du marché de l'immobilier

Les niveaux des loyers et la valorisation de l'immobilier d'entreprise sont fortement influencés par l'offre et la demande. Une évolution défavorable de la demande locative par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

Une hausse des valeurs locatives provenant de l'application de l'indice du coût de la construction, se traduirait par une hausse corrélative à court terme (suivant les dates applicables lors des dates d'indexation annuelle) de même niveau sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs, dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants.

Une hausse des valeurs locatives provenant d'une hausse du marché immobilier locatif (hors indice du coût de la construction) n'aurait pas ou peu d'incidence immédiate sur son chiffre d'affaires et la valeur de ses actifs dans la mesure où les taux de capitalisation resteraient constants. Toutefois, dans la mesure où le niveau des loyers payés par les locataires existants resterait durablement inférieur aux valeurs locatives de marché, la Société pourrait connaître progressivement dans le temps, une augmentation de son chiffre d'affaires (lors de renouvellement de baux) ainsi que la valeur économique de ses actifs (du fait d'une appréciation en valeur actualisée par l'expert immobilier du potentiel de revalorisation locative).

Une baisse des valeurs locatives du marché immobilier (par exemple, inférieure à 5%) n'aurait pas ou peu d'incidence sur son chiffre d'affaire immédiat ni sur la valeur de ses actifs compte tenu de la politique tarifaire locative raisonnable pratiquée par la Société pour le remplissage de ses immeubles (cf. paragraphe 6.2). Si celle-ci était durable ou plus importante, elle pourrait progressivement se traduire par une baisse du chiffre d'affaire de la Société et par une baisse de valeur de ses actifs (à taux de capitalisation constants).

L'impact des variations de valeurs d'actifs d'une année à l'autre sera apprécié différemment au regard des référentiels comptables de la Société suivant qu'il s'agisse de comptes sociaux ou de comptes consolidés.

En matière de comptes consolidés et dans la mesure où la Société s'est placée, pour ce qui concerne ses immeubles de placement, en "Juste Valeur" (IAS 40), une hausse (ou une baisse) de la valeur des actifs se traduira par une hausse (ou une baisse) mécaniquement de même montant, sur le résultat de la Société, ce qui pourra, en fonction de la structure du passif, et notamment du niveau d'endettement de la Société, se traduire par une volatilité significative de son résultat consolidé d'une année à l'autre.

Une variation de 1% de la juste valeur des immeubles de placement aurait l'impact suivant sur le résultat avant impôt de la Société :

<i>en K€</i>	<b>30/06/2006</b>	<b>30/06/2006 Pro forma</b>	<b>31/12/2005</b>
Immeubles de placement	86 810	86 810	39 190
Résultat net avant impôt	1 328	2 155	5 811
Incidence variation 1% de la juste valeur	868	868	392
<i>% de l'incidence sur le RNAI</i>	<i>65,36%</i>	<i>40,28%</i>	<i>6,74%</i>

En matière de comptes sociaux, une hausse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat de la Société. Une baisse des valeurs d'actifs n'impactera pas le compte de résultat, sauf dans la mesure où cette baisse serait suffisamment significative pour se traduire par une valeur d'inventaire inférieure à la valeur nette comptable. Une provision pour dépréciation serait alors dotée par la Société qui impactera le résultat de l'année correspondante à due concurrence.

## 4.2 RISQUES LIÉS A L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

### 4.2.1 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

La législation française relative aux baux commerciaux est relativement contraignante à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers dans le

cadre de ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires en cours de bail pour augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance contractuelle du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite ou le renouvellement de son bail. La Société ne peut donc garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers d'entreprise, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Sauf faute grave du preneur, à l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

#### **4.2.2 Risques liés au non paiement des loyers**

La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les résultats du Groupe. Au surplus, un seul locataire du Groupe représente près de 51% des revenus locatifs annualisés et le défaut de ce locataire pourrait avoir un effet défavorable significatif sur ses perspectives et ses résultats.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe s'attache autant que possible à louer ses actifs à des entreprises de premier rang. Les locataires remettent en outre à la signature des contrats de bail des garanties financières. Le risque de défaut de règlement des loyers est par ailleurs suivi très régulièrement et rigoureusement en interne par la Société, pour le compte de chacune de ses filiales. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités.

La Société estime ainsi que les mécanismes mis en place, permettent de minimiser le risque locatif. Le taux d'impayés sur les quittancements 2005 est d'ailleurs extrêmement faible.

#### **4.2.3 Risques de dépendance à l'égard de certains locataires**

Les revenus locatifs annualisés de la Société sont assurés à hauteur de 61% par l'ensemble immobilier Baudry / Ponthieu – Paris 8ème. Cet ensemble est lui-même loué à concurrence de 83% de son revenu locatif annualisé actuel à un locataire de premier plan le Cabinet d'Avocats Baker & Mckenzie.

Le contrat de bail notarié a été conclu en date du 5 octobre 2006 avec Baker & McKenzie. Par avenant en date du 11 octobre 2006, Baker & McKenzie a renoncé à l'application du statut des baux professionnels en ce qui concerne la faculté du locataire de donner congé à tout moment et a ainsi accepté une durée de 9 ans, à compter du 05/10/2006, dont 6 ans fermes pour les bâtiments A, B, C, le locataire conservant une faculté de donner congé pour une partie limitée des bâtiments D G et E, et une prise de possession des locaux en principal à partir du 1<sup>er</sup> février 2007 sous réserve de l'accomplissement de certains travaux par la Société. Ce bail correspond à un bail dit « investisseur » dans la mesure où le contrat transfère à la charge du locataire l'ensemble des coûts d'exploitation (y compris assurance), d'entretien de l'immeuble loué visés à l'article 605 du Code Civil ainsi que les taxes foncières et de bureaux tandis que les dépenses de l'article 606 du Code Civil relatif aux coûts des grosses réparations et certains travaux tels que les mises en conformité et le remplacement d'installations et équipements (au jour où ils deviendront vétustes et non réparables) demeurent à la charge de la Société dans un contexte immobilier technique substantiellement rénové.

Le locataire dispose en outre de diverses facultés de flexibilité tant pour accroître ses surfaces louées (+1,000 m2 réservés en priorité) que pour éventuellement les réduire (-2,700 m2 de flexibilité sans contrainte), ce qui constitue un avantage fortement fidélisant.

L'éventuelle mise en jeu par Baker Mckenzie de sa faculté de réduire ses surfaces louées jusqu'à – 2737 m<sup>2</sup> aurait l'impact financier suivant en année pleine :

- Pour les surfaces restituables du Bât E (923 m<sup>2</sup>) : 397 333 euros
- Pour les surfaces restituables du Bât D (1814 m<sup>2</sup>) : 1 015 512 euros
- Soit un total de : 1 412 845 euros.

D'éventuelles difficultés financières ou le départ de Baker & McKenzie seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur les perspectives et les résultats du Groupe en fonction, à cette date, du délai de relocation et de la valeur de marché de cet ensemble immobilier.

En effet, la société considère que les caractéristiques de l'ensemble immobilier Baudry / Ponthieu situé au coeur du « QCA » parisien (quartier central des affaires) et offrant une capacité d'accueil aisément fractionnable en font un centre d'affaire recherché qui devrait générer des opportunités de relocation en cas de départ de Baker & Mackenzie ou de réduction des surfaces louées.

Par ailleurs le poids des 10 premiers locataires de la Société dans ses revenus locatifs au 30/06/06, au 31/12/05 et au 30/06/2006 pro forma était le suivant :

en K€	30/06/2006	%	30/06/2006 pro forma	%	31/12/2005	%
1er locataire	221	13%	1856	47%	147	9%
5 premiers locataires	605	35%	2503	64%	612	36%
10 premiers locataires	772	44%	2786	71%	784	46%
Total des loyers encaissés sur la période	1 735		3 938		1 723	

#### 4.2.4 Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts induits par l'entretien et l'assurance du patrimoine immobilier de la Société peuvent également affecter le résultat de la Société. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

L'activité locative de la Société repose notamment sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourrait affecter la Société en entraînant notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de restructuration ou de rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de sous-traitants défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société. La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction. Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants et/ou des fournisseurs pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation.

FIDEIMUR a confié le property management de ses immeubles à la Société CFGI (Compagnie Foncière de Gestion Immobilière). CFGI facture à FIDEIMUR 5% HT des quittances au titre de sa prestation de property management quand ces frais sont refacturables aux locataires, et 3,5% HT quand ces frais ne sont pas refacturables. Ces frais sont dans la quasi-totalité des cas refacturés aux locataires.

Il est précisé que CFGI assure cette prestation pour tous les actifs de la Société. La durée des contrats varie de 1 à 5 ans.

Historiquement FIDEIMUR détenait une participation de 49% au capital de CFGI, Il n'existe plus aucun lien capitalistique entre CFGI et FIDEIMUR depuis le 17/10/2006. De même, il n'existe aucun lien entre CFGI et les dirigeants ou les principaux actionnaires de FIDEIMUR de manière directe ou indirecte.

#### 4.2.5 Risques liés à l'option par la Société pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées

La Société entend opter, dès le premier trimestre de son nouvel exercice (CF 12§2), c'est-à-dire à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007, pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (dit "régime SIIC"), avec effet au 1er avril 2007, afin de bénéficier, dans certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (voir le paragraphe 6.7.5 Option de la Société pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées au cours du prochain exercice » du présent prospectus). La Société entend ainsi bénéficier du régime fiscal d'exonération applicable aux SIIC tel que récemment modifié par l'article 138 de la loi de finances rectificative pour 2006 du 30 décembre 2006 ("réforme SIIC 4") qui subordonne dorénavant le bénéfice de ce

régime au respect de nouvelles conditions visant notamment les sociétés formulant leur option à compter du 1er janvier 2007.

Il est ainsi précisé que le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées est réservé aux sociétés cotées dont le capital social est au moins de quinze millions d'euros qui ont pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant le même objet social, et, sous certaines conditions, à leurs filiales sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés ayant le même objet.

En application de la réforme SIIC 4, les sociétés cotées entendant opter pour le régime SIIC doivent également ne pas être détenues, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce représentant 60 % ou plus du capital de la société souhaitant opter pour le régime SIIC. Cette condition s'apprécie de manière continue sur toute la durée d'application du régime SIIC, sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration.

Enfin, le capital de ces sociétés doit également être détenu au premier jour de l'exercice au cours duquel la société formule son option pour le régime SIIC à concurrence de 15 % au moins (apprécié en pourcentage du capital et des droits de vote) par des personnes détenant chacune, directement et indirectement, moins de 2 % du capital et moins de 2% des droits de vote.

Il est précisé que la Société ne remplit pas, à la date du présent prospectus, l'ensemble des conditions d'application du régime SIIC et que l'ensemble des conditions pourrait ne pas être rempli au 1er avril 2007.

Une telle situation priverait la Société et ses filiales du bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue par le régime SIIC et pourrait ainsi avoir un impact défavorable sur les résultats de la Société.

L'objectif étant d'opter pour le régime des SIIC, il est nécessaire de rappeler que le bénéfice de régime peut être perdu temporairement ou définitivement dans certaines situations.

Ainsi, si la Société ayant opté pour le régime des SIIC perd définitivement ce régime dans les dix années suivant l'option, elle est redevable d'un complément d'impôt sur les sociétés portant le taux d'imposition de ses plus-values latentes sur immeubles et parts de société à prépondérance immobilière non soumises à l'impôt sur les sociétés à la date de l'option pour le régime SIIC (exit tax), à 33,33% et donc susceptible d'affecter significativement son patrimoine et ses résultats.

En revanche, si la société ayant opté pour le régime des SIIC vient à être détenue, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce représentant 60 % ou plus du capital de la société souhaitant opter pour le régime SIIC (sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration) elle perd alors le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre des exercices de dépassement, ce qui est alors un facteur de dégradation des résultats de la SIIC.

En outre, le bénéfice du régime SIIC est subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 85% des bénéfices de location d'immeubles, 50% des plus-values de cession de certains actifs et 100% des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le respect de cette obligation de redistribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement du Groupe et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur les perspectives et les résultats du Groupe.

Enfin, il est rappelé qu'en application de la réforme SIIC 4 et à compter du 1er juillet 2007 lorsque les produits distribués ou réputés distribués par une société d'investissements immobiliers cotée bénéficient notamment à un associé autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de cette société et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société distributrice doit alors, sauf exception éventuellement lié à la situation particulière de l'associé concerné, acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés en application du régime SIIC.

Une telle mesure pourrait ainsi rendre la Société moins attractive dans l'hypothèse où son capital serait détenu, directement ou indirectement par certains investisseurs, notamment, étrangers dont le régime propre d'imposition entraînerait l'exigibilité du prélèvement.

Par ailleurs, si la Société, une fois SIIC, était amenée à acquérir des immeubles ou à recevoir des immeubles sous le régime de l'article 210E du Code Général des Impôts, elle ferait bénéficier au vendeur d'une fiscalité favorable et devrait alors s'engager à conserver ces immeubles pendant un délai de cinq années, ce qui pourrait constituer pour la Société une contrainte limitant les possibilités d'arbitrage. Le non-respect de cet engagement

est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'acquisition des immeubles pour lesquels l'engagement de conservation n'est pas respecté.

Enfin, d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux sociétés d'investissements immobiliers cotées seraient également susceptibles d'affecter l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

#### **4.2.6 Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

Dans l'exercice de son activité, la Société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement (voir la section « 6.7 -Réglementation applicable aux activités de la Société » du présent prospectus).

Toute évolution significative de ces réglementations pourrait toutefois accroître les contraintes réglementaires auxquelles le Groupe est tenu et avoir ainsi un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats de la Société.

La Société est cependant attentive à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité et pratique en permanence une veille juridique sur l'ensemble des réglementations qui lui sont applicables en collaboration avec des conseils extérieurs spécialisés. La Société cherche ainsi à anticiper toute évolution de ces réglementations pour, le cas échéant, prendre les mesures adaptées de façon à minimiser leur impact sur son activité et sur son résultat.

#### **4.2.7 Risques liés aux assurances**

L'ensemble des actifs détenus par le Groupe est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque immeuble (voir la section « 6.8 - Assurances » du présent prospectus). Ces assurances sont souscrites par le Groupe.

Les garanties offertes par les polices souscrites permettent notamment de couvrir, par sinistre, la valeur de reconstruction à neuf des sites, les pertes d'exploitation pour des durées variables selon les polices ou encore le recours des tiers. Il est par ailleurs prévu une limite contractuelle d'indemnité dont le montant par sinistre s'échelonne, selon les actifs, de 320 K€ à 15 millions d'euros.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux meilleures pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

#### **4.2.8 Risques liés à la commercialisation des actifs**

La Société assure directement ou avec le recours à des tiers ayant la qualité d'agents immobiliers, la commercialisation des actifs immobiliers qu'elle détient ou qu'elle acquiert et en assume donc les risques de non commercialisation. La Société peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires au niveau de loyers souhaités par elle. Les rendements locatifs des actifs qu'elle détient pourraient donc se trouver affectés par la capacité à commercialiser les locaux qui deviendront progressivement disponibles à la suite du départ de locataires existants. Cette vacance est susceptible d'avoir un impact sur les résultats de la Société.

### **4.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ**

#### **4.3.1 Risques liés aux acquisitions**

L'activité et la stratégie de croissance de la Société la conduisent à envisager l'acquisition d'actifs immobiliers, directement ou via l'acquisition des actions composant le capital des sociétés propriétaires desdits actifs.



L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement l'immobilier d'entreprise, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation (i) du rendement locatif actuel et prévisionnel de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (réglementaires, fiscaux, environnementaux, etc...). La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront, ni que la Société sera en mesure de négocier des conditions telles que ces acquisitions s'avèreront rentables, ou qu'elles ne feront pas apparaître a posteriori des risques inattendus, notamment juridiques ou environnementaux, rendant ainsi plus délicate leur intégration.

La Société a recours aux services d'experts qualifiés et spécialistes reconnus pour l'ensemble des aspects techniques, juridiques, financiers et fiscaux relevant d'une acquisition immobilière. Le comité d'investissement de la Société est habilité à étudier chaque projet d'investissement immobilier et les problématiques techniques et juridiques afférentes à ces projets.

Bien que la Société reste attentive à toutes les opportunités d'acquisitions qu'elle pourrait recevoir ou identifier, celle-ci n'exclut pas que la mise en œuvre de sa stratégie de maximisation de la valeur de son patrimoine puisse s'avérer incompatible avec la réalisation d'une ou plusieurs des opportunités d'acquisitions venant à se présenter.

### **4.3.2 Risques liés à la réalisation de projets d'investissement menés par la Société**

Dans le cadre de la valorisation de son portefeuille immobilier ou du redéveloppement de certains actifs post-acquisition la Société peut-être amenée à engager des programmes de travaux impliquant des investissements ou des dépenses plus ou moins significatifs.

Ces investissements et ces dépenses ainsi que les aléas techniques et administratifs inhérents à de tels programmes sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

En particulier, le programme de travaux engagés sur l'ensemble Baudry Ponthieu qui prévoit une livraison totale des locaux au cabinet Baker McKenzie avant le 31 mars 2007, pourrait subir des aléas entraînant des retards de livraison. A cet égard, et si ces éventuels retards étaient imputables au seul chef de la Société, celle-ci serait redevable de pénalités à raison de 10 000 euros par jour de retard.

En outre, chaque jour de retard dans la livraison des travaux décalerait d'autant le début de l'encaissement des loyers. Une journée calendaire de loyer représente la somme de 12 480 euros.

## **4.4 RISQUES LIES A LA SOCIETE**

### **4.4.1 Risques liés au départ de personnes clés**

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent en partie sur la fidélité de certains de ses cadres, de ses administrateurs et membres non administrateurs du comité d'investissement et d'arbitrage mis en place par le conseil d'administration de la Société (voir le paragraphe « 14.1.1 - Composition du conseil d'administration » et la section « 16.3.1 - Fonctionnement des comités » du présent prospectus), lesquels jouissent d'une expérience significative et d'une notoriété reconnue dans le secteur de l'immobilier.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement. Toutefois, la Société estime que, si elle venait à démettre l'une de ces personnes ou si l'une d'entre elles venait à démissionner de ses fonctions, la Société serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par la personne concernée, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

### **4.4.2 Risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Prado**

La Société entretient des relations commerciales avec des sociétés affiliées au Groupe Prado (i) dans le cadre de l'immeuble situé rue Chapon à Paris entièrement loué à la Vie Financière (ii) et dans le cadre du programme de rénovation de l'ensemble immobilier Baudry Ponthieu dont le contrat d'entreprise générale est assuré par la Société Réponse dont Prado Finance détient 12%.

Le bail de la Vie Financière a été conclu aux conditions de marché et est conforme aux prix de référence mentionnés dans l'expertise réalisée par le Cabinet Michel MARX.

Détails du bail :

Actifs	Nom du locataire	% détenu par Prado Finance	Superficie	Type Bail	Date début	Date fin	Loyer annuel	Loyer au m <sup>2</sup>
Rue Chapon	La Vie Financière	70%	1100 m <sup>2</sup>	12 ans fermes	26/07/05	25/07/14	387 686 €	352,44€

L'expertise du Cabinet Michel MARX en date du 13/12/2006 a conclu comme suit :

« le loyer de 352 Euros consenti à la société la Vie Financière pour l'immeuble de la rue Chapon, rénové avec soins et d'une qualité supérieure à la moyenne des immeubles de bureaux du quartier, est conforme au marché. »

Par ailleurs, le contrat conclu avec la Société Réponse a fait l'objet d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes et a été autorisé par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 24 novembre 2006.

#### 4.4.3 Risque de taux

L'exposition de la société au risque de taux est la suivante :

Au 30/06/06 en K€	JJ à 1 an****	1 an à 5 ans	Au-delà
Passifs financiers**	24 002	34 546	37 244
Actifs financiers*	7 914	1 914	
Position nette avant gestion	16 088	32 632	37 244
Hors bilan***	0	0	0
<b>Position nette après gestion</b>	<b>16 088</b>	<b>32 632</b>	<b>37 244</b>

\* Obligations, bons du Trésor, autres titres de créance négociables, prêts et avances, actifs divers etc...

\*\* Dépôts, titres de créance négociables, emprunts obligataires, autres emprunts et dettes, passifs divers etc...

\*\*\* Titres à réméré, contrats à terme de taux (FRA, contrats d'échange de taux d'intérêt, autres engagements de hors bilan y compris les positions conditionnelles (Options, cap, floor, dollars, engagements futurs, renégociations). Chaque opération de hors bilan est une position acheteuse ou vendeuse et contribue à modifier l'échéancier de la dette et/ou la nature du taux d'intérêt.

\*\*\*\* Y compris les actifs et dettes à taux variable.

Calcul de la sensibilité pour une variation de 1% du taux Euribor 3 mois :

Impact de la variation de 1% du taux d'intérêt sur le second semestre 2006 :  $16\,088 \times 1\% \times 180/360 = 80,5$  K€.

Coût de l'endettement financier sur l'année 2005 = 929 K€

Impact relatif de la variation de 1% du taux d'intérêt =  $80,5 / 929 = 8,66\%$

Il est à noter qu'afin de limiter à l'avenir le risque de variation des taux d'intérêt, la société a mis en place au mois de juillet 2006 deux CAP : un CAP EURIBOR 3 mois au taux de 4% pour une période de 2 ans sur un nominal de 23 M€ et un CAP EURIBOR 3 mois au taux de 4% pour une période de 7 ans sur un nominal de 35 M€.

#### 4.4.4 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée par la Société qui élabore sur une base hebdomadaire un état de la trésorerie passée et prévisionnelle.

Les différentes conventions de crédit signées par la Société et l'ensemble de ses filiales à l'occasion d'acquisitions d'actifs ou de réorganisation de financement prévoient des clauses usuelles de remboursement anticipé.

La politique de la Société est de s'assurer que le montant des loyers est à tout moment supérieur aux besoins de la Société pour couvrir les charges d'intérêts et le remboursement contractuel.

L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par une baisse des taux d'intérêts à long terme. Néanmoins, depuis septembre 2005, une inflexion de ce mouvement avec une remontée des taux d'intérêts a été constatée en Europe.

La poursuite de l'augmentation des taux d'intérêts, si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la rentabilité de la Société dans la mesure où les taux d'intérêts ont un impact direct sur le montant des charges financières ainsi que sur les conditions d'achat de biens immobiliers.

Le tableau ci-après fait apparaître une exposition du coût de la dette de la Société aux fluctuations des taux d'intérêt (EURIBOR 3 mois) à hauteur de 84,65% de son endettement (hors obligations) au 30 juin 2006 :

En K euros	Au 30/06/2006	Au 31/12/2005
Encours de la dette bancaire (hors obligations)	84 029	30 069
% dette à taux variable	84,65%	61,47%
% dette à taux variable capée	69,02%	N/A
% dette à taux fixe	15,34%	38,53%

Au mois de juillet 2006 FIDEIMUR a mis en place deux CAP : un CAP EURIBOR 3 mois au taux de 4% pour une période de 2 ans sur un nominal de 23 M€ et un CAP EURIBOR 3 mois au taux de 4% pour une période de 7 ans sur un nominal de 35 M€.

Le 13/12/2006, la société a procédé à une opération de refinancement. Les prêts refinancés qui totalisaient un encours de 14 063 365 € au 30/09/2006 ont fait l'objet d'un refinancement pour un montant de 10 000 000 € au taux de Euribor 3 mois + 1,80% et d'une durée de 15 ans. La différence a été financée par un prélèvement sur les dépôts bancaires à hauteur de 2 M€.

Le 29/12/2006, la Société a contracté un emprunt supplémentaire de 5 000 000 euros afin notamment de financer les dernières tranches des travaux de l'ensemble immobilier Baudry Ponthieu à hauteur de 2 400 000 euros et de solder le reliquat subsistant après le refinancement du 13/12/2006. FIDEIMUR a mis en place un CAP EURIBOR 3 mois au taux de 4,25 % pour une période de 1,5 ans.

Ainsi, la structure de l'endettement au 31/12/2006 est la suivante :

En K euros	Au 31/12/2006
Encours de la dette bancaire (hors découvert)	88 413
% dette à taux variable	90,02%
% dette à taux variable capée	79,16%
% dette à taux fixe	9,98%

Le montant des dettes à taux variable non couvertes s'élève donc à 16 586 K€.

Ainsi pour une hausse de 100 points de base du taux Euribor 3 mois, la charge d'intérêt complémentaire ressortirait comme suit en année pleine (au 05 janvier 2007, l'Euribor 3 mois s'établissait à 3,73%) :

En euros	Montant du nominal	Charges d'intérêt supplémentaire
Emprunt taux variable (non capé)	16 585 624	165 856
Impact jusqu'à activation des caps 4,00%	58 000 000	156 600
Impact jusqu'à activation du cap 4,25%	5 000 000	26 000
TOTAL	N/A	348 456

Après refinancement, les emprunts à taux variables représentent 90,02% de l'encours bancaire hors découvert, avec un taux moyen pondéré à 5,15%.

Les crédits ont été négociés à des conditions favorables en termes de garanties octroyées (simples hypothèques ou promesses d'hypothèques) et d'indemnités éventuelles en cas de remboursement anticipé. Aucun emprunt n'est assorti de covenant financier.

#### 4.4.5 Risques liés aux emprunts obligataires

Le 15/06/2006, FIDEIMUR a émis un emprunt obligataire d'un montant initial de 5 M€. Cet emprunt a été émis pour une durée de 12 mois au taux fixe de 12% sans garantie pour le souscripteur. Les intérêts sont payables à terme échu. Cet emprunt a été souscrit par les actionnaires de la Société à hauteur de 76% (Prado Finance 2M€ et Redan Invest 1,8M€) et par une société de gestion à hauteur de 24% (1,2 M€), pour le compte d'un FCP et de clients conseillés ou gérés. Le 26/06/2006, la Société a racheté 100 obligations auprès de Prado Finance au nominal (1 M€) majoré des intérêts courus. Au 30/6/6 l'encours s'élève à 4 M€.

Le 25/09/2006 une seconde émission d'un montant de 1 M€ a été réalisée aux mêmes conditions et souscrite par la même société de gestion.

Les actionnaires et la société de gestion qui ont souscrit à cet emprunt ont estimé que la situation de la Société à l'époque de la souscription justifiait une prime de risque sur l'OAT de 7,75%.

#### 4.4.6 Risque de change

A la date d'enregistrement du présent prospectus, le Groupe réalise 100 % de son chiffre d'affaires dans la zone euro et ne supporte donc pas, à ce titre, de risque de change.

#### 4.4.7 Risque sur actions

A la date d'enregistrement du présent prospectus, le Groupe ne détient pas de participation minoritaire significative dans des sociétés cotées et n'encourt donc pas de risque significatif à ce titre.

#### 4.4.8 Engagements hors bilan

En 000 €	Au 31/12/2006	Au 31/12/2005
<b>Engagements donnés</b>		
<u>Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (dossier Paris rue Chapon et Dijon-Chevigny)</u>	8 738	8 913
Nantissement des parts des sociétés SCI n 2 et SCI n 36		
privilège de prêteur de deniers		
hypothèque conventionnelle sur l'immeuble sis au 14 rue Chapon 75003 PARIS		
hypothèque conventionnelle sur l'immeuble sis à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR		
cession à titre de garantie des loyers		
cession à titre de garantie des dividendes des SCI 2 et 36		
nantissement de dépôt en compte d'une somme de 100 000 € sur compte de dépôt		
<u>Emprunt SAN PAOLO de 1 700 000 €</u>	1 275	1 275
affectation des levées d'option des contrats de crédit bail en totalité au remboursement des crédits baux		
nantissement de placement monétaire à hauteur de 400 000 €		
caution solidaire de Patrice PIERRON à hauteur de 1 700 000 €		
domiciliation des loyers sur un compte ouvert à la banque		
<u>Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (portefeuille Hldimmo)</u>	0	9 000
nantissement des parts de la SC HOLDIMMO		
caution solidaire de PRADO FINANCE		
nantissement d'un compte d'instrument financier composé de valeurs mobilières d'environ 1 800 000 €		
<u>Emprunt PALATINE de 952 000 € (acquisition des parts SCI PM MURS)</u>	891	916
nantissement de 100% des parts de la SC PM MURS		

caution hypothécaire à hauteur de 952 000 € sur le bien sis à CROISSY BEAUBOURG 4 Bd de Strasbourg		
<u>Emprunt BRED de 396 000 € (dossier Jean Jaurès)</u>	381	394
lettre de confort de PRADO FINANCE promesse d'hypothèque à premier demande le bien sis 180 bis Jean Jaurès 75019 PARIS cession de loyer (loi Dailly)		
<u>Emprunt HSH NORDBANK de 63 000 000 € (opération Baudry Ponthieu)</u>	63 000	0
privilège de prêteur de deniers hypothèque conventionnelle sur l'immeuble sis 1 -3 rue Paul Baudry 56-58 60 rue de Ponthieu nantissement de fonds déposés pour paiement des intérêts des deux premières années et travaux		
<u>Emprunt PALATINE de 4 500 000 € (opération Nice)</u> <i>(Acquisition le 11/07/2006)</i>	4 500	-
caution solidaire de PRADO FINANCE privilège de prêteur de deniers hypothèque conventionnelle sur l'immeuble sis 17 rue Guigliando à Nice		
<u>Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 000 €</u> <i>(Ce financement se substitue à l'emprunt HSH Nordbank de 9 M€ : opération Holdimmo, mise en place le 22/10/2006)</i>	10 000	0
caution PRADO FINANCE (50%) caution hypothécaire des SCI COSMO Marseille,Valbonne, Montpellier,Nancy,Saint Etienne,Nantes,Toulouse et Goussimo 1 délégation des loyers		
<b>Engagements reçus</b>		
garantie de Passif sur la société FIDEI pour l'acquisition des titres FIDEIMUR garantie de Passif fiscal et social sur l'acquisition des titres PM MURS (limité à 476 500 €) garantie de Passif pour l'acquisition des titres SCI 36		

#### 4.4.9 Faits exceptionnels et litiges

##### SYNTHESE DES CONTENTIEUX EN DEFENSE

Dossier	Avocat	Nature	Enjeu
CFF / GOUSSIMO 2	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE>	- 36.625,88 € : l'arrêt de la Cour de Cassation du 13/09/2006 annulant le crédit-bail fait tomber le lien entre CFF et GOUSSIMO 2 et exclut tout paiement (GOUSSIMO 2 sera hors de cause).
GOUSSIMO 2 / GIS ELECTRONIQUE	M <sup>e</sup> BERTHELOT	DEMANDE	+ 17.829 € d'indemnités d'occupation impayées.
	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE RECONV>	- 200.807 € de dommages-intérêts en raison de l'arrêt de péril ayant provoqué leur départ. Ce risque sera porté par CFF en raison de la nullité du crédit-bail (GOUSSIMO 2 sera mis hors de cause).
GOUSSIMO 2 / SIPE	M <sup>e</sup> BERTHELOT	DEMANDE	+ 27.000 € d'arriérés de loyers.
	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE RECONV>	- 85.000 € de dommages-intérêts. GOUSSIMO 2 sera hors de cause en raison de la résiliation du crédit bail.
HOLDIMMO / GAEC DU PONT DES LOUPS... / GAEC DES HERBAGES Mr BILLOIR	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE>	Demande d'annulation des actes de cession de parts. Sursis à statuer depuis 2001... Nous souhaitons que cette demande aboutisse pour procéder à l'annulation de ces parts.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

### **5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **5.1.1 Raison sociale**

La Société a pour dénomination sociale : Compagnie Foncière Fideimur

#### **5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement**

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro: B 379 219 405

Le code SIRET de la société est: 379 219 405 00089

Le code APE de la Société est: 702C

#### **5.1.3 Date de constitution et durée**

La Société a été initialement immatriculée au Tribunal de Commerce de Paris le 26 septembre 1990, sous la forme d'une société anonyme. La Société a été transformée en société par actions simplifiée le 29 avril 2002, puis en société anonyme le 21 avril 2006.

La durée de la Société est de 99 ans, soit jusqu'au 26 septembre 2089, sauf dissolution anticipée.

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2006 aura une durée de 15 mois, qui se terminera le 31 mars 2007 et l'exercice social suivant aura une durée de 9 mois, qui commencera le 1<sup>er</sup> avril 2007 et s'achèvera le 31 décembre 2007.

#### **5.1.4 Siège social, forme juridique et législation**

Siège social : 49 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce et du décret n° 67 -236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales. La Société est soumise au droit français.

#### **5.1.5 Evénements importants dans les activités**

La Compagnie Foncière Fideimur a été créée le 26 septembre 1990 pour porter l'activité de crédit bail immobilier non SICOMI de la Compagnie Foncière Fidei. Cette activité s'est poursuivie jusqu'en 1995, année à partir de laquelle la société se réoriente uniquement sur la gestion des immobilisations temporairement non louées de la Société .

En mars 2004 la société d'investissement Belge Prado Finance prend le contrôle de la Compagnie Foncière Fideimur pour en faire une société foncière. Ainsi Fideimur arbitre son portefeuille de crédits baux Immobiliers (CBI) en faveur de biens loués en location simple et mène une politique d'acquisition très intensive

- Printemps 2005: acquisition de 5 immeubles de bureaux et locaux d'activité en région parisienne pour un investissement total de 4,3 Millions d'Euros

- Eté 2005: acquisition d'une plate-forme logistique en Bourgogne et du siège social de la Vie Financière à Paris pour un investissement total de 9,7 Millions d'Euros

- Automne 2005: acquisition via la SCI HOLDIMMO, d'un portefeuille de 20 immeubles pour un investissement total de 19 Millions d'Euros.

- Printemps 2006: acquisition de Paul Baudry / Ponthieu pour un montant total de 60 M Euros.

- Mai 2006 : Inscription de FIDEIMUR sur le Marché Libre.

- Le 11 juillet 2006, la Société a acquis pour le prix de 4,4 M Euros hors droits, un immeuble situé à Nice à usage principal de bureaux et d'activité de distribution en gros et demi gros totalisant 14 895 m<sup>2</sup> de surface.

Aucun évènement significatif n'est intervenu postérieurement.

### **5.2 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES PAR LA SOCIETE**

Voir paragraphe 6.4 « Description du patrimoine immobilier ».

### **5.3 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIETE EN COURS**

La société FIDEIMUR a vocation à valoriser son patrimoine et est soucieuse de respecter les réglementations applicables à son secteur d'activité. Elle a donc engagé sur plusieurs sites un programme de travaux pour un montant de l'ordre de 6,8 M€, dont 400 K€ sur les sites de Nantes, Lille et Nice et 6,4 M€ sur le site de Baudry Ponthieu. Ces travaux sur ce site correspondent à :

▪ **Sur un plan technique :**

- l'installation d'un système de climatisation et de traitement d'air sur l'ensemble du site ;
- la réfection complète des réseaux (chauffage, courant fort, courant faible) ;
- la rénovation et la mise aux normes de l'intégralité des équipements (ascenseurs, sécurité) ;
- la mise en conformité avec la réglementation en vigueur (accès handicapés, circulations, amiante, traitement d'air).

▪ **Sur un plan d'aménagement commercial :**

- Création d'open spaces
- Peinture, moquette, sanitaire, ...

### **5.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS DE LA SOCIETE**

A la date d'enregistrement du présent prospectus, la Société n'a pris aucun engagement ferme à ce titre.



## 6 APERÇU DES ACTIVITES

### 6.1 APERÇU DES ACTIVITES

Historiquement active en crédit bail immobilier, Fideimur a, sous l'impulsion de son nouvel actionnaire Prado Finance en mars 2004, réorienté sa stratégie.

Fideimur est à présent une société foncière qui exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers d'entreprise constitués principalement d'immeubles de bureaux, d'activité et de commerce.

La Société a vocation à valoriser et à développer un patrimoine immobilier de qualité générant des revenus sécurisés à Paris et proche périphérie, et dans les grandes métropoles régionales en s'appuyant sur ses propres équipes (4 personnes) pour ce qui concerne *l'asset management* et sur la société CFGI (Compagnie Foncière de Gestion Immobilière) à qui elle a délégué le *property management*.

Elle met en oeuvre une stratégie d'acquisition privilégiant la recherche de prix attractifs et susceptibles de requérir des programmes d'actions complémentaires en terme de remplissage ou de relocation, d'arbitrage dynamique et/ou de redéveloppement.

A la date du présent prospectus, la synthèse du patrimoine de FIDEIMUR se présente comme suit :

- 26 actifs stabilisés (après cessions en cours)

<i>en m<sup>2</sup></i>	<b>Bureaux</b>	<b>Activités</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Paris	10 655 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10 655 m <sup>2</sup>	17,42%
Région parisienne	4 152 m <sup>2</sup>	3 571 m <sup>2</sup>	7 723 m <sup>2</sup>	12,63%
Province	14 124 m <sup>2</sup>	28 657 m <sup>2</sup>	42 781 m <sup>2</sup>	69,95%
<b>Total</b>	<b>28 931 m<sup>2</sup></b>	<b>32 228 m<sup>2</sup></b>	<b>61 159 m<sup>2</sup></b>	
<b>%</b>	<b>47,3%</b>	<b>52,7%</b>	<b>100%</b>	

	<b>Loyers</b>	<b>%</b>	<b>Loyer / m<sup>2</sup> *</b>
Paris	4 951 360 €	65,93%	464 €
Région parisienne	599 821 €	7,98%	78 €
Province	1 958 643 €	26,08%	46 €
<b>Total</b>	<b>7 509 824€</b>	<b>100,00%</b>	<b>276 €</b>

\* y compris surface en sous-sol

	<b>Nombre d'actifs</b>	
Paris	8	30,77%
Région parisienne	5	26,92%
Province	13	42,31%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,00%</b>

Il convient de relever que l'ensemble immobilier d'exception de 9 555 m<sup>2</sup>, composé de 7 immeubles situés rue Paul Baudry / rue de Ponthieu Paris 8ème, récemment acquis au mois de juin 2006, représente à lui seul:

- un loyer annualisé de 4.555 K Euros, soit 61.5% des revenus locatifs annualisés
- loué principalement au Cabinet d'Avocats Baker McKenzie, pour un loyer annuel 3.814 k€ dans le cadre d'un bail et de conventions annexes qui prévoient une durée de 9 ans dont 6 ans fermes pour l'essentiel des locaux et une prise de possession à partir du 01/02/2007 après travaux de rénovation.

## 6.2 POSITIONNEMENT ET STRATEGIES

La Société s'est d'emblée positionnée en tant qu'opérateur dynamique sur le marché de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise en recherchant de préférence des actifs souffrant d'un déficit de gestion soit en terme d'*asset management* soit en terme de *property management* et susceptibles de générer de substantielles revalorisations locatives ou patrimoniales après intervention qualifiée de ses équipes.

En terme de localisation la Société privilégie Paris et sa proche périphérie du fait de la profondeur de ces marchés et de la plus grande liquidité des actifs. Toutefois la Société investit également et continue d'explorer les grandes métropoles régionales dont les marchés offrent une diversification en terme de risque et de rendement.

La Société entend poursuivre une stratégie de développement et de valorisation de son patrimoine par l'accumulation sélective d'actifs immobiliers à rendement et le cas échéant d'opérations de redéveloppement / restructuration d'immeubles, notamment dans le cadre du statut des SIIC.

L'atteinte d'un tel objectif repose sur :

### **Une stratégie originale de sourcing et une pratique dynamique du marché immobilier**

La Société se préoccupe tout d'abord d'acquérir des immeubles dans les meilleures conditions de prix. Pour atteindre cet objectif la Société se prévaut:

- **d'un circuit d'acquisition original et d'un réel savoir-faire immobilier:** les immeubles investis par Fideimur sont souvent peu connus du marché de l'investissement car les vendeurs ne souhaitent pas que leur immeuble soit présenté à de nombreux prospects, ou bien présentent des caractéristiques impropres pour les foncières institutionnelles classiques (loyers non suffisamment sécurisés, vide locatif, travaux de rénovation à réaliser...).

Les dirigeants de la Société ne se contentent pas d'attendre que leur soient présentées des offres d'achat d'immeuble avec locataire et baux sécurisés mais, proches du marché, ils privilégient soit directement soit à travers les professionnels du marché des situations immobilières plus complexes telles que des portefeuilles hétérogènes ou des immeubles mal exploités et à rénover le cas échéant.

- **d'une réactivité immédiate:** les circuits et les délais de prise de décision sont courts et permettent de saisir rapidement des opportunités, que ce soit à l'achat ou à la vente. La taille de la Société, son organisation intégrant l'Asset management et l'expertise de ses équipes lui permettent de formaliser très rapidement un projet à soumettre au Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui se réunit en tant que de besoin.
- **d'une politique d'acquisition opportuniste fondée sur des critères qualitatifs:** les investissements de la Société reposent avant tout sur (i) la qualité immobilière (emplacement, construction) et (ii) les perspectives de valorisation (loyers faibles, vide locatif...) et non pas sur des objectifs pluriannuels quantitatifs d'investissement.

### **Une politique pragmatique et efficace en matière de gestion locative assurant à la Société des taux élevés d'occupation et de recouvrement de loyers**

La pratique d'une tarification raisonnable de ses loyers, généralement inférieurs aux maxima du marché, permet de considérablement accélérer le rythme de remplissage de ses immeubles vacants. Cette pratique lui a permis :

- de faire passer son taux d'occupation pro forma<sup>1</sup> de 77,25 % au 31/10/2005 à 92,91% au 31/10/2006 (en prenant en compte tous les baux signés ou échange de courrier valant engagement réciproque)
- de fidéliser ses locataires
- tout en ménageant d'intéressantes perspectives de revalorisation locative / patrimoniale en cas de relocation

De plus, FIDEIMUR attache une importance particulière au suivi attentif des relations avec ses locataires, lequel se traduit par rencontres périodiques systématiques de 2 à 4 fois par an.

### **Une gestion dynamique de l'endettement**

Fideimur recourt comme ses confrères à l'effet de levier par le financement par emprunt. La Société s'emploie à financer à long terme les nouvelles acquisitions, aux meilleures conditions et selon des ratios adaptés aux caractéristiques spécifiques de chaque investissement (potentiel de l'immeuble, nature des locataires, montant des loyers existants et prospectifs...).

La Société gère par ailleurs son endettement financier de façon globale en s'assurant une proportion significative d'endettement à taux variable, capé ou variable swapé (environ 89% au 30/09/2006) et en réalisant le cas échéant des

---

<sup>1</sup> Sur la base du patrimoine actuel de la Société décrit au § 6.4 du présent prospectus

refinancements d'actifs historiques afin d'ajuster les conditions de durées et de coûts à des niveaux conformes à celles du marché. Cela a notamment été le cas au cours de l'exercice 2006.

### **La constitution d'un patrimoine de haute qualité par sélection progressive**

Enfin la Société poursuit une stratégie de détention à long terme de ses meilleurs actifs dans le cadre d'une politique permanente de sélection et d'arbitrage au sein de son portefeuille au fur et à mesure de son expansion.

FIDEIMUR peut être ainsi amenée à arbitrer certains actifs du patrimoine dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre à sa stratégie d'investissement. Ces arbitrages permettent d'extérioriser des plus values et le produit des cessions diminué des sommes distribuées aux actionnaires permet par ailleurs de financer une partie du programme de développement de la Société.

## **6.3 ORGANISATION OPERATIONNELLE**

L'organisation opérationnelle de Fideimur s'appuie à la fois sur les compétences internes de son équipe de direction, de son conseil d'administration et de ses salariés et sur des prestataires à qui Fideimur a choisi de confier la mise en œuvre de certaines missions sous sa supervision (missions de «property management» et de «facility management»). Cette organisation assure ainsi à la Société une grande souplesse dans son fonctionnement et lui permet de réduire ses coûts fixes.

### **Organisation interne**

Les décisions stratégiques de la Société sont arrêtées par le conseil d'administration qui définit les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Le conseil d'administration peut en particulier s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité de ses administrateurs et bénéficie notamment des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement et d'arbitrage, qui a été constitué en son sein.

Les principales attributions de ce comité sont d'assister le conseil d'administration de Fideimur dans la définition des orientations stratégiques de la Société et de formuler un avis sur toutes les opérations d'acquisition ou de cession d'actifs que la Société ou toute société du Groupe envisage de réaliser ;

Ce comité contribue à l'amélioration de la qualité de l'information des administrateurs et des débats du conseil d'administration en formulant des avis ou des recommandations. Il n'a pas de pouvoir propre de décision.

Pour de plus amples développements sur la composition, les modalités d'organisation et les attributions du comité, il est renvoyé au paragraphe « 16.3.1- Fonctionnement du comité d'Investissement et d'Arbitrage » du présent document.

Par ailleurs, Fideimur réalise les activités d'« asset management », qui portent sur le diagnostic de chaque actif afin d'optimiser sa valorisation, l'élaboration de la stratégie qui en découle (rénovation, extension, etc.) et la mise en œuvre de cette stratégie. Elles consistent également à mettre en place des plans d'investissements contribuant au développement (créations ou acquisitions) et à la valorisation du patrimoine immobilier. Il est précisé que jusqu'au 31/01/2007, FIDEIMUR avait confié une mission de conseil et d'appui patrimonial (Asset management) au Groupe Atlas Invest. Au titre de ce contrat non exclusif, Atlas Invest facturait un montant forfaitaire mensuel de 7 000 euros HT. A cette somme s'ajoutait une rémunération variable pour les opérations conclues sous l'égide d'Atlas Invest de (15% du loyer annuel pour les baux conclus, 4% du prix d'acquisition des immeubles acquis, 5% du prix de cession des immeubles revendus, 1% des financements obtenus). Cette résiliation s'est faite sans versement d'indemnité.

### **Externalisation de la gestion**

#### **« Property Management » et « Facility management »**

Les activités de « property management » concernent au sens large la gestion des loyers et des charges de son patrimoine, la politique de travaux de gros entretien – renouvellement-.

Les activités de « facility management » recouvrent notamment la maintenance, le nettoyage et l'entretien courant des immeubles.

Aux termes de différents contrats, la société CFGI en charge de la gestion opérationnelle quotidienne des baux assure le « property management » et le « facility management » du Groupe. Outre la gestion normale et courante de la facturation et du recouvrement des loyers CFGI assure aussi le suivi des relations avec ses locataires formalisées dans le cadre de rencontres périodiques systématiques de 2 à 4 fois par an.

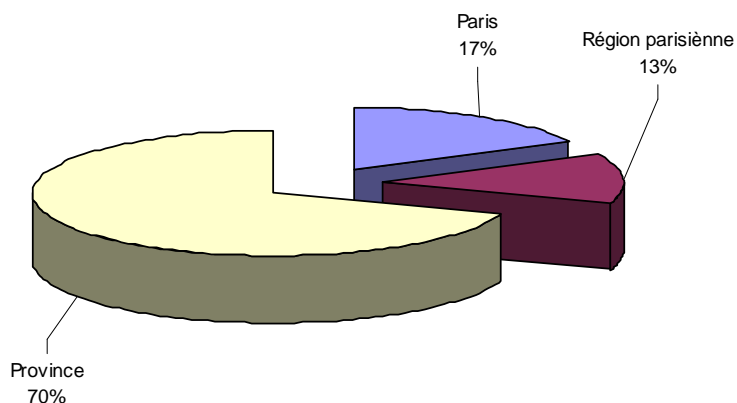
Dans ce cadre, la Société a mis en place un suivi permanent de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et des principaux agrégats comptables et financiers.

## 6.4 DESCRIPTION DU PATRIMOINE

La Société est directement ou indirectement propriétaire de vingt six (26) immeubles :

- huit (8) situés a Paris ;
- cinq (5) en région parisienne ;
- treize (13) en province ;

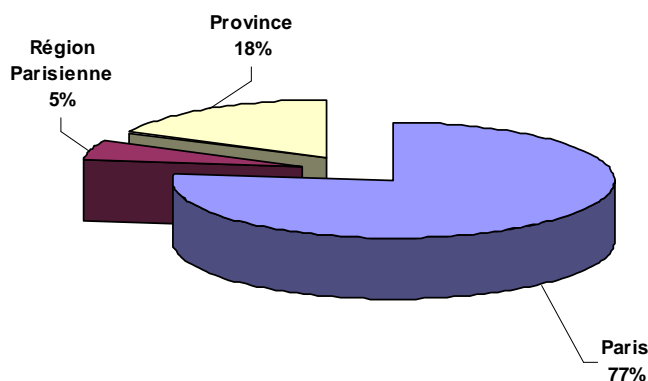
La répartition géographique en surface de ces biens, s'établit comme suit :



Les biens représentaient une valeur d'actif globale au 30 juin 2006 de 95.747 k€ y compris actifs destinés à la vente (selon expertises du Cabinet MARX).

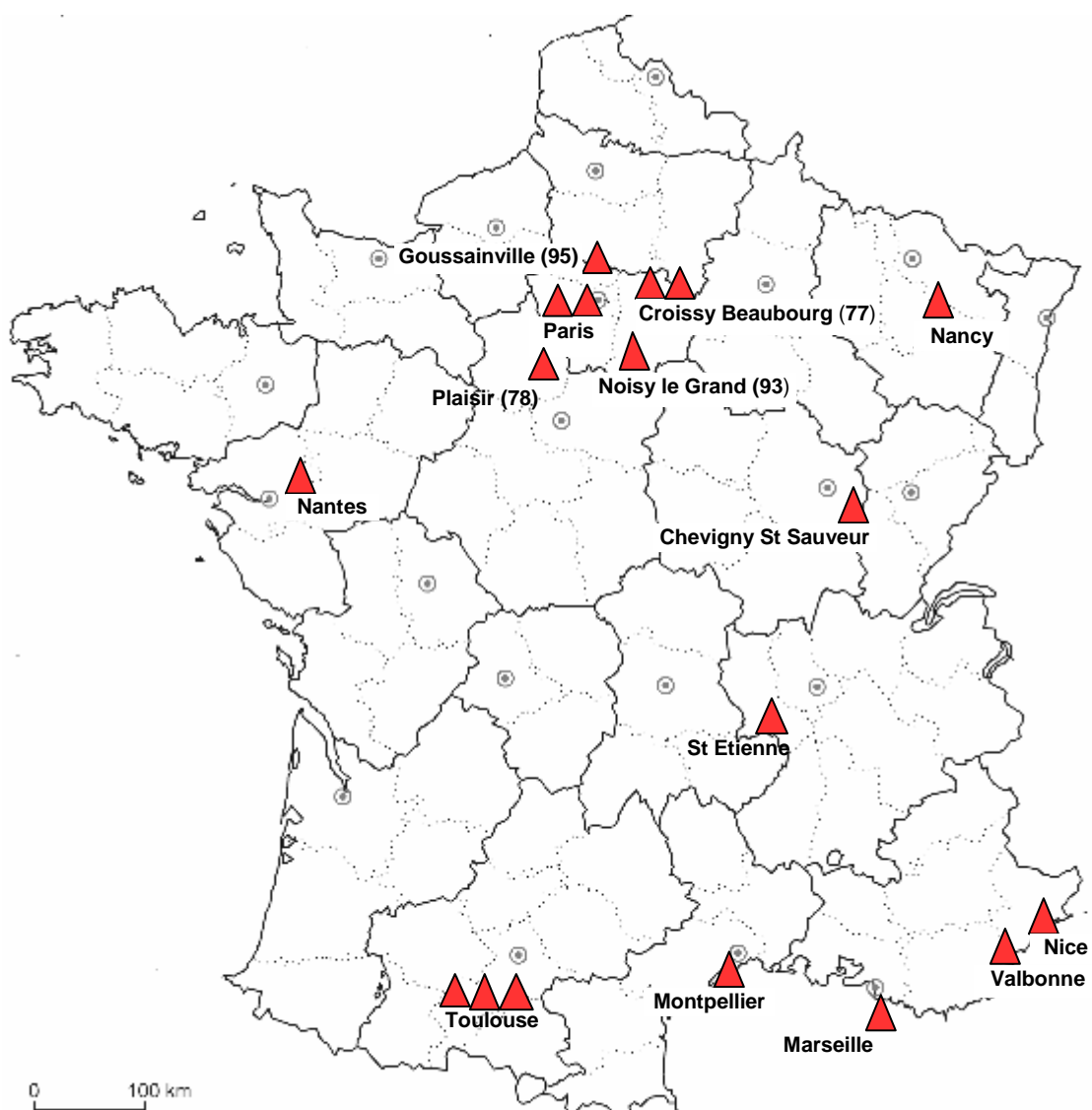
Les 6 immeubles constitutifs de l'ensemble rue Paul Baudry / rue de Ponthieu représentent a eux seuls 56 % de la valeur globale susmentionnée.

Sur la base des expertises présentées au chapitre 23 la répartition en valeur de ces biens se présente comme suit :



Les autres biens sont composés de plus petites unités (petits immeubles de bureaux et / ou d'activité). Le détail des immeubles détenus par la Société figure dans le tableau ci-après, illustrant leurs états locatifs au 15/10/2006):

## Localisation du patrimoine



Véhicule	Ville	Adresse 1	Adresse 2	Situation 1:Paris, 2:RP, 3:Prov	Locataires	Type de bail	Echéance	Nombre d'actifs	Surface de bureaux	Surface d'activités	Surfaces Locatives (en m²)	Surfaces occupées (en m²)	Taux Occup	Loyers
FIDEIMUR	Paris 75008 / Baudry - Ponthieu	1, rue Paul Baudry et 56/58, rue de Ponthieu		1	> 80% Backer & McKenzie	3-6-9 dont 6 ans fermes	05/10/2015	7	9 555 m²	0 m²	9 555 m²	9 555 m²	100,00%	4 555 512 € (1)
SCI n°2	Paris - 75003	14, rue Chapon		1	100% La Vie Financière (filiale de Prado Finance)	12 ans fermes	25/07/2014	1	1 100 m²	0 m²	1 100 m²	1 100 m²	100,00%	395 848 €
PM Murs	Croissy Beaubourg - 77	15, Bd Beaubourg		2	100% Biomédical Diagnostic	3-6-9		1	497 m²	702 m²	1 199 m²	1 199 m²	100,00%	128 227 €
SCI n°1	Croissy Beaubourg - 77	52, rue Emerainville		2	90 % à 7 locataires	3-6-9	entre 11/03/2010 et 31/05/2015	1	1 044 m²	0 m²	1 044 m²	813 m²	77,87%	74 233 €
SCI n°1	Noisy le Grand - 93	25/27, allée du Closeau	ZI des Richardets	2	100% Départ Presse	3-6-9	20/07/2015	1	250 m²	1 393 m²	1 643 m²	1 643 m²	100,00%	90 000 €
SCI n°1	Plaisir - 78	87, rue des Poiriers	Parc activités Ste Apoline	2	100% Axflow	3-6-9	31/10/2012	1	880 m²	280 m²	1 160 m²	1 160 m²	100,00%	155 664 €
SCI GOUSSIMO 1	Goussainville - 95	1, Rue Le Nôtre	Tour Le Notre	2	70% à 8 locataires	principalement 3-6-9	entre 31/12/2006 et 12/07/2015	1	1 481 m²	1 196 m²	2 677 m²	1 880 m²	70,23%	151 697 €
SCI 36	Chevigny Saint Sauveur - 21	36, avenue de Tavaux		3	>90% à Conditionnement SA	3-6-9	entre 31/12/2008 et 25/07/2014	1	436 m²	12 549 m²	12 985 m²	12 985 m²	100,00%	480 053 €
FIDEIMUR	Nice - 06	17, rue Guiglionda	Quartier de l'Ariane	3	> 80% à 4 locataires	principalement 3-6-9	entre 31/10/2006 et 31/07/2017	1	2 536 m²	12 487 m² (2)	15 023 m²	13 525 m²	91,57%	480 996 €

(1) Voir détail Baudry Ponthieu ci-après

(2) Dont 9 310 m² de surfaces dédiées à une activité de distribution en gros et demi gros (Groupe SICOBOIS)

Véhicule	Ville	Adresse 1	Adresse 2	Situation 1:Paris, 2:RP, 3:Prov	Locataires	Type de bail	Echéance	Nombre d'actifs	Surface de bureaux	Surface d'activités	Surfaces Locatives (en m²)	Surfaces occupées (en m²)	Taux Occup	Loyers
SCI COSMO Marseille	Marseille-13	40 Boulevard de Hambourg	ZAC de Bonneveine	3	100% Lefebvre Software	3-6-9	30/11/2008	1	1 066 m²	0 m²	1 066 m²	1 066 m²	100,00%	123 830 €
SCI COSMO Valbonne	Valbonne-06	Route des Dolines - Zone des Cardoulines	Parc Sophia Antipolis	3	50% Micro Seri	3-6-9	30/06/2015	1	450 m²	867 m²	1 317 m²	663 m²	50,34%	55 000 €
SCI COSMO Montpellier	Montpellier-34	1 350 Avenue Albert Einstein	ZAC du Millénaire	3	78% à 3 sociétés	3-6-9	entre 30/06/2009 et 31/03/2015	1	1 128 m²	0 m²	1 128 m²	890 m²	78,90%	86 969 €
SCI COSMO Nancy	Pulnoy-54	10, rue des Grands Prés	ZAC Le Chanois	3	100% La Poste	3-6-9	31/05/2010	1	330 m²	1 649 m²	1 979 m²	1 979 m²	100,00%	72 072 €
SCI COSMO Saint Etienne	Saint Etienne - 42	21, rue Victor Guignard	ZI Montreynaud	3	100% Crédit Agricole	3-6-9	11/06/2012	1	65 m²	1 105 m²	1 170 m²	1 170 m²	100,00%	32 769 €
SCI COSMO Nantes	Nantes-44	8, rue de la Garde	ZI du Bois Brians	3	>30% à Ouest Répartition	3-6-9	entre 14/03/2008 et 31/01/2015	3	2 070 m²	0 m²	2 070 m²	1 313 m²	63,43%	105 400 €
SCI COSMO Toulouse	Toulouse - Blagnac-31	2 Bis, Rue Marcel Doret	ZAC de l'Aéroport	3	23 locataires	principalement 3-6-9	entre 30/11/2009 et 14/08/2015	1	2 744 m²	0 m²	2 744 m²	2 744 m²	100,00%	279 301 €
SCI COSMO Toulouse	Toulouse - PeriSud -31	18 Rue des Cosmonautes	ZI du Palays	3	94% par 12 locataires	3-6-9	entre 30/04/2014 et 31/07/2015	1	2 646 m²	0 m²	2 646 m²	2 487 m²	93,99%	191 422 €
SCI COSMO Toulouse	Toulouse - Campus-31	1, avenue de l'Europe	ZAC du Canal	3	82 % loués EDS- Answar	3-6-9	30/09/2010	1	653 m²	0 m²	653 m²	537 m²	82,24%	50 831 €
<b>Total Général</b>								<b>26</b>	<b>28 931 m²</b>	<b>32 228 m²</b>	<b>61 159 m²</b>	<b>56 709 m²</b>	<b>92,72%</b>	<b>7 509 824 €</b>

### (1) Détail locatif Baudry Ponthieu

Etat locatif des immeubles BAUDRY / PONTHEIU						
	Situation 1		Situation 2		Situation 3	
	Situation actuelle		Situation au 01/04/07		Situation après départ des anciens locataires et relocation à Baker McKenzie et location de tous les parkings	
	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer (€)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer (€)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer (€)
<b>Autres locataires</b>	<b>1 515</b>	<b>517 245</b>	<b>1 049</b>	<b>398 691</b>	<b>104</b>	<b>58 850</b>
Avis		6 576		6 576		6 576
Parkings (autres)	100	0	100	0	100	114 800
<b>sous total</b>	<b>1 515</b>	<b>523 821</b>	<b>1 049</b>	<b>405 267</b>	<b>104</b>	<b>180 226</b>
Bail en cours de signature		<b>0</b>	<b>610</b>	<b>335 500</b>	<b>610</b>	<b>335 500</b>
Baker McKenzie	<b>8058 m<sup>2</sup> en cours de restructuration</b>	<b>0</b>	<b>7 896</b>	<b>3 814 745</b>	<b>8841</b>	<b>4 303 495</b>
dont bureaux			7 896	3 752 945	8841	4 241 695
dont parkings				30	61 800	30
<b>Total</b>	<b>1 515</b>	<b>523 821</b>	<b>9 555</b>	<b>4 555 512</b>	<b>9 555</b>	<b>4 819 221</b>

#### Commentaires :

L'ensemble immobilier Baudry Ponthieu a été acquis le 16 juin 2006 par FIDEIMUR. Historiquement occupé par un utilisateur propriétaire, cet ensemble fait actuellement l'objet d'une restructuration qui s'achèvera le 31 mars 2007. La surface utile totale des bâtiments est de 9 555 m<sup>2</sup>. Au jour de l'acquisition, seuls 1515 m<sup>2</sup> étaient loués (situation 1). FIDEIMUR a signé un bail avec le Cabinet d'Avocats Baker McKenzie. Le contrat de bail notarié en date du 5 octobre 2006, tel que modifié par son avenant notarié en date du 11 octobre 2006 prévoit une durée de 9 ans dont 6 ans fermes pour les bâtiments A, B, C et une prise de possession des locaux en principal à partir du 1<sup>er</sup> février 2007 avec une période de franchise de paiement des loyers de 2 mois, soit jusqu'au 01/04/2007 (Situation 2).

Le bail et son avenant prévoient notamment (i) une franchise de paiement du loyer de 2 mois, (ii) un différé de paiement pour les 6 mois suivants (avril – septembre 06) dont le paiement effectif interviendra sur les 20 trimestres suivants (iii) une clause d'extension qui permettra à Baker McKenzie de récupérer les surfaces des bâtiments D et E au fur et à mesure des départs, lesquels s'échelonnent jusqu'en mai 2008 (Situation 3) (iv) une faculté de flexibilité qui permettrait à Baker McKenzie de réduire ses surfaces dans les bâtiments D et E avec 6 mois de préavis. Il convient de noter que dans cette hypothèse et dans le contexte de marché actuel, la relocation de ces surfaces se ferait à un prix sensiblement supérieur.

Ainsi, le loyer déjà signé s'établit à 4 555 512 euros, avec un potentiel à 4 819 221 euros (avant indexation ICC) après départs des autres locataires.



## 6.4.1 Immeubles situés à Paris

### 6.4.1.1 Immeubles de bureaux, Paris 8<sup>e</sup>, 1-3 rue Paul Baudry et 56 à 62 rue de Ponthieu

L'ensemble représente une surface de 9 573 m<sup>2</sup> composé de :

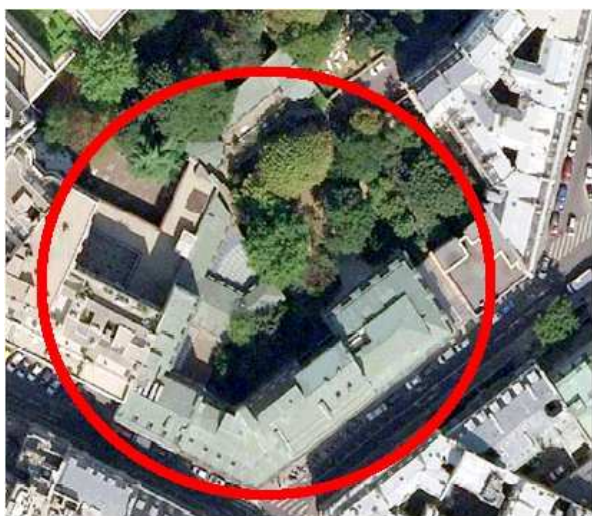
- un groupe de 6 immeubles d'une superficie de 7 875,2 m<sup>2</sup> :

En m <sup>2</sup>	Adresse	S/sol	Superstructure	Total
Bâtiment A	3 rue Paul Baudry	68,40	1425,40	1493,80
Bâtiment B	1 rue Paul Baudry	339,60	1668,00	2007,60
Bâtiment C	56 rue Ponthieu	229,80	837,70	1067,50
Bâtiment D	58 rue Ponthieu	382,70	1562,20	1944,90
Bâtiment E	sur jardin de 1200 m <sup>2</sup>	323,30	455,10	778,40
Bâtiment F		218,40	364,70	583,10
<b>TOTAL</b>		<b>1562,20</b>	<b>6313,10</b>	<b>7875,30</b>

Cet ensemble dispose également de 76 emplacements de parkings sous jardin.

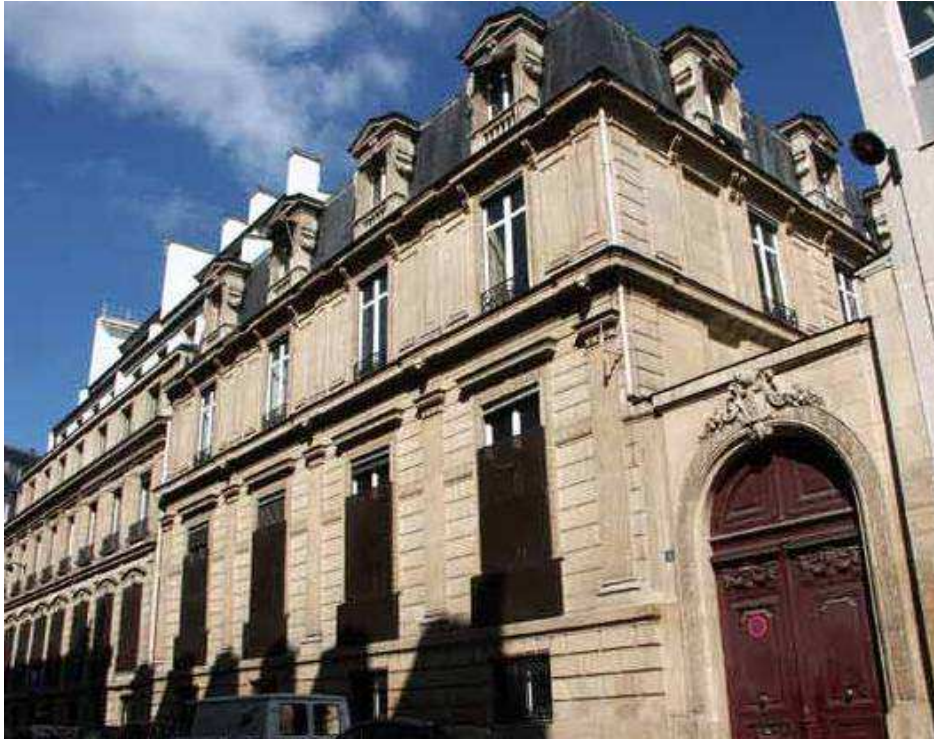
- **Divers lots situés 60-62 rue de Ponthieu (Bâtiment G) :**
  - lots de la copropriété d'une superficie de 1679,6 m<sup>2</sup>
  - 24 emplacements de stationnement

L'ensemble est idéalement placé dans le quartier central des affaires à Paris. La rue Paul Baudry est une voie à sens unique de circulation reliant la rue de Ponthieu à la rue d'Artois. La rue Ponthieu est une voie reliant l'avenue Matignon à la rue de Berri. L'ensemble d'immeubles se situe à l'angle des deux voies. Cet emplacement est particulièrement recherché pour les bureaux à proximité des Champs Elysées. Bonne desserte par les transports en commun, stations de métro Franklin D. Roosevelt et Saint-Philippe du Roule ligne 9 et George V ligne 1.



Bâtiment A : 3 rue Paul Baudry

Très bel hôtel particulier édifié en 1856, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée à demi encavé, de deux étages droits, d'un 3<sup>e</sup> étage lambrissé et d'un 4<sup>e</sup> étage partiel, à façades en pierre de taille ouvragée et ravalée.  
La superficie du bâtiment A : superstructure 1 425,40 m<sup>2</sup> et sous-sol 68,40 m<sup>2</sup>, soit un total de 1 493,80 m<sup>2</sup>.



Bâtiment B : 1 rue Paul Baudry

Immeuble édifié vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle ou le tout début du 20<sup>e</sup> siècle avec une extension ultérieure, élevé sur 3 niveaux de sous-sol d'un rez-de-chaussée à demi encavé, de 3 étages droits, de 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages en retrait successifs, façade sur rue en pierre de taille ouvragée jusqu'au 3<sup>e</sup> étage, enduite aux niveaux supérieurs, façade enduite sur jardin, ravalement récent, couverture zinc.

La superficie utile du bâtiment B est : superstructure : 1 668 m<sup>2</sup> et sous sols 339,6 m<sup>2</sup> soit 2 007,60 m<sup>2</sup>





Bâtiment C : 56 rue de Ponthieu, à l'angle avec la rue Paul Baudry

Immeuble d'angle édifié vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle ou tout début du 20<sup>e</sup> siècle, élevé sur 3 niveaux de sous-sol d'un rez-de-chaussée à demi encavé, de 2 étages droits, d'un 3<sup>e</sup> étage lambrissé et d'un 4<sup>e</sup> étage mansardé et en retrait – façade sur rue en pierre de taille ouvragée – brisis ardoise, couverture zinc. Escalier et ascenseur reliant le 3<sup>e</sup> étage sous-sol au 4<sup>e</sup> étage.

La superficie du bâtiment C : superstructure 837,70 m<sup>2</sup> et sous-sol 229,80 m<sup>2</sup>, soit un total de 1 067,50 m<sup>2</sup>.



Bâtiment D : 58 rue de Ponthieu

Immeuble édifié vers la fin du 19<sup>e</sup> ou le tout début du 20<sup>e</sup> siècle, élevé sur 3 niveaux de sous-sol dont le premier est à demi encavé, d'un rez-de-chaussée, de 3 étages partiels, d'un 4<sup>e</sup> étage partiel et en retrait sur rue et d'un 5<sup>e</sup> étage partiel mansardé, façade sur rue en pierre de taille ouvragée jusqu'au 3<sup>e</sup>ème étage, enduite aux niveaux supérieurs, façade enduite sur jardin – brisis ardoise, couverture zinc.

La superficie utile du bâtiment D est : superstructure : 1 562,20 m<sup>2</sup> et sous-sols 382,70 m<sup>2</sup> soit 1 944,90 m<sup>2</sup>





### Bâtiment E

Immeuble sur jardin, contemporain à l'hôtel particulier, élevé sur 3 niveaux de sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel, façade en pierre peinte, couverture zinc. Escalier en bois avec tapis reliant le rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage. Escalier reliant le rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> sous-sol.

La superficie utile du bâtiment E est : superstructure : 455,10 m<sup>2</sup> et sous-sols 323,20 m<sup>2</sup> soit 778,30 m<sup>2</sup>



### Bâtiment F

Anciennes écuries remaniées, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel lambrissé, façade en brique enduit, ravalement simplement correct, brisis ardoise, couverture zinc. Deux escaliers et un ascenseur reliant le sous-sol au 1<sup>e</sup> étage.

La superficie utile du bâtiment F est : superstructure : 364,70 m<sup>2</sup> et sous-sols 218,40 m<sup>2</sup> soit 583,10 m<sup>2</sup>



Jardin de 1200 m<sup>2</sup> et sous-jardin : 3 niveaux et 6 demi niveaux de sous-sol à usage de parkings, accessibles depuis l'impasse Fortin par une rampe à simple évolution devant le bâtiment E, accès piéton par la salle de squash de bâtiment E, aire de lavage, 76 emplacements de parking.





60 et 62 rue de Ponthieu : lots de copropriété

Dépendant d'un immeuble édifié dans les années 1960, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 6 étages droits, façade sur rue en panneaux préfabriqués, toiture terrasse.

Au rez de chaussé : lots n°1 et 2, se décomposant en :

- boutique, superficie 104 m<sup>2</sup>
- bureau, superficie 732.4 m<sup>2</sup>

Au 1<sup>er</sup> étage :

- bureau lot n°3, superficie 408,10m<sup>2</sup>
- bureau lot n°4, superficie 435,10m<sup>2</sup>

Au 6<sup>e</sup> sous-sol : 24 emplacements de stationnements.





### 6.4.1.2 Immeuble de bureaux – Paris 3ème 14 rue Chapon

Ensemble immobilier totalisant 1100 m<sup>2</sup> de bureaux, représentant la majorité d'une copropriété composée d'un ensemble immobilier ancien, soit :

- La totalité d'un immeuble de type industriel restructuré en bureaux sur 4 niveaux – façade verre et métal
- Quelques lots d'un bel immeuble de 1878 (architecte A. Lefèvre) R +5 – façade en pierre de taille ravalée sur rue, enduite sur cour.

La rue Chapon est une voie secondaire à sens unique de circulation automobile et relie la rue du Temple à la rue Saint Martin. L'immeuble est situé entre la rue du Temple et la rue Beaubourg. Il bénéficie d'une situation centrale pour des bureaux, à proximité des stations de métro Arts et Métiers et Rambuteau.



## 6.4.2 Immeubles en Région Parisienne

### 6.4.2.1 Immeuble de bureaux – Croissy Beaubourg (77) – 52 Rue d’Emerainville

Lots de copropriété à usage de bureaux d'une superficie de 1024 m<sup>2</sup> situés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage dans le bâtiment B d'un ensemble de 4 bâtiments édifiés sur un terrain d'une superficie totale de 10.371m<sup>2</sup>, faisant partie de la ZAC PARC D'ACTIVITES PARIS EST. L'ensemble comprend également 28 emplacements de parking extérieur.

CROISSY BEAUBOURG comprend 2.200 habitants et est situé à 20km au Sud Est de Paris par la Porte de Bercy, l'autoroute A4 puis la RD 406. La rue d'Emerainville est une large voie qui s'étend du Rond-Point des vieilles vignes au Rond-Point de Roccasecca. Bonne situation en lisière de la zone industrielle de PARIEST et face à un important INTERMARCHE, facilement accessible en voiture mais loin du réseau ferré.



#### 6.4.2.2 Immeuble de bureaux – Croissy Beaubourg (77) –15 Bd Beaubourg

L'immeuble est composé d'une partie à usage d'activité (702 m<sup>2</sup>) et d'une partie à usage de bureaux (497 m<sup>2</sup>) et bénéficie de 25 emplacements de parking. Il est construit sur un terrain d'un peu plus d'un hectare. Le bien immobilier fait l'objet d'un crédit bail au bénéfice de la Compagnie Foncière Fidémur et est actuellement sous-loué à la société BMD.



L'ensemble immobilier se situe à CROISSY BEAUBOURG, ville de 2200 habitants, à environ 20 kilomètres au Sud Est de PARIS. Le bien bénéficie d'un accès aisé à proximité de l'A4 et de la N 104. L'ensemble est localisé à la limite d'EMERAINVILLE et à proximité de l'aérodrome de LOGNE EMERAINVILLE.

### 6.4.2.3 Immeuble d'activité et de bureaux – Noisy le Grand (93) – ZI des Richardets

Immeuble d'une superficie de 1 563 m<sup>2</sup> en R + 1. Il est composé d'une partie à usage d'activité (1 313 m<sup>2</sup>) et d'une partie à usage de bureaux (250 m<sup>2</sup>). Edifié sur un terrain d'une superficie de 2.412m<sup>2</sup>, il est de construction récente, à armatures et charpentes métalliques et à façades et couverture en bardage métallique peint.

Noisy le Grand comprend 60.000 habitants et est situé à 14km à l'Est de Paris par la porte de Bercy et l'autoroute A4. L'allée du Closeau est la voie principale de la partie Nord de la zone industrielle des Richardets, celle-ci étant coupée en deux par l'autoroute A4.

Assez bonne situation dans une zone industrielle de dimension modeste, composée de bâtiments plutôt hétéroclites, mais très facilement accessible par l'autoroute. Le RER se trouve à 750m environ.





#### 6.4.2.4 Immeuble de bureaux et activité– Plaisir (78) – Parc d'Activités Sainte Apolline

Immeuble d'une superficie de 1 153 m<sup>2</sup> en R + 1 partiel. Il est composé d'une partie à usage de bureaux (873 m<sup>2</sup>) et d'une partie à usage d'activité (280 m<sup>2</sup>). Edifié sur un terrain d'une superficie de 2.163m<sup>2</sup>, l'immeuble est de construction récente avec une façade en aluminium laqué avec double vitrage

PLAISIR comprend 31.000 habitants et est situé à 27km à l'Ouest de Paris par les autoroutes A 13 puis A 12, et enfin la RN 12. La zone d'activités Sainte Apolline est située à l'extrémité Sud-Ouest de Plaisir, avec un raccordement immédiat à la RN 12. Il s'agit d'une petite zone encore en expansion, dans laquelle l'implantation Phare est le siège social de la Société Jean-Claude Decaux. Bonne situation, facilement accessible en voiture, mais loin du réseau ferré.

#### 6.4.2.5 Immeuble de bureaux et d'activité – « Tour Le Notre », Goussainville (95) – 1 rue Le Notre

Immeuble d'une superficie de 2677 m<sup>2</sup> édifié en 1993. Il est composé d'une partie à usage de bureaux élevée en R +3 (1481 m<sup>2</sup>) et d'une partie à usage d'activités élevée en R + 1 (1196 m<sup>2</sup>). Immeuble à façade en pierre agrafée et mur rideau, toiture terrasse, équipé d'un ascenseur, d'un digicode et interphones, et de vidéosurveillance. L'immeuble dispose en outre de 44 places de parking extérieur.

Goussainville comprend 27 500 habitants et est situé à 17 km au Nord de Paris, par la Porte de la Villette et à proximité immédiate de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. L'immeuble fait partie du parc d'activités commerciales (PAC) de GOUSSAINVILLE 2 dont il constitue le lot n°30.

Dans cette zone, sont implantés à la fois des bâtiments à usage d'activités et de bureaux, que des entrepôts (DHL, Etam), des hôtels (Novotel, Formule 1, 1<sup>ère</sup> classe) et quelques surfaces commerciales (Mac Donald, Lidel, Courtepaille). L'endroit est facilement accessible, à 600m environ du RER, avec toutefois les nuisances sonores de l'aéroport (l'insonorisation des bureaux est très satisfaisante).



### 6.4.3 Immeubles en Province

#### 6.4.3.1 Immeuble d'activité et bureaux – Chevigny Saint Sauveur (21) - 36 avenue de Tavaux

Ensemble de bâtiments d'une surface de 12 985 m<sup>2</sup> édiés sur un terrain d'une superficie totale de 25 078 m<sup>2</sup>. Constructions de type charpente cadre métallique, façades et couverture de bardage métallique double peau – éclairage des entrepôts par plaques type « ondulaire » et skydomes. Les bâtiments ont 25 ans environ, mais ont fait l'objet d'extensions en 2002 par adjonction de constructions mitoyennes. La superficie de bureaux est 436 m<sup>2</sup> et celle d'activité de 12 549 m<sup>2</sup>.

Chevigny Saint Sauveur comprend 10 382 habitants et est situé à 8km environ à l'Est de Dijon. L'avenue de Tavaux est une large voie qui traverse une zone industrielle et mène au « parc excellence 2000 » qui regroupe un ensemble d'immeubles mixtes activités et bureaux de construction très récente. La propriété est bordée par une zone d'habitation. Elle bénéficie d'une bonne situation accessible directement depuis Dijon par l'autoroute A 39-41.



### 6.4.3.2 Immeuble d'activité et de bureaux – Nice (06) –17 rue Guiglionda

Immeuble d'une superficie de 14 895 m<sup>2</sup> en R + 2. Il est composé d'une partie à usage de bureaux (4 483 m<sup>2</sup>) et d'une partie à usage d'activité (10 412 m<sup>2</sup> dont 9 310 m<sup>2</sup> affectés à une activité de distribution en gros et demi gros).

L'immeuble se situe dans un quartier de Nice dénommé l'Ariane, classé zone franche où les entreprises bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997 de divers avantages fiscaux et exonérations. L'Ariane est desservi par de nombreux axes routiers (notamment autoroute A8) et ferroviaires.





#### 6.4.3.3 Immeuble de bureaux – Marseille (13) - ZAC Bonneveine, 40 avenue de Hambourg

Immeuble de 1066 m<sup>2</sup> à usage de bureaux qui fait partie d'un petit ensemble immobilier en copropriété, appelé « les bureaux Borely, composé de 6 petits bâtiments édifiés dans les années 1980. L'immeuble est le bâtiment A, élevé sur sous sol, R + 2, façade en mur rideau.

L'avenue de Hambourg, située dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, est une large voie qui s'étend de la place Louis Bonnefon à l'avenue André Zenatti. L'immeuble est situé à proximité du Parc Borely et de la mer, dans un quartier agréable, facilement accessible depuis l'autoroute A 50. L'immeuble bénéficie d'une bonne situation, toutefois un peu à l'écart du centre ville.





#### 6.4.3.4 Immeuble de bureaux et activité – Valbonne (06) - Parc de Sophia-Antipolis, 1360 route des dolines

Immeuble élevé d'un simple rez de chaussée, à usage mixte (bureau / activité) d'une superficie de 1317 m<sup>2</sup>. Construction des années 1970 en béton préfabriqué, bureaux en façade et vastes ateliers à l'arrière éclairé par des châssis basculants, sol en ciment peint et faux plafond. La superficie de bureaux est 867 m<sup>2</sup> et celle d'activités de 450 m<sup>2</sup>. En outre, il existe 29 emplacements de parking extérieurs.

Le parc de Sophia-Antipolis a été créé en 1960 et les premières entreprises à s'y installer furent Texas Instrument et IBM en 1962. Il s'étend actuellement sur 14 communes qui se sont constituées en 2002 en communauté d'agglomérations. La surface du Parc est 2 300 ha dont les 2/3 restent en espaces verts protégés. Il est divisé en 10 ZAC. La vocation dominante est technologique. On recense 1 129 entreprises sur le Parc, ce qui ajouté aux divers établissements d'enseignement supérieur, de recherche et de formation conduit à 1 276 raisons sociales. Le parc de Sophia-Antipolis bénéficie d'une bonne situation, dans la 1<sup>ère</sup> technopole européenne, facilement accessible depuis l'aéroport de Nice, dans un environnement agréable et préservé.



#### 6.4.3.5 Immeuble de bureaux – Montpellier (34) - ZAC du Millénaire, 350 avenue Albert Einstein,

Immeuble R +1 d'une superficie de 1128 m<sup>2</sup> à usage de bureaux. Construction modulaire en béton préfabriqué avec façade principale en mur rideau.

Les bureaux, pour la plupart divisés par des cloisons légères pleines, sols revêtus de plastique, faux plafond avec éclairage encastré.

Montpellier, Préfecture de l'Hérault comprend 229 000 habitants. La ZAC du Millénaire, de création récente est située à l'Est de Montpellier, facilement accessible depuis l'autoroute.



#### 6.4.3.6 Immeuble d'activité et bureaux - Pulnoy/Nancy (54) - 10 rue des grands prés

Immeuble R+1 d'une superficie de 1979 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est composé de bureaux (330 m<sup>2</sup>) et d'un entrepôt sur l'arrière (1630 m<sup>2</sup>) disposant de quatre postes de déchargement. Le site compte environ trente places de stationnement.

Nancy, chef lieu de Meurthe et Moselle, comprend 104 000 habitants et se situe à 310 km à l'Est de Paris. Pulnoy est une commune de 5 000 habitants située à 9km au Nord-Est de Nancy. La rue des grands prés est une longue voie secondaire, en bordure d'une zone résidentielle et d'une zone industrielle où sont implantés des locaux d'activités et des entrepôts. On peut noter la présence de Renault, Cap Confort, Righetti. On relève que très peu de surfaces disponibles dans cette zone.



#### 6.4.3.7 Locaux d'activité – Saint Etienne (42) - ZI de Montreynaud, rue Victor Grignard

Local d'activité d'une superficie de 1170 m<sup>2</sup> dépendant d'un bâtiment type entrepôt – murs en agglo. Les locaux sont accessibles depuis la rue Victor Grignard par une large voie avec emplacements de stationnement sur le coté. Le local se trouve au rez-de-chaussée, au milieu du bâtiment, sans visibilité depuis la rue. Il est composé de 65 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1105 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à usage d'archives.

Saint Etienne comprend 180 000 habitants, la zone de chalandise comprend 292 000 habitants. La rue Victor Montreynaud est située au Nord Est du centre ville, dans un secteur populaire comprenant peu d'habitation. La zone est une zone commerciale de négoce essentiellement électrique et automobile avec quelques transporteurs. Elle est peu dense La zone est recherchée en raison de l'existence de 4 échangeurs de l'autoroute A72/E70 sur 4 kilomètres.



#### 6.4.3.8 Immeubles de bureaux – Nantes (44) - 8 rue de la garde, ZI du bois Briand

3 immeubles à usage de bureaux (Bât A, B, C) dépendant d'un ensemble immobilier organisé en copropriété et composé de six bâtiments édifiés sur un terrain d'une superficie de 7 230 m<sup>2</sup>. Les 3 immeubles totalisent 2068 m<sup>2</sup> et disposent de 105 emplacements de parking. Bâtiments modulaires préfabriqués élevés en R + 1.

Nantes, chef lieu de Loire Atlantique, comprend 270 000 habitants et se situe à 380 km au Sud-Ouest de Paris par l'autoroute A11. La zone industrielle du Bois Briand est située en bordure Nord-Est de Nantes et est facilement accessible par les routes nationales 249 (rocade), 23 et des autoroutes A 11 et A 811. Dans cette zone sont implantés des locaux d'activités et des entrepôts, avec une dominante de logisticiens. On peut noter la présence de Cool jet, Codemat, GE Médical Systems, Ambulances Atlantic, Livre Diffusion, Crédit Agricole, Restos du Cœur. On ne relève que très peu de surfaces disponibles dans cette zone. En outre, le centre commercial La Beaujoire est situé à proximité, avec comme locomotives les grandes surfaces Carrefour et Conforama.





#### 6.4.3.9 Immeubles de bureaux – Toulouse/Blagnac (31) - ZAC de l'aéroport, 2 bis rue Marcel Doret

Immeuble R + 4 d'une superficie de 2 744 m<sup>2</sup> à usage de bureaux disposant de 62 emplacements de parking. L'immeuble de construction récente à façade en mur rideau dispose de 2 ascenseurs.

Les bureaux sont pour la plupart divisés par des cloisons légères en aluminium et verre, les sols sont revêtus en moquette et les faux plafonds disposent d'éclairages encastrés.

Blagnac comprend 20 800 habitants et jouxte Toulouse à l'Est. La rue Marcel Doret fait partie de la ZAC de l'aéroport et est situé à proximité immédiate de ce dernier. L'emplacement est facilement accessible depuis l'autoroute.



#### 6.4.3.10 Immeuble de bureaux – Toulouse « PériSud » (31) – ZI du Palays, 18 rue des cosmonautes

Immeuble récent R + 4 d'une superficie de 2 646 m<sup>2</sup> à usage de bureaux édifié sur un terrain d'une superficie de 7 200 m<sup>2</sup> : Il s'agit d'une immeuble à ossature en béton, planchers en béton, façade en enduit (ravalée en 2005) et toiture en terrasse. Il dispose d'une batterie de deux ascenseurs. Les bureaux, pour la plupart modernisés, sont divisés par des cloisons légères en aluminium et verre. En outre, il existe 95 emplacements de parking extérieurs.

Toulouse comprend 398 000 habitants. La zone industrielle du Palays est située au Sud-Est de Toulouse à la confluence du boulevard périphérique et de l'autoroute A 61. La zone est essentiellement occupée par un vaste ensemble industriel EADS. Elle est facilement accessible par autoroute mais un peu isolée.



6.4.3.11 Immeuble de bureaux – Toulouse « Campus » (31) - Parc technologique du canal, 1 avenue de l'Europe

Immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 670 m<sup>2</sup> dépendant d'un ensemble de bâtiments en copropriété, avec un terrain d'une superficie de 11 534 m<sup>2</sup>. R + 1 de construction récente, façade carrelée et mur rideau, toiture en terrasse. Bureaux divisés par des cloisons légères pleines, sols revêtus de moquette, faux plafonds avec éclairage encastré type luxalon. En outre il existe 22 emplacements de parking extérieurs.

Toulouse, préfecture de Haute Garonne comprend 398 000 habitants. Le parc technologique du canal est situé au Sud-Est de Toulouse, facilement accessible depuis l'autoroute A 62. Il est constitué d'un ensemble de petits immeubles à usage tertiaire, entourés d'importants espaces verts.





## 6.5 LE MARCHÉ

### 6.5.1 Contexte macroéconomique

Le marché de l'immobilier de bureaux est fortement influencé par la situation économique. Les facteurs macroéconomiques influençant le plus sont la croissance du PIB, le taux de chômage, et le taux d'inflation.

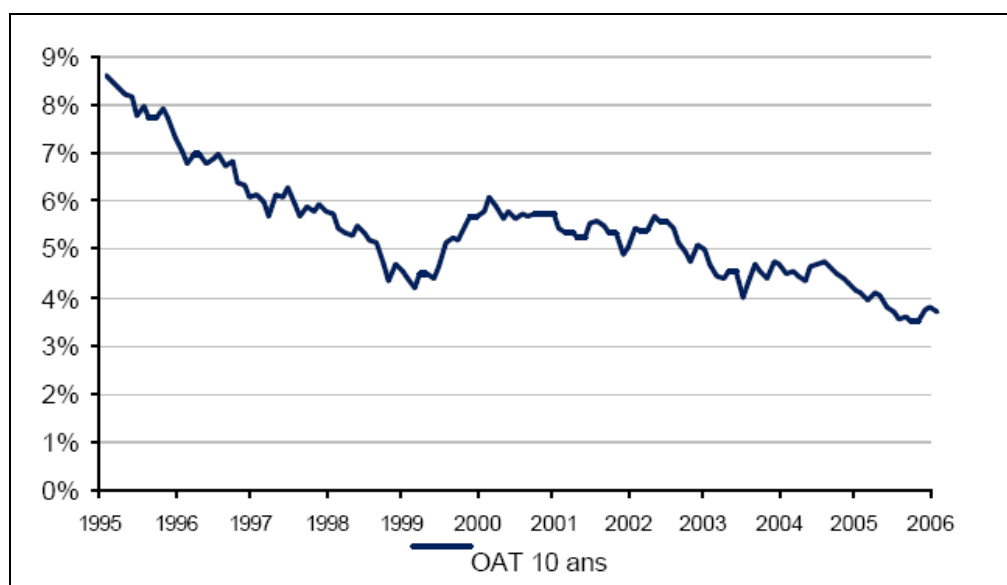
Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (p)
PIB	4,00	1,90	1,00	1,10	2,30	1,20	2,00
Inflation	1.7	1.7	1.9	2.1	2.1	1,9	1,8
Taux de chômage	9,5%	8,7%	9,0%	9,8%	10,0%	9,9%	9,0%

Source: INSEE

La croissance du produit intérieur brut (PIB), entre 2001 et 2003, a subi un ralentissement important passant de 4% en 2000 à 1.10% en 2003. Ce ralentissement s'est accompagné d'une montée du chômage de 9.5% en 2000 à 10% en 2004, alors que le taux d'inflation est resté relativement stable entre 2000 et 2005. Les prévisions de l'INSEE pour l'année 2006 font apparaître une amélioration de la situation économique générale avec une baisse du chômage qui devrait atteindre 9%, une inflation contenue à 1,8% et une croissance du PIB qui repart à la hausse à 2%.

(Source: INSEE-2006)

Les taux d'intérêts sont aussi un facteur influençant le marché de l'immobilier, et sont pour leur part, à l'exception de l'année 2000, en constante baisse depuis 1995. Cependant en début de l'année 2006, la BCE a décidé, pour éviter toute tendance inflationniste, de les augmenter de 25 pb et n'exclut pas de les remonter encore d'ici la fin de l'année. Malgré cette augmentation, le niveau des taux reste bas continuant à favoriser l'investissement immobilier



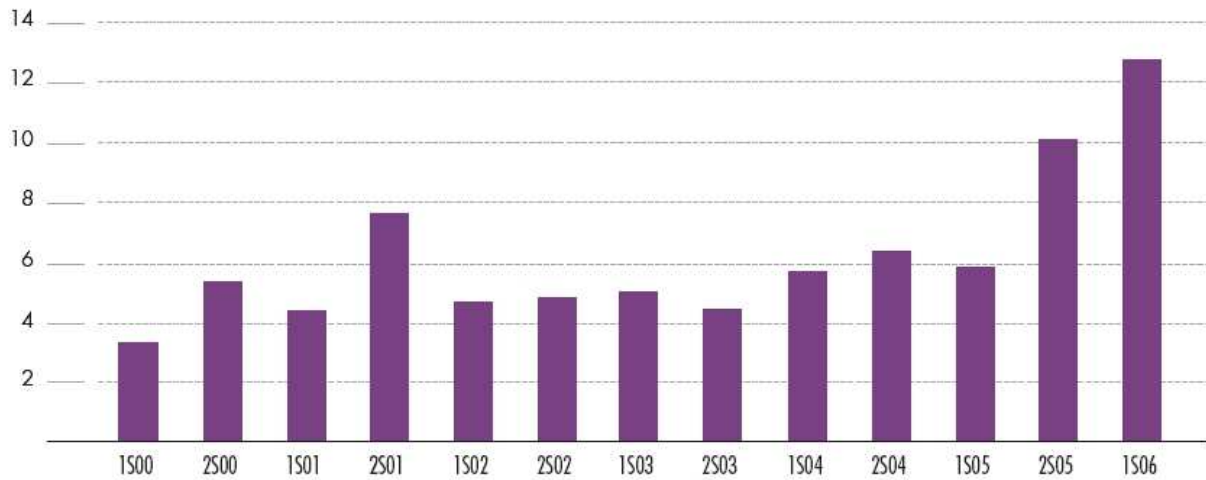
Source: Datastream

### 6.5.2 Le Marché de l'immobilier d'entreprise

#### Les investissements en immobilier d'entreprise en forte hausse

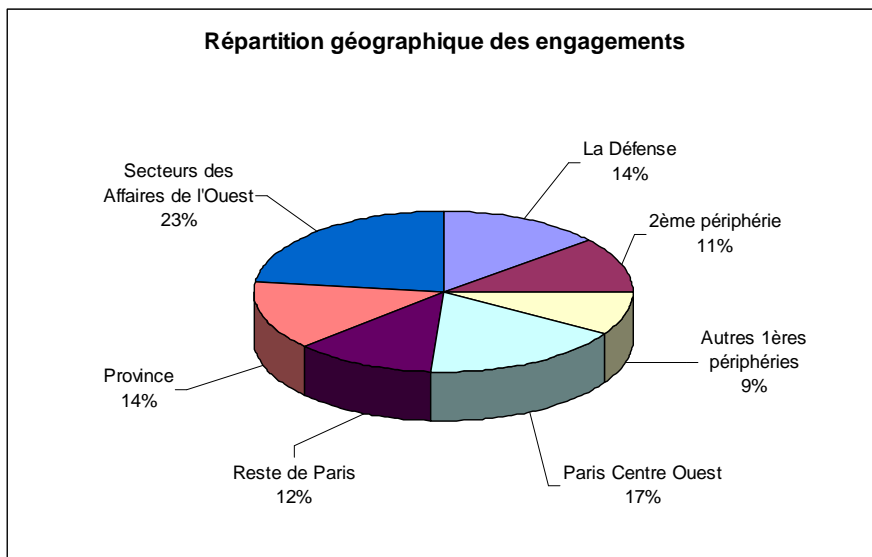
Les investissements en immobilier d'entreprise en France sont repartis à la hausse en 2004 après deux années médiocres. L'année 2005 a été une année record avec des montants d'investissement de 15,6 milliards d'euros. Le premier semestre 2006, avec 12,7 milliards d'euros d'investissement, confirme cette tendance haussière avec une augmentation de +115%, par rapport à la même période 2005 (5,9 milliards d'euros). Il faut néanmoins nuancer ces chiffres, puisque 64% du volume d'investissement est réalisé par une trentaine d'opérations supérieures à 100 millions d'euros. (Source: CBRE-2006)

## ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'EUROS)



Source : CB Richard Ellis

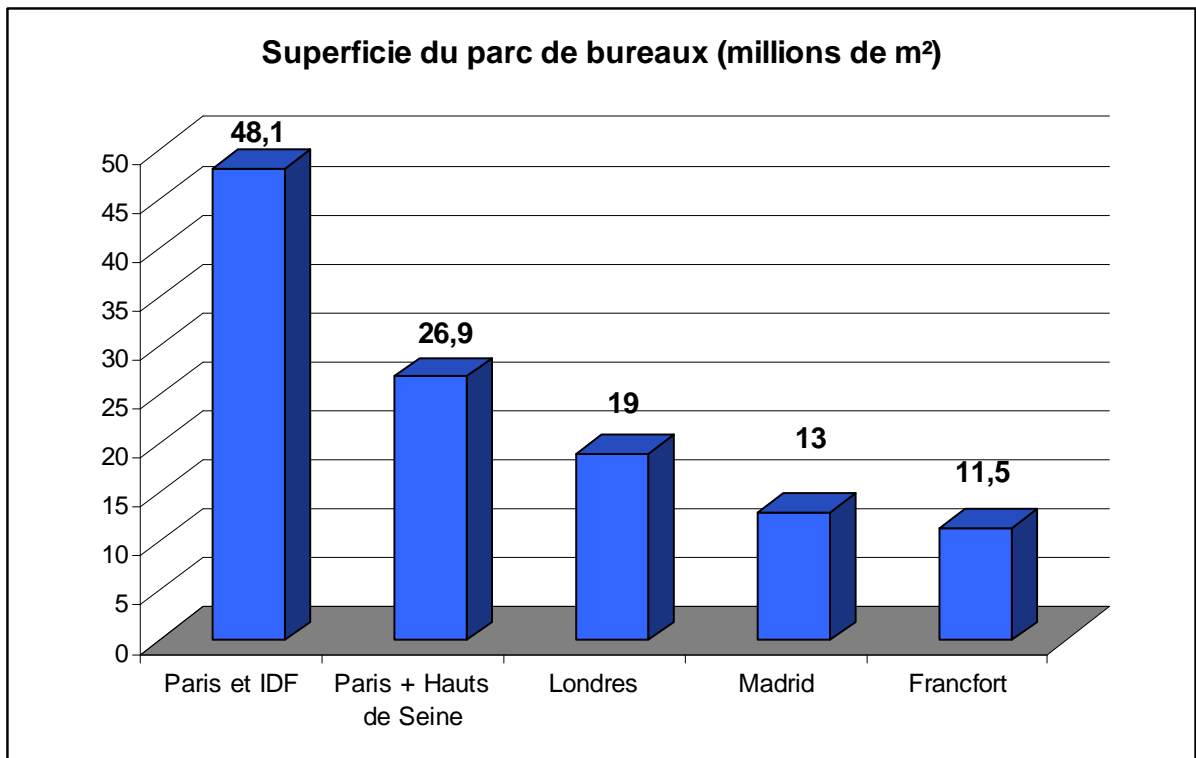
Les investissements en immobilier d'entreprise sont, au premier semestre 2006, à 84% des bureaux loués, des entrepôts d'activité 8% et des surfaces commerciales 6%. Ces investissements se concentrent en très grande majorité sur Paris et sa région avec 86% des engagements contre 14% seulement pour la province. Les investisseurs recherchent des actifs sécurisés, privilégiant ainsi Paris et les secteurs d'affaires de l'Ouest mais se diversifient en allant vers la périphérie. (Source: CBRE-2006)



Source: CBRE Septembre 2006

### 6.5.3 Le marché de l'immobilier de bureaux

La Région Ile de France est de loin, en Europe, la métropole possédant la plus grande superficie de bureaux. Les autres grandes métropoles européennes telles que Londres, Madrid ou Francfort avec respectivement 26.9, 19 et 13 millions de mètres carré ne bénéficient pas d'une superficie semblable. (Source: CBRE-2006)



Source: CBRE - Septembre 2006

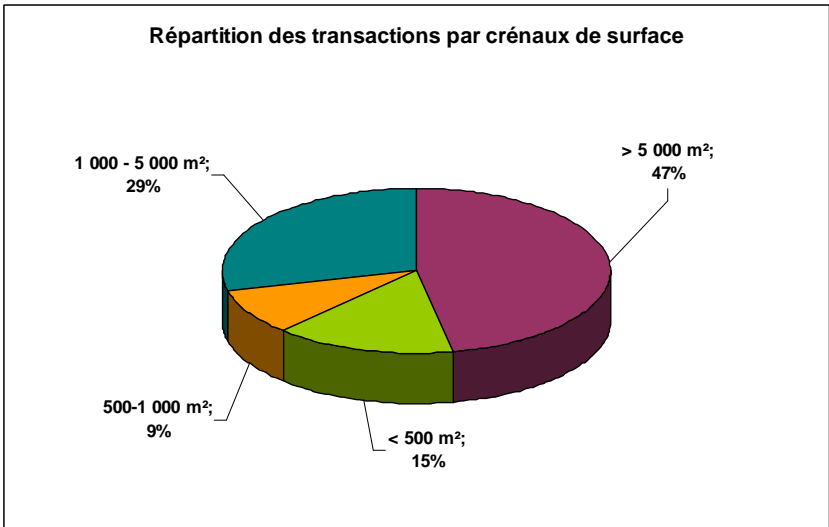
**Les investissements placés**

Les volumes placés au cours du premier semestre 2006 restent soutenus, ils atteignent 1.44 millions de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 50% par rapport à la même période 2005. La moitié de ces surfaces concernent des locaux neufs ou restructurés, ce qui montre que les entreprises sont à la recherche de locaux de qualité et bien équipés.

Les entreprises de services financiers et du secteur industriel représentent 50% de ces investissements placés au premier semestre 2006.

Les surfaces de plus de 5000 m<sup>2</sup> ont constitué 47% des transactions au premier semestre 2006, sous l'effet notamment des restructurations d'entreprises et des fusions-acquisitions qui obligent ces sociétés à s'installer dans des locaux plus grands. Ce type de transactions se fait en 2<sup>ème</sup> périphérie parisienne (38%) et dans le Secteur des affaires de l'Ouest parisien (32%), principalement dans des immeubles neufs ou restructurés.

En Province, durant l'année 2005, les transactions sur les bureaux ont augmenté de 6%. L'offre neuve a progressé de 24% tandis que celle sur les bureaux de seconde main a diminué de 5%. (Source: CBRE-2006)



Source: CBRE - Septembre 2006

### Le taux de vacance

Le taux de vacance a baissé en Ile de France au premier semestre 2006 de 0,6%. Ce taux reste stable dans Paris, mais diminue en périphérie, notamment la 1<sup>ère</sup> périphérie Nord (-1.7%).

(Source: Atisreal -2006)

Taux de vacance	juil.06
Paris Centre Ouest	4,80%
Autres arrondissements (12 <sup>e</sup> , 13 <sup>e</sup> , 14 <sup>e</sup> et 15 <sup>e</sup> )	4,50%
Reste de Paris	2,80%
<b>Total Paris</b>	<b>4,20%</b>
La Défense	6,40%
Secteur des affaires de l'Ouest	7,10%
Première Périphérie Nord	12,20%
Première Périphérie Est	9,70%
Première Périphérie Sud	11,10%
Deuxième Périphérie	4,20%
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>5,20%</b>

(Source: CBRE-2006)

Ce taux reste très attractif pour les investisseurs au regard des taux dans les autres grandes métropoles européennes, comme Londres (7.7), Madrid (9.2) ou Francfort (15.2).

(Source: Atisreal -2006)

Villes	Taux de vacances		
	2006 T2	2006 T1	2005 T1
Paris - IdF	5,2	5,3	6
Ctrl. London	7,7	8,4	10,8
Madrid	9,2	9,2	10,2
Munich	9,2	9,9	11,1
Bruxelles	10,1	10,1	10,8
Francfort	15,2	15,1	14,2
Berlin	8,4	8,3	8,4

Source: Atisreal

### Les stocks immédiats

Les stocks immédiats sont stables à la fin du premier semestre 2006 à 2.51 millions de m<sup>2</sup>. Cette stabilité s'explique d'une part par l'absorption par de nouveaux investisseurs des surfaces libérées et d'autre part par une importante pré-commercialisation, c'est-à-dire un engagement d'un investisseur plus de 6 mois avant la disponibilité effective du bâtiment, qui diminue le stock futur sans impacter le stock présent.

Les stocks immédiatement disponibles se situent pour un tiers dans Paris, 20% dans les secteurs des affaires de l'Ouest et 35% dans la 2<sup>ème</sup> périphérie. (Source: CBRE-2006)

### Les valeurs locatives

Les valeurs locatives en Ile de France se sont stabilisées au premier semestre 2006 après la remontée qui s'était amorcée en 2004. Les loyers moyens franciliens sont de 302 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les locaux neufs et restructurés et de 211 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les secondes mains.

Le loyer "prime", moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> connaît des évolutions différentes, au premier semestre 2006, suivant les zones géographiques. Il est en augmentation au cours du dernier trimestre dans Paris centre Ouest (+3%, à 678 € HT HC/m<sup>2</sup>/an) et à la Défense (+7% ,465 € HT HC/m<sup>2</sup>/an) et diminue dans les secteurs des affaires de l'Ouest (-4.1%, à 436 € HT HC/m<sup>2</sup>/an).

En province, l'évolution des valeurs locatives est très disparate d'une région à l'autre. A Lyon, depuis trois ans le loyer moyen reste constant, alors que dans la région d'Aix/Marseille il a augmenté en 2005 à cause de la pénurie de produits neufs. Les loyers des bureaux de seconde main ont augmenté en 2005 à Lyon, Toulouse, Aix/Marseille et Nice/Sophia Antipolis sous l'effet du manque de locations de qualité. Toutefois, les variations en province qu'elles soient à la hausse ou à la baisse restent de faibles amplitudes. (Source: CBRE-2006)

#### 6.5.4 Les locaux d'activités

##### Demandes placées

Après deux années de stagnation aux premiers semestres 2004 et 2005, avec près de 300 000 m<sup>2</sup> achetés ou loués en Ile de France, le marché des entrepôts de moins de 10 000 m<sup>2</sup> est reparti à la hausse au premier semestre 2006 avec 432 000 m<sup>2</sup>, soit 44% d'augmentation.

Cette augmentation peut s'expliquer par trois facteurs:

- Une volonté des entreprises utilisatrices de réaliser des économies et d'optimiser les surfaces en profitant de l'augmentation du nombre d'offres disponibles
- Les entreprises veulent posséder leurs locaux, profitant des taux d'intérêts faibles mais elles ne trouvent pas de locaux adaptés, elles se tournent alors vers les sites industriels à rénover où à défaut elles louent.
- De nombreuses PME/PMI recherchant des surfaces entre 800m<sup>2</sup> et 3 000 m<sup>2</sup>

Les demandes placées pour les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en Ile de France ont fortement augmenté au premier semestre 2006, battant le record historique de 2002. La superficie commercialisée s'élève à 405 000 m<sup>2</sup>.

Cette augmentation s'explique par la centralisation des activités de stockage et de distribution des sociétés de logistiques au sein d'un même entrepôt, nécessitant de ce fait des surfaces plus importantes.

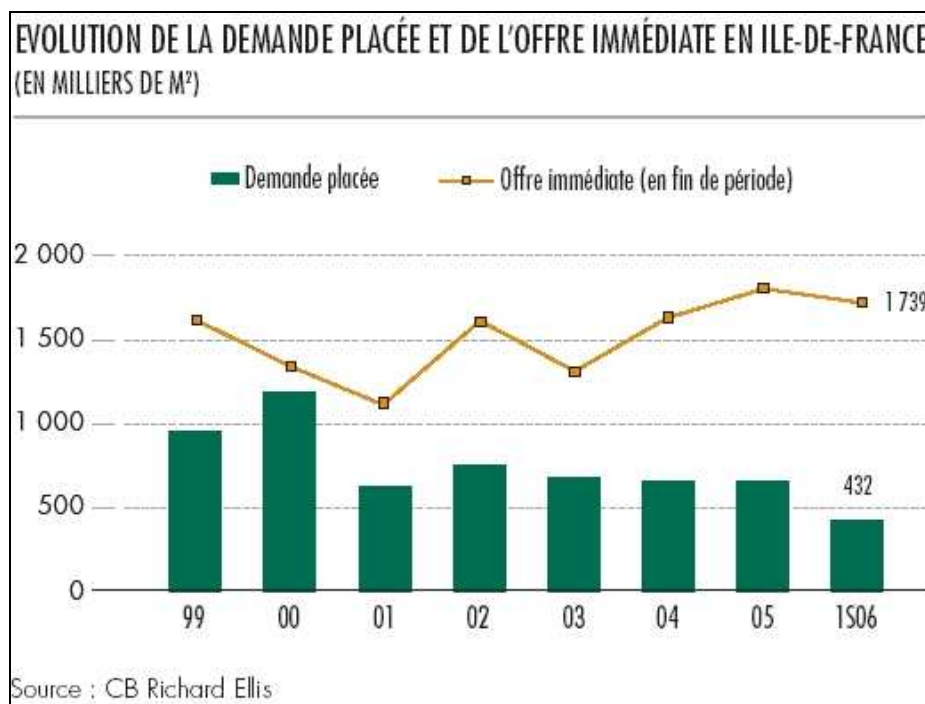
En province, lors du premier semestre 2006, le volume placé des entrepôts de plus de 10 000m<sup>2</sup> est en légère baisse avec seulement 652 000m<sup>2</sup> contre 720 000m<sup>2</sup> pour la même période 2005. Néanmoins, les régions Rhône-Alpes et Pas de Calais restent très dynamiques représentant respectivement 23% et 18% de la demande placée en région.

(Source: CBRE-2006)

##### Les stocks immédiats

Les stocks immédiats ont baissé de 5% au cours du premier semestre 2006 pour atteindre 1.7 millions de m<sup>2</sup> sous l'effet d'une demande placée soutenue lors de cette période. Si la demande reste importante les stocks vont continuer à baisser, car le renouvellement de l'offre reste faible.

L'offre immédiate de locaux de grande taille a diminué de 19% au premier semestre, après une période de stabilité autour de un million de m<sup>2</sup> disponibles. L'offre placée a consommé une partie des stocks immédiats qui s'établissent en juillet 2006 à 842 000 m<sup>2</sup>. (Source: CBRE-2006)



Les stocks immédiatement disponibles d'entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en province sont restés stables au cours du premier semestre 2006 aux alentours de 1 052 000 m<sup>2</sup>.

### Les loyers

Après une période de hausse de 2% par an depuis trois ans, les loyers ont connus une baisse de 1% au premier semestre 2006 en Ile de France. Par contre les loyers des entrepôts de grande taille restent constants, compris entre 41 et 54 €/m<sup>2</sup>/an. En province, ils ont légèrement augmenté entre les premiers semestres 2005 et 2006, passant d'une fourchette de prix de 32-44 €/m<sup>2</sup>/an en 2005 à 35-45 €/m<sup>2</sup>/an en 2006. (Source: CBRE-2006)

### 6.5.5 Taux de rentabilité

La baisse des rendements prime en 2005 a continué. Elle s'explique par la concurrence que se livrent les investisseurs sur les produits de qualité qui entraîne une hausse des prix à l'achat et donc une baisse de la rentabilité.

Situation	01/01/2005	01/01/2006	01/10/2006
Bureaux Paris Centre Ouest	5,30%	4,50%	4,25%
Bureaux autres arrondissements tertiaires	6,25%	6,00%	4,60%
Bureaux Reste de Paris	6,00%	6,00%	
Bureaux de la Défense	6,10%	6,00%	4,60%
Bureaux Secteur des affaires de l'Ouest	5,90%	5,50%	5,00%
Bureaux reste 1ere périphérie	6,50%	5,50%	
Bureaux 2eme périphérie	7,00%	6,00%	
Bureaux province	7,75%	6,75%	6,00%
Entrepôts France	7,50%	6,50%	6,00%
Locaux d'activités France	8,50%	8,00%	7,50%

(Source: CBRE-)

## 6.6 ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

L'environnement de la Société demeurera très concurrentiel en 2007 et vraisemblablement les années suivantes compte tenu de l'importante offre de capitaux disponibles pour s'investir dans l'immobilier par rapport au parc immobilier disponible. Les allocations à cette classe d'actif dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances et fonds de pension) ne sont pas en effet jugées avoir encore atteint leur niveau optimum.

Face à une concentration progressive des foncières cotées (Gecina / Simco, Gecina / Metrovacesa, SFL / Colonial, GE Capital / Sophia) et l'augmentation croissante des montants unitaires investis, la Société se positionne sur un segment de marché un peu moins concurrentiel en s'intéressant à des actifs d'une valeur unitaire de 3 à 70 M Euros moins recherchés que les immeubles plus importants généralement visés par les grands institutionnels, la plupart des fonds d'investissement immobiliers et grandes foncières cotées.

En outre, la Société recherche de préférence des actifs en devenir nécessitant une intervention immobilière additionnelle (remplissage locatif, relocation, redéveloppement...) sans pour autant accroître indûment le profil de risque de l'opération. Les grands intervenants institutionnels privilégient de leur côté des opérations sécurisées par des revenus locatifs immédiats, plus concurrentiels et plus chères.

La Société se situe sur le marché de l'immobilier d'entreprise concentré sur la région parisienne et les grandes métropoles régionales.

Parmi les investisseurs significatifs de l'année 2006 figurent notamment un certain nombre de sociétés foncières françaises cotées (bénéficiaire du régime SIIC), de fonds d'investissements français et étrangers, ainsi que des institutionnels (compagnies d'assurances...). Toutefois, aucun de ces acteurs ne détient une part de marché significative sur le marché considéré.

Certains acteurs immobiliers peuvent être considérés comme des concurrents de la Société dans la mesure où ils interviennent pour partie sur le même segment de marché avec toutefois des profils de prise de risque très variables. On peut citer notamment certaines sociétés foncières cotées telles que Foncière des Régions, Affine, Société de la Tour Eiffel, Mines de la Lucette, Vectrane, Société Foncière Paris Ile de France et certains fonds d'investissements comme Morgan Stanley- MSREF, Whitehall Goldman Sachs, Proudreed France et Foncière LFPI.

En outre, un certain nombre de personnes physiques et de sociétés immobilières de petite taille peuvent également être intéressées par certains actifs recherchés par la Société.

## **6.7 REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE**

### **6.7.1 Réglementation applicable aux baux commerciaux**

Dans le cadre de l'activité de gestion des actifs immobiliers qu'elle détient, la Société a essentiellement conclu avec chacun de ses locataires des baux commerciaux. En effet, dans quelques cas FIDEIMUR a conclu des conventions précaires et il existe quelques baux professionnels résiduels.

La réglementation relative aux baux commerciaux est définie par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, complétée par les règles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et du Code civil relatives aux baux d'immeubles, dont les principaux éléments sont repris ci-après. Les développements suivants résument les principaux éléments de cette réglementation, sous réserve des éventuels aménagements prévus par les contrats de baux commerciaux conclus par le Groupe.

De manière générale, cette réglementation assure une protection étendue du locataire, qui en remplit les conditions d'application, pour lequel la location d'un local est un préalable nécessaire à l'exercice de son activité et doit lui permettre d'assurer la stabilité de son exploitation commerciale.

#### **Durée du bail commercial**

Le Code de commerce prévoit que la durée minimale du bail commercial est fixée à neuf ans. Les parties au bail peuvent toutefois convenir d'une durée plus longue et les sociétés du Groupe ont ainsi conclu des contrats de bail dont la durée s'échelonne de neuf à quinze ans. De plus, le locataire peut résilier le bail à l'expiration de chaque période de trois ans, sauf clause contraire du contrat de bail.

#### **Renouvellement**

A l'expiration de la durée contractuellement fixée, le locataire peut, s'il remplit les conditions fixées par le code de commerce, obtenir le renouvellement du bail. Si le propriétaire entend mettre fin au bail commercial à son expiration, il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction destinée à réparer le préjudice subi par ce dernier du fait de ce non renouvellement. Le versement de cette indemnité sera toutefois écarté si le bailleur peut justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (par exemple, en cas de non-paiement des loyers ou de dégradation du bien) ou s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli en raison de son insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il ne peut plus être occupé en raison de son état.

#### **Loyers**

Aux termes des contrats de bail conclus par les sociétés du Groupe, le loyer est indexé annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. Cette clause d'indexation s'impose aux parties, sous réserve qu'elle n'entraîne pas une variation de plus du quart du loyer auquel cas la révision de celui-ci pourra être demandée.

#### **Réglementation applicable au mode de détention de certains actifs immobiliers**

Certains actifs immobiliers du Groupe sont, en raison de leurs caractéristiques propres, soumis aux règles spécifiques de la copropriété et/ou de la division en volumes.

#### **Copropriété**

Le régime de la copropriété est défini par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 et s'applique aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes personnes par lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes.

En application de ce régime, le Groupe, lorsqu'il est copropriétaire, est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes (murs principaux, cages d'escalier, ascenseurs, halls, entrées, etc.). Le Groupe peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. La valeur locative du lot, sa superficie et son emplacement permettent de déterminer les quotes-parts détenues par le Groupe dans les parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

Les principales caractéristiques du régime de la copropriété sont résumées ci-après :

- règlement de copropriété : il définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes ;
- syndic : organe exécutif du syndicat des copropriétaires, la mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts.
- assemblée générale des copropriétaires : elle adopte le budget prévisionnel de la copropriété et approuve les travaux à effectuer.

## **Réglementation applicable aux actifs immobiliers**

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit ainsi répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles le Groupe est soumis mais seulement à donner une vision d'ensemble.

### **6.7.2 Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé**

#### **Amiante**

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France pour tous les immeubles bâtis dont le permis est délivré depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-36 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que en fonction de la quantité d'amiante décelée (art. R 1334-18) le propriétaire doit alors soit faire vérifier périodiquement l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, soit faire procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante qui devront être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé sauf prorogation sollicitée par le propriétaire pour réaliser les travaux dans un immeuble de grande hauteur.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le propriétaire communique la fiche récapitulative du dossier technique amiante aux occupants ou leurs représentants de l'immeuble concerné dans le délai d'un mois à compter de l'élaboration ou de la mise à jour du dossier.

Pour tous les actifs du Groupe le dossier amiante a été établi à la date du présent prospectus sans qu'il en soit ressorti que des travaux de retrait ou de confinement ne soient exigés pour l'un quelconque des actifs du Groupe.

En cas de vente un diagnostic amiante doit être annexé à la promesse de vente si le propriétaire veut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

#### **Prévention du saturnisme**

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, suite notamment à la dégradation des revêtements des surfaces contenant de la peinture au plomb (murs, portes ou fenêtres, par exemple). Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L. 1334-1 à L. 1334-6 et R. 1334-1 à R. 1334-16 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme. Elle concerne les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'accessibilité au plomb est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à un diagnostic sur l'immeuble ou sur la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'accessibilité au plomb a été signalé. En cas de diagnostic positif, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est-à-dire mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées, assurer la pérennité du recouvrement et, le cas échéant, remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, un état des risques et d'accessibilité au plomb peut devoir être annexé au contrat de vente, en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb par arrêté municipal. Les immeubles suivants (tout immeuble ayant été construit avant 1949):

- l'ensemble immobilier Baudry Ponthieu
- l'immeuble rue Chapon à Paris

rentrent dans le cadre de cette réglementation à la date d'enregistrement du présent document.



### **6.7.3 Réglementation relative au respect de la sécurité des personnes**

#### **Ascenseurs**

Une nouvelle réglementation, introduite par le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien et d'un contrôle technique propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes. Conformément aux dispositions des articles R. 125-2-1 et R. 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Groupe a conclu des contrats avec des prestataires de services de premier plan pour assurer l'entretien des ascenseurs situés dans les immeubles.

La réglementation prévoit des mesures spécifiques applicables aux ascenseurs situés dans les immeubles de grande hauteur.

Tous les cinq ans, le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser le contrôle technique de son installation (bon état des dispositifs de sécurité).

#### **Immeubles de grande hauteur**

Une réglementation spécifique s'applique aux immeubles de grande hauteur, c'est-à-dire notamment aux immeubles de bureaux dont le plancher du dernier étage est situé à plus de 28 mètres du niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Cette réglementation, définie aux articles L. 122-1, L. 122-2 et R. 122-2 à R. 122-29 du Code de la construction et de l'habitation, vise à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique. Elle impose ainsi, par exemple, de procéder à des exercices périodiques d'évacuation, d'assurer cette évacuation au moyen d'escaliers de secours et de prévoir des systèmes empêchant la propagation des fumées.

A la date d'enregistrement du présent document, Fideimur ne détient pas d'immeuble de grande hauteur.

#### **Etablissements recevant du public**

A la date d'enregistrement du présent prospectus, Fideimur ne détient pas d'établissements recevant du public au sens de la réglementation applicable telle que définie aux articles L. 123-1 à L. 123-4 et R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation.

### **6.7.4 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement**

#### **Termites**

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L. 133-1 à L. 133-6 et R. 133-1 à R. 133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone déterminée comme étant à risque par le conseil municipal ; le cas échéant, si la présence de termites devait être avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par la présence de termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

Le Groupe et les locataires sont particulièrement attentifs au respect des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les termites et satisferont à leurs obligations dans les meilleurs délais en cas de nécessité.

### **6.7.5 Option de la Société pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées au cours du prochain exercice**

L'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris permettra à la Société d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

Ce régime permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés : (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, (ii) sur les plus-values réalisées lors de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes, de participations dans des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, (iii) sur les dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC. Cette exonération est conditionnée au versement d'une taxe de sortie dont le paiement est réparti sur quatre ans et calculée au taux de 16,50 % sur les plus-values latentes existant au 1er jour de l'exercice d'option.

Sans préjuger de l'évolution de la valeur de marché des immeubles de placement à la clôture de l'exercice en cours, aucun écart de réévaluation lié aux immeubles de placement ne serait comptabilisé dans les comptes consolidés au 1er jour du prochain exercice du fait du passage au régime SIIC.

L'impact sur les comptes consolidés du groupe serait limité à l'effet d'impôt, les immeubles de placement étant valorisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés depuis le 1er janvier 2006 et les variations de juste valeur postérieures au 1er janvier 2006 étant directement comptabilisées en résultat. Cette estimation ne tient pas compte des plus ou moins values latentes sur les autres actifs corporels, leur impact éventuel étant considéré comme non significatif.

Pour information, au 1er avril 2007 (Cf § 12.2), la réévaluation issue de l'option pour le régime SIIC sera comptabilisée dans les comptes sociaux de Fideimur et de ses filiales. L'écart de réévaluation net d'impôt sera directement comptabilisé dans les capitaux propres sociaux de chaque société soumise à l'IS. Les dotations aux amortissements seront déterminées sur les valeurs réévaluées des immeubles.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % des bénéfices exonérés issus de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, de 50 % des plus-values issues de la cession d'actifs immobiliers ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et de l'intégralité des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant exercé l'option pour le régime fiscal des SIIC. En outre et en application de la réforme SIIC 4, les sociétés cotées entendant opter pour le régime SIIC doivent également ne pas être détenues, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce représentant 60 % ou plus du capital de la société souhaitant opter pour le régime SIIC. Cette condition s'apprécie de manière continue sur toute la durée d'application du régime SIIC, sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration.

Enfin, le capital de ces sociétés doit également être détenu au premier jour de l'exercice au cours duquel la société formule son option pour le régime SIIC à concurrence de 15 % au moins (apprécié en pourcentage du capital et des droits de vote) par des personnes détenant chacune, directement et indirectement, moins de 2 % du capital et moins de 2% des droits de vote.

L'option devant être exercée par la Société réunissant les conditions dans les quatre premiers mois de l'exercice au titre duquel elle souhaite être soumise au régime des SIIC : Fideimur pourra opter avec effet rétroactif au 1er avril 2007 (Cf § 12.2), dès lors qu'elle respectera au 1<sup>er</sup> avril 2007 les conditions pour pouvoir opter.

## **6.8 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES**

### **6.8.1 Assurances relatives à l'immobilier de bureaux**

Le Groupe bénéficie d'un programme d'assurances placé auprès de sociétés d'assurances de premier plan (AGF et SWISSLIFE). De manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurance dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Les polices d'assurance sont souscrites directement par le Groupe en sa qualité de propriétaire des immeubles assurés, les indemnités versées par l'assureur en cas de sinistre étant ainsi perçues par le propriétaire, en sa qualité de souscripteur.

Le niveau de couverture varie en fonction de l'immeuble considéré. Le tableau ci-dessous récapitule le niveau de couverture s'agissant des principaux risques suivants :

Localisation de l'actif	Biens mobiliers Événements incendie -explosion -risques annexes catastrophes naturelles et technologiques attentats-dégâts des eaux	Pertes de loyers Loyers à percevoir pendant la remise en état des locaux plafonnés à :	Responsabilités civiles		
			dommages corporels	locataires	tiers
Baudry Ponthieu	valeur de reconstruction à neuf ou montant des réparations	2 ans	7 500 000 €	7 500 000 €	7 500 000 € (1)
Chapon	idem	3 ans	6 000 000 €	8 900 400 €	8 900 400 €
Jean Jaurès	idem	2 ans	6 100 000 €	3 411 820 €	341 182 €
Noisy Le Grand	idem	17 309 189 € ou 2,5 ans	15 244 900 €	4 153 490 €	4 153 490 €
Plaisir	idem	17 309 189 € ou 2,5 ans	15 244 900 €	4 153 490 €	4 153 490 € (2)
Croissy Beaubourg	idem	17 309 189 € ou 2,5 ans	15 244 900 €	4 153 490 €	4 153 490 € (2)
Croissy Beaubourg (Pm Mur)	idem	2 ans	6 437 175 €	22 251 000 €	2 225 100 €
Goussainville	idem	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Nice	idem	1 809 647 €		1 809 647 €	837 023 €
Chevigny St Sauveur	valeur de reconstruction à neuf,déduction faite de la part de vétusté dépassant 25 %	sans plafond	5 110 000 €	320 000 €	320 000 €
Nantes	valeur de reconstruction à neuf	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Montpellier	idem	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Marseille	idem	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Toulouse	idem	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Valbonne	idem	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €
St Etienne	idem	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €
Nancy	idem	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €
Lille / Lezenne	idem	2 ans	6 500 000 €	3 000 000 €	3 000 000 € (1)
Hesdin	valeur de reconstruction à neuf déduction faite de la part de vétusté dépassant 33 %	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €
Bayeux	idem	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €
Bernay	idem	2 ans	4 600 000 €	3 050 000 €	3 050 000 €

(1) pour l'ensemble de ces garanties : dont 10 % pour les dommages immatériels consécutifs

(2) pour l'ensemble de la co propriété

Le montant global des primes d'assurances acquittées au titre de l'exercice 2005 s'élève à 46 040 € et à 59 793 € pour le premier semestre 2006.

Dans le cadre des travaux de rénovation de son patrimoine immobilier, Fideimur ou les locataires, selon le cas, souscrita aux assurances imposées par la législation en vigueur couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommages-Ouvrages) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance dite Constructeur Non Réalisateur ou « CNR »). Ces assurances seront souscrites au cas par cas ; le montant des primes et le niveau de couverture sera donc fonction de la nature et de l'importance des travaux de rénovation envisagés.

## 6.8.2 Assurance des mandataires sociaux

Néant.

## 7 ORGANIGRAMME

### 7.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE

L'évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années a été la suivante :

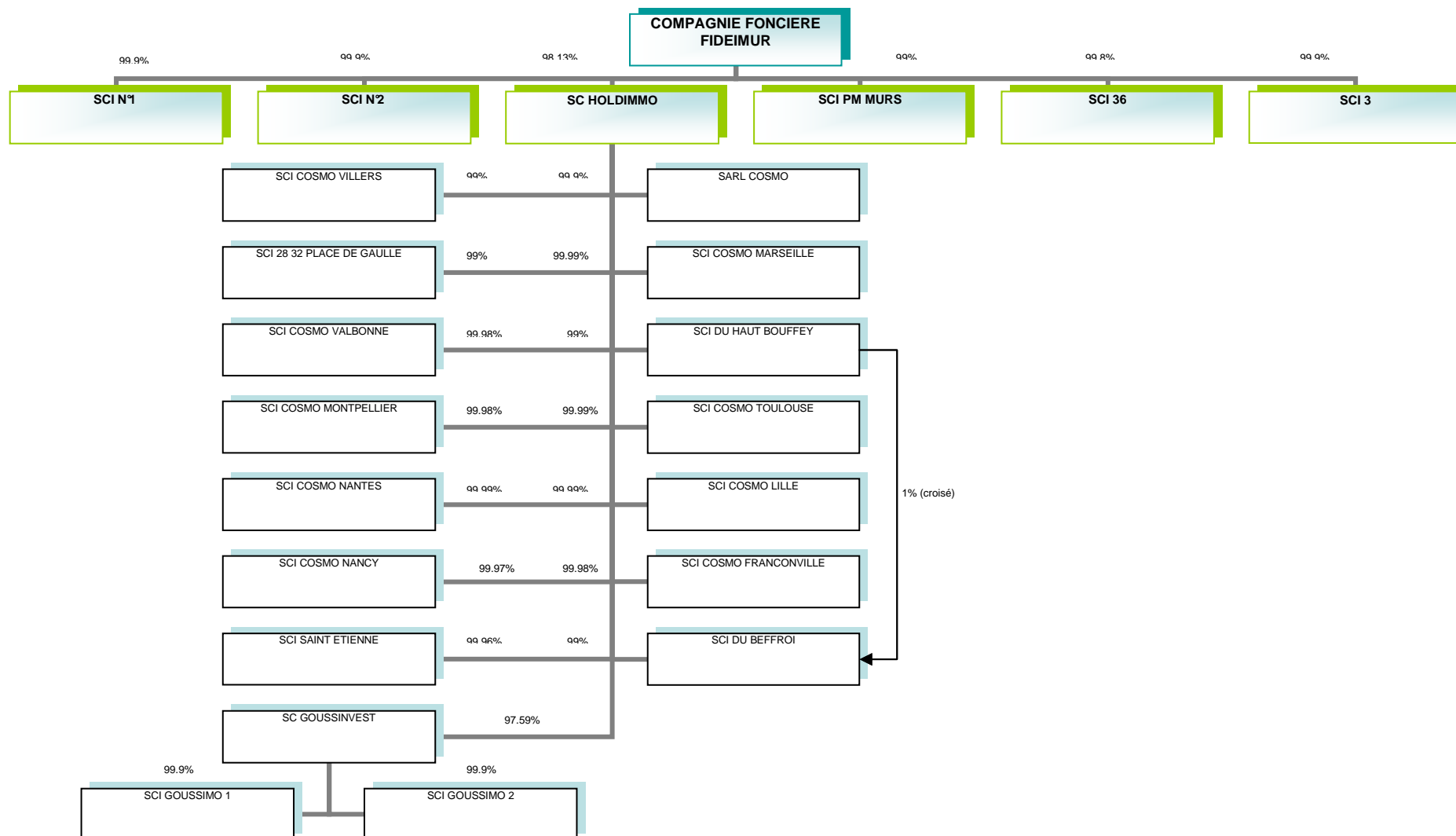
ACTIONNAIRES	Situation au 31/12/04		Situation au 31/12/05		Situation au 31/12/2006	
	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%	Nb actions et DDV	%
PRADO FINANCE SA	33 300	100,00%	950 857	%	525 571	22,85%
REDAN INVEST SA			765 143	%	1 035 143	45,01%
Benoît Bourreau			100 000		100 000	4,35%
Jean de Verchère			92 000		92 000	4,00%
GDG			92 000			
Smart Cap Fund					250 000	10,87%
EFFI-INVEST I					192 000	8,35%
Autres					105 286	4,58%
<b>TOTAL</b>	<b>33 300</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>

Les principales étapes de la prise de contrôle de la Société par ses actionnaires actuels sont résumées ci-après.

- Jusqu'à l'entrée de Prado Finance Sprl, le capital social de la Société était détenu en totalité par la Compagnie Foncière Fidéi.
- Le 11 mars 2004, Prado Finance Sprl entre dans le capital de la Société à hauteur de 49% par acquisition de 39 653 actions auprès de l'associé unique.
- Le 5 mai 2004, Prado Finance Sprl porte sa participation à 90% par acquisition de 33 165 actions auprès de l'associé unique.
- Le 25 novembre 2004, transformation de Prado Finance Sprl en Prado Finance SA.
- En décembre 2004, Prado Finance SA a racheté le solde des titres auprès de la Compagnie Foncière Fidéi et est devenu l'associé unique de la Société.
- Le 21 juillet 2005, Redan Invest SA entre dans le capital de la Société à hauteur de 42,86% par acquisition de 857 143 actions auprès de Prado Finance SA.
- Le 15 décembre 2005, Messieurs Benoît Bourreau et Jean de Verchère entrent dans le capital de la Société respectivement à hauteur de 5% et 4,60% pour les deux derniers. Prado Finance SA a cédé 100 000 actions à Monsieur Benoît Bourreau et 92 000 actions à la société GDG Participation tandis que Monsieur Jean de Verchère a acquis ses 92 000 actions auprès de Redan Invest SA.

## 7.2 PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE

Le schéma ci-après représente l'organigramme des filiales de la Société à la date d'enregistrement du présent prospectus.



## 7.2.1 Les différentes sociétés du Groupe

	SCI DU BEFFROI	SCI DU 29 A 32, PLACE CHARLES DE GAULLE	SCI COSMO VILLERS	SARL COSMO	SC GOUSSINVEST	SCI GOUSSIMO 1	SCI GOUSSIMO 2	SC HOLDIMMO	SCI PM MURS	SCI 36
Date de dernière clôture comptable	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005
SIREN	403 360 910 00042	391 206 356 00043	391 201 761 00049	397 528 811 00045	389 038 712 00052	389 041 906 00048	389 039 629 00040	391 203 189 00058	409 157 435 00044	420 434 094 00025
APE	702C	702C	702C	703C	702C	702C	702C	741J	703C	702C
Forme	SCI	SCI	SCI	SARL	SC	SCI	SCI	SC	SCI	SCI
Président du CA ou Président (SAS) ou Gérant	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	Monsieur BOURREAU Benoît	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO (Gérant non associé)	SC HOLDIMMO (Gérant non associé)	COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR	Monsieur BOURREAU Benoît	Monsieur BOURREAU Benoît
Administrateurs/Associés	-SC HOLDIMMO -CI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SEATER INVESTISSEMENTS SC	-SC HOLDIMMO -SARL LE PISSENLIT DES DUNES	-SCI DU HAUT BOUFFEY -SC GOUSSINVEST	-SCI DU HAUT BOUFFEY -SC GOUSSINVEST	-M.MORTEAUX Claude -SEATER INVESTISSEMENTS SC -GAEC DES HERBAGES -GAEC DU PONT DES LOUPS -M.BILLOIR Jean Marie -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR	-Monsieur BOURREAU Benoît -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR	-Monsieur BOURREAU Benoît -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR
Capital émis (Kbis)	1 524,49€	1 524,49€	1 524,49€	15 244,90€	6 326,63 €	15 244,90€	15 244,90€	11 433,6€	1 524,49€	7 622,45€
Part de capital détenue	-SC HOLDIMMO = 99 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 99 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 99 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 999 parts -SEATER INVESTISSEMENTS SC = 1 part	-SC HOLDIMMO = 405 parts -SARL LE PISSENLIT DES DUNES = 10 parts	-SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part -SC GOUSSINVEST = 999 parts	-SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part -SC GOUSSINVEST = 999 parts	-M.MORTEAUX Claude = 3 parts -SEATER INVESTISSEMENTS SC= 29 parts -GAEC DES HERBAGES = 3 parts -GAEC DU PONT DES LOUPS = 3 parts -M.BILLOIR Jean Marie = 5 parts -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR= 707 parts	-Monsieur BOURREAU Benoît = 1 part -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR = 99 parts	Monsieur BOURREAU Benoît = 1 part -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR = 499 parts
Pourcentage des droits de vote détenus par FIDEIMUR (directement ou indirectement)	99,00%	99,00%	99,00%	99,90%	97,59%	99,90%	99,90%	94,27%	99,00%	99,80%
Valeur nette comptable des titres détenus	1 524,49 €	1 524,49€	1 524,49€	15 244,90 €	68 708,8 €	15 244,90 €	15 244,90 €	9 823 298,13 €	1 088 93,20 €	2 128 870,00 €
Caution et aval donné par FIDEIMUR	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Siège social	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS

	SCI COSMO MARSEILLE	SCI COSMO VALBONNE	SCI COSMO NANCY	SCI COSMO LILLE	SCI COSMO NANTES	SCI COSMO TOULOUSE	SCI COSMO MONTPELLIER	SCI DU HAUT BOUFFEY	SCI COSMO SAINT ETIENNE	SCI FRANCONVILLE
Date de dernière clôture comptable	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005	31/12/2005
SIREN	403 848 021 00040	403 848 104 00044	403 847 783 00046	403 873 508 00044	403 848 146 00045	403 848 005 00043	403 851 124 00046	402 029 711 00043	403 849 565 00045	403 849 656 00042
APE	702C	702C	702C	702C	702C	702C	702C	702C	702C	702C
Forme	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI	SCI
Président du CA ou Président (SAS) ou Gérant	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO	SC HOLDIMMO
Administrateurs/Associés	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU BEFFROI	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY	-SC HOLDIMMO -SCI DU HAUT BOUFFEY
Capital émis (Kbis)	3 460 897,59€	960 733,71€	457 651,95€	1 661 999,19€	1 692 488,99€	5 488 469,52€	914 999,00€	1 542,49€	381 427,44€	610 100,97€
Part de capital détenue	-SC HOLDIMMO = 22701= parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 6301 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 3001 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 10901 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 11101 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 36001 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 6001 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 99 parts -SCI DU BEFFROI = 1 part	-SC HOLDIMMO = 2501 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part	-SC HOLDIMMO = 4001 parts -SCI DU HAUT BOUFFEY = 1 part
Pourcentage des droits de vote détenus par FIDEIMUR (directement ou indirectement)	99,99%	99,98%	99,97%	99,99%	99,99%	99,99%	99,98%	99,00%	99,96%	99,98%
Valeur nette comptable des titres détenus	3 758 356,11 €	787 704,07 €	392 098,87 €	1 836 477,09 €	1 985 084,39 €	4 928 524,28 €	1 045 647,81 €	1524,49 €	332 110,19 €	609 448,52 €
Caution et aval donné par FIDEIMUR	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Siège social	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS

	SCI NUMERO 1	SCI NUMERO 2	SCI NUMERO 3
Date de dernière clôture comptable	31/12/2005	31/12/2005	
SIREN	481 352 417 00028	483 175 808 00029	489 858 126 00019
APE	702C	702C	702C
Forme	SCI	SCI	SCI
Président du CA ou Président (SAS) ou Gérant	Monsieur BOURREAU Benoît	Monsieur BOURREAU Benoît	Monsieur BOURREAU Benoît
Administrateurs/Associés	-Monsieur BOURREAU Benoît -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR	-Monsieur BOURREAU Benoît -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR	-Monsieur BOURREAU Benoît -COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR
Capital émis (Kbis)	10 000,00€	10 000,00€	10 000,00€
Part de capital détenue	-COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR = 999 parts -M.BOURREAU Benoît = 1 part	-COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR = 999 parts -M.BOURREAU Benoît = 1 part	-COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR = 999 parts -M.BOURREAU Benoît = 1 part
Pourcentage des droits de vote détenus par FIDEIMUR (directement ou indirectement)	99,90%	99,90%	99,90%
Valeur nette comptable des titres détenus	9 990,00 €	9 990,00 €	9 990,00 €
Caution et aval donné par FIDEIMUR	Caution autorisée par décision de l'associé unique du 15 mars 2005 au profit de FRUCTICOMI et EUROSIC à l'effet de financer l'acquisition des locaux situés à Croissy Beaubourg (78) et Noisy Le Grand (93).	Néant	Néant
Siège social	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	49, avenue de l'Opéra 75002 PARIS



## **8 PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS**

### **8.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES**

Cf § 6.4 de la partie 1 du présent Prospectus.

### **8.2 PROBLEMES ENVIRONNEMENTAUX**

Cf § 4.1.3 de la partie 1 du présent Prospectus.

## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard de l'ensemble du présent prospectus et notamment des comptes de la Société clos aux 30 juin 2006 et 31 décembre 2005 et de l'examen des commissaires aux comptes.

### 9.1 PRESENTATION GENERALE

#### 9.1.1 Présentation simplifiée des comptes consolidés

##### 9.1.1.1 Bilan simplifié

Bilans des comptes au 31 décembre 2005 et 31/12/2004

ACTIF (en K€)	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Actifs non courants</b>	<b>41 249</b>	<b>2 802</b>
dont Immeubles de placement	39 190	550
<b>Actifs courants</b>	<b>9 751</b>	<b>1 699</b>
dont trésorerie	3 092	600
<b>Total Général</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2005	Exercice clos le 31/12/2004
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 668</b>	<b>1 140</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>17 905</b>	<b>1 384</b>
dont dettes financières à LT	15 978	1 343
<b>Dettes courantes</b>	<b>27 427</b>	<b>1 976</b>
Dont dettes financières à CT	19 813	906
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

Bilan au 30 juin 2006 et 31/12/2005

ACTIF (en K€)	30/06/2006	31/12/2005
<b>Actifs non courants</b>	<b>88 365</b>	<b>41 249</b>
dont Immeubles de placement	86 810	39 190
<b>Actifs courants</b>	<b>16 166</b>	<b>9 751</b>
dont trésorerie	0	3 092
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>8 937</b>	<b>0</b>
<b>Total Général</b>	<b>113 468</b>	<b>51 000</b>

PASSIF	30/06/2006	31/12/2005
<b>Capitaux propres</b>	<b>9 520</b>	<b>5 668</b>
<b>Dettes non courantes</b>	<b>73 182</b>	<b>17 905</b>
dont dettes financières à LT	71 780	15 978
<b>Dettes courantes</b>	<b>31 766</b>	<b>27 427</b>
dont dettes financières à CT	23 601	19 813
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>113 468</b>	<b>51 000</b>

### 9.1.1.2 Compte de résultat simplifié

Comptes de résultat au 31 décembre 2005

En milliers d'euros, sauf données par action	Note	Exercice clos 31/12/2005	Exercice clos 31/12/2004
Loyers	17	1 723	200
Autres produits		640	237
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>2 363</b>	<b>437</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(1)</b>	<b>(169)</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>6 425</b>	<b>(211)</b>
Autres produits financiers	19	315	255
Coût de l'endettement financier	19	(929)	(155)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>5 811</b>	<b>(111)</b>
Charges d'impôt	20	(2 403)	38
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences		(4)	
<b>Résultat net</b>		<b>3 404</b>	<b>(73)</b>
Part du groupe		3 278	(73)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	21	<b>1,63</b>	<b>(0,07)</b>

Comptes de résultat pour les 6 mois clos le 30 juin 2006 et le 30 juin 2005

En milliers d'euros, sauf données par action	Note	6 mois clos 30 juin 2006	6 mois clos 30 juin 2005
Loyers	17	1 735	93
Autres produits de l'activité		337	
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>2 072</b>	<b>93</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(528)</b>	<b>(99)</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>2 118</b>	<b>(139)</b>
Autres produits financiers	19	180	81
Coût de l'endettement financier	19	(970)	(65)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>1 328</b>	<b>(123)</b>
Charge d'impôt	20	(476)	41
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences			
<b>Résultat net</b>		<b>852</b>	<b>(82)</b>
Part du groupe		569	(82)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	21	<b>0,25</b>	<b>(0,04)</b>

## 9.1.2 Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité et le résultat

### **Contexte macroéconomique**

Le secteur de l'immobilier d'entreprise est principalement influencé par la conjoncture économique générale, la croissance du produit intérieur brut ("PIB").

Le niveau des taux d'intérêts, notamment long terme, est également un facteur important à double titre : d'une part, il influence le niveau de rentabilité attendu des actifs et par voie de conséquence leur prix à l'achat, d'autre part, il impacte directement la rentabilité de la société compte tenu du recours à l'endettement comme moyen de financement des investissements (« effet de levier »).

Par ailleurs, les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE impacte directement et sensiblement les revenus de la Société dans la mesure où la quasi-totalité des loyers sont indexés sur cet indice ICC.

D'une manière générale, la plupart des autres indicateurs macroéconomiques sont susceptibles d'avoir, à plus ou moins long terme, et dans une plus ou moins grande mesure, une incidence sur le marché de l'immobilier d'entreprise : le niveau des créations d'emploi, le niveau de l'inflation, la masse monétaire, etc.

### **Le marché de l'investissement et la concurrence**

Depuis quelques années déjà, la faiblesse historique des taux d'intérêt a contribué à alimenter les flux de capitaux des institutionnels, français ou étrangers, venus s'investir dans l'immobilier. Dans ce contexte, les investisseurs se livrent à une forte concurrence dans le domaine de l'investissement immobilier d'entreprise. Cette abondance de la demande a accentué tout au long de l'année 2005, et jusqu'à présent, la pression à la baisse sur les taux de rendement.

### **Le taux d'occupation des immeubles de placement**

Le taux d'occupation de FIDEIMUR s'établissait à 93% au 31/12/2006 et à 77,25% au 31/12/2005. Ce taux est déterminé par le rapport entre les surfaces louées et les surfaces totales.

### **Option pour le régime des SIIC**

Les comptes des années 2004 et 2005 ne prennent pas en considération l'intention de la Société d'opter pour le régime des SIIC décrit précédemment aux § 4.2.5 et 6.7.5.

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés : (i) les résultats provenant des opérations de location nue des immeubles et de la sous location des immeubles pris à bail, sous la condition que ces résultats soient distribués à hauteur de 85% minimum, (ii) les plus values de cession à des personnes non liées au sens de l'article 39-12 du CG, des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit bail immobilier, des parts dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière non soumises à l'impôt sur les sociétés, sous la condition que ces plus values soient distribuées pour 50% au minimum de leur montant net, (iii) les dividendes reçus de sociétés filiales ayant opté pour le régime des SIIC à condition que ces dividendes soient intégralement redistribués, (iv) enfin les plus values de cession de participations dans des sociétés filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC. L'option pour ce régime fiscal doit être exercée dans les quatre premiers mois d'un exercice comptable et s'applique de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice. Dans le cas de FIDEIMUR, ce régime serait ainsi applicable à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 (Cf § 12.2) pour une option réalisée avant le 30 juin 2007. En conséquence, la Société continuera d'être redevable de l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun pour ses bénéfices réalisés au cours de l'exercice 2006 clos le 28/02/2007. A compter du 1<sup>er</sup> avril 2007, en conséquence de l'option pour le régime des SIIC, les plus-values latentes existant le cas échéant à la date de prise d'effet de l'option soit le 1<sup>er</sup> avril 2007, devraient en principe être soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5% ("Exit Tax") sur une base nette d'imputation des éventuels déficits fiscaux dont la société aura le cas échéant la disposition à cette date.

La Société pourra cependant conserver dans certaines conditions un secteur d'activité accessoire dont les résultats seront soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### **Régime des distributions par la SIIC à ses actionnaires**

Les actionnaires personnes physiques, résidents fiscaux français, sont soumis au régime fiscal de droit commun des distributions, sur les dividendes distribués par la SIIC, quel que soit le secteur dont ils proviennent

Les actionnaires personnes morales, résidents fiscaux français sont imposables dans les conditions de droit commun. La part du dividende prélevée sur le bénéfice exonéré de la SIIC n'ouvre cependant pas droit au régime des sociétés mères et filiales prévues aux articles 146 et 216 du CGI tandis que les dividendes prélevés sur le bénéfice taxable (activité accessoire) peuvent ouvrir droit au régime des sociétés mères et filiales.

Les actionnaires qui ne sont pas fiscalement domiciliés supportent à raison des dividendes perçus une retenue à la source dont le taux est en principe de 25%, en droit fiscal français sous réserve des dispositions plus favorables résultant des conventions fiscales éventuellement applicables ou de la réglementation communautaire. Il est à noter que les dividendes provenant du secteur SIIC ne peuvent bénéficier, dans le cadre communautaire de l'exonération de retenue à la source prévue par l'article 119 ter du CGI.

Enfin, il est rappelé qu'en application de la réforme SIIC 4 et à compter du 1er juillet 2007 lorsque les produits distribués ou réputés distribués par une société d'investissements immobiliers cotée bénéficient notamment à un associé autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de cette société et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société distributrice doit alors, sauf exception éventuellement liée à la situation particulière de l'associé concerné, acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés en application du régime SIIC.

Une telle mesure pourrait ainsi rendre la Société moins attractive dans l'hypothèse où son capital serait détenu, directement ou indirectement par certains investisseurs, notamment, étrangers dont le régime propre d'imposition entraînerait l'exigibilité du prélèvement.

### **9.1.3 Evaluation du patrimoine et actif net réévalué**

#### **9.1.3.1 Evaluation du patrimoine immobilier**

Le patrimoine de FIDEIMUR a fait l'objet d'expertises indépendantes de la part du Cabinet Michel MARX, Expert immobilier agréé par la Cour de Cassation et près la Cour d'Appel de Paris.

#### **Méthodes d'évaluation des actifs**

##### **1) Méthodologie Générale**

La méthodologie suivie pour évaluer la valeur vénale des immeubles composant le patrimoine de la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR est la suivante :

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après une mise sur le marché entourée de publicité, à un acquéreur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de:

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser devant être déduits in fine par vos soins, sauf quand j'ai eu une connaissance précise de ces budgets.

##### **2) Détermination de la valeur vénale suivant la nature du bien**

On considère souvent que l'estimation des immeubles doit s'effectuer par plusieurs méthodes conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise.

L'Expert estime que :

- La valeur vénale des immeubles d'habitation doit être appréciée par comparaison aux ventes d'immeubles et d'appartements similaires. L'état locatif a une influence sur le prix retenu (durée des baux, niveau du loyer par rapport à la valeur locative...), mais la méthode par capitalisation des loyers n'est pas pertinente pour ce type d'immeuble. Le taux de rendement peut toutefois apporter un correctif.

- Pour les locaux commerciaux qui sont devenus de véritables produits financiers, leur valeur vénale dépend presque exclusivement du revenu qu'ils procurent ou peuvent procurer. Ce qui implique de rechercher la valeur locative de marché, d'examiner le niveau des loyers par rapport à celui-ci et les possibilités de l'atteindre. Le taux de rendement retenu tient compte alors du coût des ressources à long terme et des risques de l'investissement.

En ce qui concerne les frais et droits de mutation, la valeur du bien immobilier peut être hors droits ou droits inclus mais il convient de l'indiquer pour les abréviations DI ou HD.

Le coût des frais et droits de mutations se situe pour des ventes à des prix supérieurs à 500.000 € à un pourcentage forfaitisé à 6,50 %.

### **Synthèse des expertises des immeubles de placement au 30/06/2006**

Les expertises sont effectuées en valeur vénale hors droits et en valeur vénale droits inclus. Les valeurs indiquées ci-dessous sont présentées en valeur vénale hors droits, les foncières cotées communiquant souvent sur un ANR de réalisation (cf ci-dessous).

<b>Valeur d'expertise hors droits en 'euros</b>	<b>Situation intermédiaire au 30/06/2006</b>
Paris	61 400 000 €
Région parisienne	7 600 000 €
Province	26 747 000 €
<b>TOTAL*</b>	<b>95 747 000 €</b>

\* y compris actifs destinés à la vente

#### **9.1.3.2 Actif net réévalué (ANR)**

	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Situation nette consolidée au 30/06/06</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>
<b>ANR*</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>5 934 601 €</b>	<b>31 107 182 €</b>	<b>41 258 900 €</b>
Nombre d'actions	2 300 000	2 300 000	2 300 000	2 300 000
<b>ANR par action</b>	<b>3,91 €</b>	<b>2,58 €</b>	<b>13,52 €</b>	<b>17,94 €</b>

\* pour le détail des calculs Cf 3.1.4

Les différents calculs de l'ANR par action présentés dans ce tableau correspondent aux hypothèses suivantes :

**1** : ANR comptable hors droit, établi à partir des comptes consolidés au 30/06/2006.

**2** : colonne 1 complétée de la fiscalité différée au taux de 33,33% non prise en compte sur les éléments bilanciaux de Holdimmo en application du § 15.B de l'IAS 12. La fiscalité relative à ces éléments est appelée à être exigible d'ici la date d'application prévue du régime SIIC (01/03/2007) ; elle concerne à hauteur de 2.122.166 euros l'abandon de créances Natexis et à hauteur de 847.000 euros des immeubles cédés sur le second semestre 2006.

**3** : colonne 2 avec prise en compte pour l'immeuble Baudry Ponthieu de la plus value reconnue par l'expertise effectuée sur la base de la situation locative d'octobre 2006 (cf § 6 et § 21) avec un impôt différé à 33,33%.

**4** : colonne 3 avec un impôt différé au taux de l'exit tax de 16,5% du régime SIIC pour les immeubles de placement et fiscalisation à 33% des éléments bilanciaux appelés à devenir exigible au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006 (actifs non courants destinés à être cédés au 30/06/2006) et prise en compte de la fiscalité sur l'abandon de créances Natexis (cf colonne 2).

## **9.2 COMPARAISON COMPTABLE DES PERIODES DE DOUZE MOIS CLOSES AUX 31 DECEMBRE 2005 ET 31 DECEMBRE 2004**

### **9.2.1 Bilan**

Les immeubles de placement ont très fortement augmenté entre le 31/12/2004 et le 31/12/2005, passant de 550 K€ à 39 190 K€. Cette forte croissance est la conséquence d'une politique d'acquisition dynamique. En effet, au cours de cet

exercice FIDEIMUR a pris le contrôle du sous groupe HOLDIMMO, de PM MUR et de SCI 36 propriétaires de divers ensembles immobiliers de bureaux et d'activité d'une surface de 47 000 m<sup>2</sup>. pour un investissement total de 35,9 M€ auxquels s'est ajoutée une variation de juste valeur pour 5 854 K€.

Cette politique d'acquisition a généré un accroissement significatif de la dette bancaire de 28,4 M€.

## 9.2.2 Compte de résultat

Le montant des loyers facturés passe de 200 K€ à 1 723 K€ comme conséquence des acquisitions précitées et de la capacité de la société à améliorer rapidement le taux d'occupation de ses actifs.

Les charges d'exploitation connaissent elles aussi une forte augmentation, notamment :

- au titre des charges locatives non refacturées
- de la croissance de la masse salariale consécutive au recrutement de 2 personnes
- des honoraires des intervenants extérieurs liés aux frais de recherche, d'acquisition et d'expertise.
- augmentation des dotations aux amortissements liée aux nouvelles acquisitions

Le résultat net de la Société avant impôt passe de -111 K€ à +5 811 K€ comme conséquence de la variation nette de la juste valeur des immeubles pour 5 854 K€.

## 9.3 COMPARAISON DES PERIODES COMPTABLES INTERMEDIAIRES DE SIX MOIS CLOSES AU 30 JUIN 2006 ET 30 JUIN 2005

### 9.3.1 Bilan

Les immeubles de placement sont à nouveau en forte augmentation sur le premier semestre 2006 passant de 39 190 K€ au 1<sup>er</sup> janvier à 86 810 K€ au 30 juin 2006. Cette augmentation est la conséquence d'acquisitions pour 59 069 K€ sous déduction d'une variation de juste valeur pour 2 125 K€, et du transfert en Actifs détenus en vue de la vente pour un montant de 8 937 K€.

La variation de juste valeur négative est liée à l'imputation des frais et droits d'un montant de 5 069 K€ liés à l'acquisition en fin de période de l'immeuble Baudry-Ponthieu dont la juste valeur correspond au prix d'acquisition hors frais et droits, soit 54 000 K€ et de l'augmentation de juste valeur des autres immeubles pour 2.944 K€.

La dette bancaire (hors découvert) est en augmentation de 53 960 K€. Ce montant correspond à la différence entre l'emprunt de 58 000 K€ contracté pour l'achat de l'immeuble Baudry Ponthieu et des remboursements d'emprunts pour environ 4 000 K€.

Le 15/06/2006, FIDEIMUR a émis un emprunt obligataire d'un montant de 5 M€. Cet emprunt a été émis pour une durée de 12 mois au taux fixe de 12% sans garantie pour le souscripteur. Les intérêts sont payables à terme échu. Cet emprunt a été souscrit par les actionnaires de la Société à hauteur de 76% (Prado Finance et Redan Invest) et par une société de gestion à hauteur de 24%, pour le compte d'un FCP et de clients conseillés ou gérés. Le 26/06/2006, la Société a racheté 100 obligations auprès de Prado Finance au nominal (1 M€) majoré des intérêts courus.

Le 25/09/2006 une seconde émission d'un montant de 1 M€ a été réalisée aux mêmes conditions et souscrite par la même société de gestion..

### 9.3.2 Compte de résultat

Le montant des loyers facturés passe de 93 K€ au premier semestre 2005 à 1 735 K€ au premier semestre 2006 comme conséquence de l'acquisition du sous groupe Holdimmo réalisée au mois de novembre 2005 et de la politique de remplissage accéléré qui s'en est suivie.

Le résultat brut d'exploitation passe de -99 K€ au 30 juin 2005 à - 528 K€ au 30 juin 2006.

La variation de juste valeur négative décrite ci-dessus impacte négativement le résultat opérationnel à concurrence de 2 125 K€.

Enfin, une reprise de provision pour litige sur une ancienne opération de crédit bail a procuré un produit exceptionnel de 4 834 K€ permettant ainsi de dégager un résultat opérationnel de 2 118 K€. Après impôts frais financiers et impôts, le résultat net positif s'établit à 852 K€ part du Groupe contre une perte de 82 K€ sur le premier semestre 2005.

# 10 TRESORERIE ET CAPITAUX

## 10.1 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE L'EMETTEUR

<i>Données consolidées en euros</i>	<b>30/06/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>9 520</b>	<b>5 668</b>
Emprunts et dettes auprès établissements de crédit	95 381	35 672
Trésorerie, VMP et dépôts	-	3 092
<b>Endettement financier net</b>	<b>95 381</b>	<b>32 580</b>
<b>Endettement financier net sur capitaux propres</b>	<b>10,02</b>	<b>5,75</b>

L'accroissement des capitaux propres est lié aux réévaluations des immeubles de placement et à une augmentation de 3M€ réalisée au printemps 2006. Cette augmentation de capital de 3M€ par émission de 300 000 actions au prix de 10 euros réalisée le 21 mars 2006 a été souscrite à hauteur de 300 K€ par Prado Finance SA et de 2 700 K€ euros par Redan Invest.

Les dettes financières de FIDEIMUR sont exclusivement liées aux acquisitions réalisées.

Il n'y a pas de covenant sur la dette.

Le ratio endettement financier sur capitaux propres s'établit à 10,02 au 30/06/2006 et à 5,75 au 31/12/2005.

## 10.2 FLUX DE TRESORERIE

En K€	<b>30/06/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	1 018	1 168
Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement	(58 710)	(17 420)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	52 632	18 747
Variation de la trésorerie	(5 060)	(2 495)
Trésorerie à l'ouverture	3 092	600
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>(1 968)</b>	<b>3 092</b>

Au cours de l'exercice 2005, les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont constitués d'une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt de -70 K€ et d'une variation du besoin en fonds de roulement de 1.344 K€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 1.168 K€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement comprennent pour l'essentiel des acquisitions d'immeubles de placement pour 9.321 K€ et l'incidence des variations de périmètre pour 13.041 K€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement correspondent principalement au remboursement d'emprunts pour un montant de 3.397 K€ et aux souscriptions de nouveaux emprunts pour 23.164 K€.

Au cours du premier semestre 2006, les flux de trésorerie d'exploitation sont constitués d'une capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et impôt de -537 K€ et d'une variation du besoin en fonds de roulement de 1.632 K€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 1.018 K€.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement comprennent pour l'essentiel des acquisitions d'immeubles de placement pour 59.069 K€.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement correspondent principalement au remboursement d'emprunts pour un montant de 4.372 K€, aux souscriptions de nouveaux emprunts pour 62.329 K€, aux dépôts de garantie donnés pour 7.200 K€ et à une augmentation de capital de 3.000 K€.

La trésorerie positive au 31/12/2005 est intégralement placée en OPCVM monétaire.



## 10.3 CONDITIONS D'EMPRUNTS

### 10.3.1 Dettes bancaires

<b>Actifs stabilisés</b>							
<b>Emprunteur</b>	<b>Objet</b>	<b>Observation</b>	<b>Montants initiaux</b>	<b>Taux (au 05/01/07)</b>	<b>Échéances</b>	<b>En cours au 31/12/2006</b>	<b>Date fin</b>
Fideimur	Baudry - Ponthieu	Euribor 3 mois + 1,10%	35 000 000 €	4,83%	Trimestrielle	35 000 000 €	15-juin-16
Fideimur	Baudry - Ponthieu	Euribor 3 mois + 1,50%	23 000 000 €	5,23%	Trimestrielle	23 000 000 €	15-juin-08
Fideimur	Baudry - Ponthieu	Euribor 3 mois + 1,50%	5 000 000 €	5,23%	Trimestrielle	5 000 000 €	15-juin-08
Fideimur	Chevigny St Sauveur 14, rue Chapon - 75003	Taux fixe	3 500 000 €	4,25%	Trimestrielle	3 326 450 €	25-juil.-15
Fideimur	Paris	Taux fixe	5 500 000 €	4,25%	Trimestrielle	5 228 550 €	25-juil.-15
Fideimur	Prêt professionnel d'équipement	Taux fixe	26 000 €	3,90%	Mensuelle	19 079,69 €	20-févr.-09
Fideimur	Prêt PM Murs pour acquisition	Euribor 3 mois + 1,50%	952 000 €	5,23%	Trimestrielle	868 197,57 €	15-mars-20
Fideimur		Euribor 12 mois + 1,75%	1 700 000 €	5,77%	Trimestrielle	850 000 €	15-nov.-08
Fideimur	Acquisition Nice	Euribor 3 mois + 2,50%	4 500 000 €	6,23%	Trimestrielle	4 500 000 €	11-juil.-07
Fideimur	Refinancement Holdimmo	Euribor 3 mois + 1,80%	10 000 000 €	5,53%	Trimestrielle	10 000 000 €	13-déc.-21
SCI n°36		Taux fixe	365 878 €	5,50%	Mensuelle	73 662,61 €	10-déc.-08
SCI n°36		Taux fixe	152 449 €	5,50%	Mensuelle	42 561,58 €	13-janv.-09
<b>sous total</b>			<b>89 696 327 €</b>	<b>Total</b>		<b>87 908 501 €</b>	
<b>Actifs en cours de cession</b>							
<b>Emprunteur</b>	<b>Objet</b>	<b>Observation</b>	<b>Montants initiaux</b>	<b>Taux</b>	<b>Échéances</b>	<b>En cours au 31/12/06</b>	<b>Date échéance</b>
Fideimur	180 bis rue Jean Jaurès - Paris 19	Euribor 3 mois + 1,50%	396 000 €	5,23%	Mensuelle	367 426,66 €	14-nov.-17
SCI du Haut Bouffey		Taux fixe	250 294 €	6,00%	Mensuelle	104 144,56 €	31-juil.-10
SCI du Beffroi		Taux fixe	243 918 €	8,00%	Mensuelle	33 106,96 €	29-févr.-08
<b>sous total</b>			<b>890 212 €</b>	<b>sous total</b>		<b>504 678 €</b>	
<b>Total Général des dettes bancaires</b>			<b>90 586 539 €</b>			<b>88 413 180 €</b>	

### 10.3.2 Dettes en crédit Bail

Actifs stabilisés							
Emprunteur	Objet	Observation	Montants initiaux	Taux (au 05/01/07)	Échéances	En cours au 31/12/06	Date échéance
SCI n°1	Croissy Beaubourg/Emerainville	Euribor 12 mois + 1,75%	671 914 €	5,77%	Trimestrielle	596 349 €	17-janv.-17
SCI n°1	Plaisir	Euribor 12 mois + 1,75%	1 275 241 €	5,77%	Trimestrielle	1 112 684 €	17-janv.-17
SCI n°1	Noisy le grand	Euribor 12 mois + 1,75%	743 585 €	5,77%	Trimestrielle	648 799 €	17-janv.-17
SCI PM Murs	Croissy/Beaubourg, 15 Bd Beaubourg	Euribor 12 mois + 1,75%	330 205 €	5,77%	Trimestrielle	68 793 €	
Goussimo	Tour Le Notre	Euribor 12 mois + 1,75%	2 686 323 €	5,77%	Trimestrielle	115 995 €	
<b>S/Total</b>			<b>5 707 268 €</b>		<b>S/Total</b>	<b>2 542 619 €</b>	
Actifs en cours de cession							
Emprunteur	Objet	Observation	Montants initiaux	Taux	Échéances	En cours au 30/09/06	Date échéance
SCI 28/32 Place de Gaulle*	Bayeux	Euribor 12 mois + 1,75%	808 109 €	5,77%	Trimestrielle	477 487 €	
<b>S/Total</b>			<b>808 109 €</b>		<b>S/Total</b>	<b>477 487 €</b>	
<b>Total Général des dettes par CBI</b>						<b>3 020 106 €</b>	

### 10.3.3 Dettes obligataire

Emprunteur	Taux	Montants initiaux	Échéances	En cours au 31/12/2006	Intérêts courus	Date début	Date fin
Fideimur	12%	5 000 000 €	Annuelle	4 000 000 €	261 699 €	15-juin-06	15-juin-07
Fideimur	12%	1 000 000 €	Annuelle	1 000 000 €	31 890 €	25-sept.-06	25-sept.-07
<b>Total</b>		<b>6 000 000 €</b>		<b>5 000 000 €</b>	<b>293 589 €</b>		

Certaines souscriptions à ces emprunts obligataires ont fait l'objet de la procédure des conventions réglementées (cf §19.1.2).

### 10.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR

Néant.

### 10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Néant.

## **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

### **11.1 MARQUES**

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la Société ne conduit aucune politique de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet et licence.

Par ailleurs la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

## 12 INFORMATION SUR LES TENDANCES

### 12.1 PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Depuis le 31/12/2005, date de clôture de son précédent exercice, la société a connu d'importantes évolutions

#### Conduite à bonne fin du programme d'arbitrage sur le portefeuille Holdimmo

Le portefeuille de la SCI Holdimmo acquis en novembre 2005 était constitué à l'origine de 20 immeubles dont un bon nombre souffrait notablement d'un déficit de gestion.

Les immeubles localisés sur des marchés locaux ne relevant pas de la stratégie de la société (Bayeux, Bernay, Villers-sur-Mer, Hesdin...) ou bien jugés trop petits (Toulouse) ont été mis en vente.

A la date du présent prospectus tous les actifs du Groupe jugés hors « focus » et au nombre de 9 avaient fait l'objet d'une cession, d'une promesse de vente ou d'une négociation avancée pour un prix total de 8,3 M€ Euros.

Les actifs restant en cours d'arbitrage sont les suivants :

Véhicule	Ville	Locataires	Type de bail	échéance	Surface de bureaux	Surface d'activités	Surfaces Locatives (en m <sup>2</sup> )	Surfaces occupées (en m <sup>2</sup> )	Taux Occup	Loyers
Fideimur	Paris 19	Protection Services	3-6-9	17/06/2015	216 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	100,00%	54 000 €
COSMO les Ursulines	Villers sur Mer	Vacant	Néant	N/A	728 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 €
SCI 28/32 Place Charles de Gaulle	Bayeux	Vacant	Néant	N/A	662 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 €
SCI COSMO du Beffroy	Hesdin	Vacant	Néant	N/A	566 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 €
SCII du Haut Bouffey	Bernay	Vacant	Néant	N/A	280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 €
SCI COSMO Lille	Lezenne	Paperflow	Précaire	N/A	1 083 m <sup>2</sup>	2 969 m <sup>2</sup>	4 052 m <sup>2</sup>	3 144 m <sup>2</sup>	77,59%	73 176 €
<b>Total Général</b>					<b>3 535 m<sup>2</sup></b>	<b>2 969 m<sup>2</sup></b>	<b>6.504 m<sup>2</sup></b>	<b>3 360 m<sup>2</sup></b>	<b>45,26%</b>	<b>127 176 €</b>

#### **Travaux de l'ensemble Baudry Ponthieu**

La société a poursuivi son programme de travaux de rénovation d'un montant de 6,4 M€. Ces travaux avancent selon le planning envisagé, et à ce stade la date de livraison est toujours prévue pour fin février 2007. Ces travaux consistent :

- **Sur un plan technique :**

- à l'installation d'un système de climatisation et de traitement d'air sur l'ensemble du site ;
- la réfection complète des réseaux (chauffage, courant fort, courant faible) ;
- la rénovation et la mise aux normes de l'intégralité des équipements (ascenseurs, sécurité) ;
- la mise en conformité avec la réglementation en vigueur (accès handicapés, circulations, amiante, traitement d'air).

- **Sur un plan d'aménagement commercial :**

- Création d'open spaces
- Peinture, moquette, sanitaire, ...

### **Nouvelles acquisitions**

Le 16 juin 2006 la Société a conclu l'acquisition pour le prix de 59 M Euros frais et droits inclus d'un ensemble immobilier d'excellence constitué de 6 immeubles totalisant 9.573 m<sup>2</sup> + 100 emplacements de parking situés rue Paul Baudry et rue de Ponthieu Paris 8<sup>ème</sup>.

Cet ensemble acquis pratiquement vide de locataires a été loué à concurrence de 82% de ses surfaces au Cabinet d'Avocats Baker & Mackenzie aux termes d'un bail notarié et de son avenant notarié qui prévoient une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, et une prise de possession des locaux en principal à partir du 1<sup>er</sup> février 2007 après travaux de rénovation.

Le 11 juillet 2006, la Société a acquis pour le prix de 4.378 M Euros hors droits, un immeuble situé à Nice à usage principal de bureaux et d'activité de distribution en gros et demi gros totalisant 14 895 m<sup>2</sup> de surface. Cette acquisition a été financée par un emprunt bancaire de 4 500 K€ au taux Euribor + 2,50% à échéance du 11 juillet 2007.

### **Remplissage locatif accéléré et augmentation corrélative du taux d'occupation**

Le portefeuille immobilier de la Société et particulièrement celui d'Holdimmo a fait l'objet d'une vigoureuse et efficace action commerciale en terme de location ou relocation.

Le taux d'occupation des surfaces des actifs conservés est ainsi passé à 93% au 31/12/2006 (y inclus les nouvelles acquisitions du printemps et été 2006 rappelées ci-avant).

### **Changement de régime fiscal du Bâtiment A de l'ensemble Baudry Ponthieu**

Lors de l'acquisition de l'ensemble Baudry Ponthieu au mois de juin 2006 ; la Société avait envisagé de revendre rapidement le Bâtiment A (Hotel Particulier) et l'avait acquis sous le régime Marchand de Biens. Lors de la négociation du bail longue durée avec Baker McKenzie (cf 6.4), ce dernier a souhaité louer également ce Bâtiment. En conséquence, la Société s'est acquittée des droits complémentaires d'un montant de 844 550 euros afin de sortir du régime de marchand de biens

## **12.2 EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE**

### **Développement**

L'ambition de la Société à terme est de devenir une foncière de référence.

Compte tenu des fonds levés lors de l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de son introduction en bourse, la Société se fixe un objectif de croissance soutenue en s'appuyant sur ses très bonnes capacités d'origination et une structuration renforcée de ses équipes.

### **Arbitrage**

D'une manière générale la politique d'arbitrage portera prioritairement sur les immeubles de province.

### **Equipe et Organisation**

La Société se dote progressivement d'une équipe de direction de professionnels de l'immobilier et de la finance, disposant d'une large expérience et d'une connaissance approfondie des actifs immobiliers d'entreprise et des secteurs géographiques concernés par la stratégie d'investissement. Cette équipe sera renforcée au fur et à mesure de l'expansion de la Société.

En juin 2006 un Directeur Administratif et Financier expérimenté dans le secteur de l'investissement immobilier a rejoint la Société. La dotation de cette fonction clé constitue un précieux renfort pour soutenir les développements à venir et les capacités d'*asset management* de la Société.

### **Financement**

Dans les conditions du marché actuelles, la Société n'envisage pas de recourir à une structure de financement dont l'effet de levier bancaire représenterait par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier (juste valeur) un ratio (dit Loan to Value) supérieur à 70%.

### **Régime fiscal**

La Société entend se situer dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts pour lequel elle optera après l'admission de ses actions aux négociations sur Eurolist by Euronext d'Euronext Paris, à compter de son prochain exercice. Compte tenu de la date prévue d'admission des actions de la Société sur l'Eurolist d'Euronext Paris en janvier 2007, l'Assemblée des Actionnaires du 15/12/2006 a décidé de proroger l'exercice en cours jusqu'au 31 mars 2007. Ainsi, au 1<sup>er</sup> avril 2007, 1<sup>er</sup> jour du prochain exercice, la Société devrait remplir la condition de cotation requise pour pouvoir opter pour le régime SIIC.

En conséquence, elle s'engage à respecter les obligations de distribution suivantes :

- distribution annuelle des résultats nets issus des activités locatives au moins à hauteur de 85% ;
- distribution des résultats nets issus des plus-values de cession au moins à hauteur de 50% dans les deux années (cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières) ;
- redistribution intégrale des dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC.

Ce régime permettra à la Société et ses filiales ayant opté pour le régime des SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés : (i) pour les bénéfices provenant de la location d'immeubles, de la sous-location d'immeubles pris en crédit bail (ii) pour les plus-values réalisées lors de la cession auprès de personnes non liées au sens de l'article 39-12 du CGI ; d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC, (iii) pour les plus values de cession de participations dans des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC.

L'option pour le régime des SIIC entraîne le versement d'une taxe de sortie dont le paiement est réparti sur 4 ans et calculée au taux de 16,5% sur les plus-values latentes sur les immeubles et parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière non soumises à l'impôt sur les sociétés existantes au dernier jour de l'exercice précédant celui de l'option.

#### **Incertitudes**

La matérialisation de certains risques décrits au Chapitre 4 « Facteurs de Risques » pourrait avoir un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser son objectif de croissance qui dépend aussi du succès de sa stratégie.

## **13 PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE**

La Société ne fait pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

# 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
<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>Chun-Feng HUANG</b>	21/04/2006	AGO statuant sur les comptes 2011	Administrateur	Administrateur Délégué Prado Finance	Administrateur de UniAir Group, JLMD Ecologic System, AXR Group Membre du conseil de surveillance de Access2Net, Créatif et Administrateur délégué Prado Finance	Administrateur Axis Airways Group, Team Partners Group
<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 Firance sarl, Green Bear sarl, Kotic 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

**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.



**Chun-Feng HUANG, Administrateur**, 36 ans. Administrateur et directeur général délégué de Prado Finance, Chun HUANG a débuté sa carrière au sein du département fusions et acquisitions du CCF à Paris puis à Hong Kong où il a participé à l'introduction en Bourse de plusieurs sociétés. Il a rejoint la banque ABN AMRO en 1998 où il a occupé le poste de Relationship Banker jusqu'en 2002. Il s'est ensuite spécialisé dans les opérations d'ingénierie financière dans une filiale du Groupe DEXIA jusqu'au début 2005.

**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 Realviagas 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 DIRECTION GENERALE

### 14.2.1 Composition de la Direction Générale

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	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
<b>Benoît BOURREAU</b>	21/04/2006	20/4/2007	Président Directeur Générale	Néant	Administrateur de PRADO FINANCE Président d'Arcole Real Estate SA	Gérant de Neva Finance Conseil Sarl

### 14.2.2 Renseignements personnels relatifs aux membres de la Direction Générale

**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.

### 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 direction 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.

## 14.3 CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS AU NIVEAU DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE

### 14.3.1 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration

Le 15 juin 2006, la société Prado Finance, ayant des administrateurs communs avec FIDEIMUR, a souscrit à 200 obligations d'un montant unitaire de 10 000 euros. Cette souscription représentait une quote-part de 40% de l'emprunt obligataire émis. Il est précisé que la Société a procédé au rachat en vue de leur annulation de 100 obligations détenues par Prado Finance.

Le 19 juillet 2006, la société a conclu un contrat d'aménagement avec la société Réponse SA, dont Monsieur Patrice Pierron, est administrateur, portant sur la réalisation de travaux de rénovation et d'aménagement. Une extension des travaux porte le budget total à environ 6,4 M€ HT.

Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux Comptes et ont été approuvées par l'Assemblée Générale du 24/11/2006.

#### **14.3.2 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres de la direction générale**

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration.

#### **14.3.3 Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'Administration ou de la direction générale a été sélectionné**

Il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'Administration ou de la direction générale a été sélectionné.

#### **14.3.4 Restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration ou de la direction générale concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur**

Il n'existe pas de restriction acceptée par les membres du Conseil d'Administration ou de la direction générale concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur.

## 15 REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 REMUNERATION BRUTE GLOBALE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE

Rémunération brute des dirigeants et des mandataires sociaux sur le premier semestre 2006

<i>En euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantage en nature	Jeton de présence	Rémunération exceptionnelle
Benoît BOURREAU	34 980	0	0	0	0
Patrice PIERRON	0	0	0	0	0
Chun-Feng HUANG	0	0	0	0	0
Jean-Louis SIMON*	20 417	0	0	0	0

\* Salarié de la Société depuis le 18/04/2006

Rémunération brute des dirigeants et des mandataires sociaux en 2005

<i>En euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantage en nature	Jeton de présence	Rémunération exceptionnelle
Benoît BOURREAU	69 960	7 271	0	0	0
Patrice PIERRON	0	0	0	0	0
Chun-Feng HUANG	0	0	0	0	0

Rémunération brute des dirigeants et des mandataires sociaux en 2004

<i>En euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantage en nature	Jeton de présence	Rémunération exceptionnelle
Benoît BOURREAU	16 000		0	0	0
Patrice PIERRON	0	0	0	0	0
Chun-Feng HUANG	0	0	0	0	0

Rémunération brute des dirigeants et des mandataires sociaux en 2003

<i>En euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable	Avantage en nature	Jeton de présence	Rémunération exceptionnelle
Benoît BOURREAU	0	0	0	0	0
Patrice PIERRON	0	0	0	0	0
Chun-Feng HUANG	0	0	0	0	0

Sur l'exercice 2007, il est prévu que l'ensemble des administrateurs perçoivent 10.000 € au titre des jetons de présence, soit un montant moyen de 2.000 euros par administrateur.

Il est également prévu que Messieurs Bourreau et Simon perçoivent chacun une rémunération fixe de 100 000 euros bruts, au titre de son mandat de Président Directeur Général s'agissant de Monsieur Bourreau et au titre de son contrat de travail s'agissant de Monsieur Simon. A cette rémunération pourra s'ajouter pour chacun d'eux une prime variable égale à 3% de l'augmentation de l'ANR au titre de l'exercice concerné, dans la limite de 50% de la rémunération fixe brute.

### 15.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES

Il n'y a pas de sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

# 16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 15/12/2006, les actionnaires de la Société ont adopté, sous la condition suspensive non-rétroactive de l'admission effective aux négociations des actions de la Société sur l'Eurolist d'Euronext Paris, le texte des statuts devant régir la Société à compter de l'introduction en bourse et dont certains extraits, concernant le fonctionnement des organes de direction et de contrôle, sont reproduits ci-après.

## 16.1 MANDATS DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE LA SOCIETE ET FONCTIONNEMENT DESDITS ORGANES

### 16.1.1 Le Conseil d'Administration – Art 13 à 15

#### Article 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. La Société est administrée par un Conseil d'administration de 3 membres au moins et 18 membres au plus.
2. En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'administrateurs peuvent être effectuées par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération.
3. La durée des fonctions des administrateurs est égale à la durée maximale autorisée par la loi.

Ces fonctions prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat de l'administrateur intéressé.

Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

4. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 65 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus d'un tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Si cette proportion est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.
5. Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, le tout sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale administrateur met fin au mandat de son représentant permanent, elle doit notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, sa décision ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

6. En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations provisoires ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis restent cependant valables.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonction doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

7. Les administrateurs personnes physiques ne peuvent exercer simultanément dans plus de cinq conseils d'administration ou de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège en France, sauf les exceptions prévues par la loi.

8. Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat correspond à un emploi effectif. Il ne perd pas le bénéfice de ce contrat de travail. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

### **Article 13.1- ACTIONS D'ADMINISTRATEURS**

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action.

Si au jour de sa nomination un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si en cours de mandat il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

### **Article 14 - ORGANISATION ET DIRECTION DU CONSEIL D' ADMINISTRATION**

1. Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.
2. Nul ne peut être nommé Président du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de 65 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.
3. Le Président organise les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.
4. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil d'administration désigne le Président de la réunion.
5. Le Conseil d'administration nomme un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du Conseil.

### **Article 14-1 - REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL**

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du Conseil d'administration, peut demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

2. La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation qui mentionne l'ordre du jour, doit intervenir au moins 6 jours à l'avance par lettre, télégramme, télex ou télécopie. La convocation peut être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent.
3. Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

La voix du Président de séance est prépondérante.

4. Il est tenu un registre de présence qui est émargé par les administrateurs participant à la réunion du Conseil d'administration.
5. Le règlement intérieur établi par le Conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes:

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,

- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations du Conseil d'administration sont valablement certifiés par le Président ou le Directeur Général.

## **Article 15 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

1. Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

2. Le Conseil d'administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut obtenir auprès de la Direction Générale tous les documents qu'il estime utiles.

3. Le Conseil peut décider de la création de comités d'études chargés d'étudier les questions que le Conseil ou son Président lui soumet.

## **16.1.2 La Direction Générale - Art 16**

### **Article 16 - DIRECTION GENERALE**

#### **MODALITÉS D'EXERCICE**

Conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce, la direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et qui prend le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration. La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le choix du Conseil d'administration est porté à la connaissance des actionnaires et des tiers dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le conseil d'administration pourra ultérieurement modifier ce choix à condition d'en informer les tiers et les actionnaires conformément à la réglementation en vigueur.

Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

En fonction de la modalité d'exercice retenue par le Conseil d'administration, le Président ou le Directeur Général assure sous sa responsabilité la direction générale de la Société.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de 65 ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office et il est procédé à la désignation d'un nouveau Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. La révocation du Directeur Général non Président peut donner lieu à des dommages et intérêts si elle est décidée sans juste motif.

#### **POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

## **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeurs Généraux Délégués.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à 5.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués et fixe leur rémunération.

À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables, sur proposition du Directeur Général, à tout moment. La révocation des Directeurs Généraux Délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans justes motifs.

## **16.2 CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE DIRECTEUR GENERAL A LA SOCIETE OU A L'UNE DE SES FILIALES ET PREVOYANT L'OCTROI D'AVANTAGES AU TERME D'UN TEL CONTRAT**

Il n'y a pas de contrat de service liant les membres du Conseil d'Administration et le Directeur Général de la Société à la Société ou à l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

## **16.3 COMITES**

### **16.3.1 Comité d'investissement et d'Arbitrage**

Dans un souci de transparence et afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil d'Administration a décidé dans sa réunion du 29/11/2006 la mise en place d'un Comité d'Investissement et d'Arbitrage.

Le règlement intérieur du Comité d'Investissement et d'Arbitrage, arrêté le même jour et reproduit ci-après, est destiné à rappeler ses attributions et à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions des statuts de la Société.

#### **Article 1 – Composition et fonctionnement**

##### *1.1 Composition*

*Le Comité d'Investissement et d'Arbitrage est composé de quatre membres dont trois nommés parmi les membres du Conseil d'Administration et un membre en dehors du Conseil d'Administration (celui-ci pouvant être un spécialiste de l'immobilier extérieur à la Société).*

En outre, afin de bénéficier de l'expertise de spécialistes de l'immobilier extérieurs à la Société, un observateur indépendant, choisi à l'extérieur du Conseil sur une liste de trois membres présentée par le Conseil, pourra être convié à chacune des réunions du Comité et pourra prendre part au débat avec voix consultative. Les membres du Comité d'Investissement et d'Arbitrage sont nommés pour trois ans par le Conseil et sont rééligibles.



Le Conseil d'Administration du 29 janvier 2007 a nommé les premiers membres du Comité d'Investissement et d'Arbitrage : Monsieur Benoît BOURREAU, Monsieur Jean-François OTT, Monsieur Manuel SANTO et Monsieur Jean de Verchère.

### *1.2 Fonctionnement*

Le secrétariat des travaux du Comité est assuré par l'un des membres du Comité désigné par le président.

Le Comité se réunit à l'initiative de son président, à la demande de tout membre du Conseil d'Administration, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement.

Le Comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence ou par téléphone.

Il ne peut valablement se réunir que si trois de ses membres au moins sont présents ou réputés présents.

Les membres du Comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du Comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du membre du Comité qui est également le membre du Conseil d'Administration le plus âgé est prépondérante.

Le Comité d'Investissement et d'Arbitrage se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis dudit Comité.

Le président du Comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil. Le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de comptes-rendus précis et complets.

### **Article 2 – Missions**

Le Comité d'Investissement et d'Arbitrage a pour mission:

1. d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tout projet d'acquisition d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de sociétés détenant lesdits actifs.

En cas d'avis défavorable du Comité d'Investissement et d'Arbitrage, tout membre du Comité ou tout membre du Conseil peut saisir le Conseil dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné.

2. d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tout projet de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme de cession ou transfert d'actions ou parts sociales de sociétés détenant ces actifs,

### **Article 3 -Informations du Conseil au Comité d'Investissement et d'Arbitrage**

1. Afin de permettre au Comité d'Investissement et d'Arbitrage d'accomplir ses missions, le Conseil l'informerait de tous les investissements directs ou indirects, de tous les arbitrages projetés ou engagés par la Société.
2. Cette information portera notamment sur la consistance de l'investissement ou du bien cédé, sa situation locative actuelle ou prévisionnelle, son prix de revient ou son prix de vente, et de façon générale sur tout élément utile à l'appréciation du Comité.

### **Article 4 -Confidentialité -pour toutes les informations fournies par le Conseil**

1. Les membres du Comité sont tenus à une stricte obligation de confidentialité, que la Société ait conclu ou non un contrat ou un engagement à ce sujet.
2. Les obligations des contrats ou "engagements" de confidentialité conclus par la Société sont étendues aux membres du Comité.
3. Pour assurer ces obligations, les membres du Comité prendront toutes dispositions pour "sécuriser" les informations qui leur sont fournies par le Conseil.

### 16.3.2 Comité d'audit

Compte tenu de la taille de la société il n'est pas institué de comité d'audit.

### 16.3.3 Comité des rémunérations

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à CFGI au titre de la Convention de Délégation de Gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil d'Administration d'autres comités que le Comité d'investissement, dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 16.3.1 ci-dessus. Il n'est pas institué de comité des rémunérations.

## 16.4 DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les principes de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées sont issus des rapports VIENOT de juillet 1995 et de juillet 1999, ainsi que du rapport BOUTON de septembre 2002. Ces rapports recommandent un certain nombre de principes de bon fonctionnement propres à améliorer la gestion et l'image des sociétés cotées auprès des investisseurs et du public.

Les critères suivants peuvent être retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'Administration:

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'un actionnaire détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité,
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- (v) ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années,
- (vi) ne pas avoir été membre du Conseil de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.
- (vii) Ne pas recevoir ou avoir reçu de rémunération supplémentaire importante de la Société en dehors de jetons de présence, y compris la participation à toute formule d'options sur actions ou toute autre formule de rémunération liée à la performance.

Les membres du Conseil d'Administration représentant des actionnaires significatifs, directs ou indirects, de la Société, peuvent être considérés comme indépendants lorsque ces actionnaires ne contrôlent pas la Société, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Cependant, dès lors qu'un membre du Conseil de Surveillance représente un actionnaire de la Société, détenant directement ou indirectement plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou plus, ou représentant une personne morale détenant une telle participation, la qualité d'indépendance s'appréciera en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Au regard de ces critères, les membres du Conseil d'Administration pouvant être qualifiés comme indépendants par la Société, sont:

- Monsieur Jean-François OTT
- Monsieur Viriato-Manuel SANTO

### 16.4.1 Sur le dispositif de contrôle interne

La société FIDEIMUR n'était pas tenue d'établir un rapport sur le contrôle interne au titre de l'exercice 2005. Les éléments communiqués ci-dessous sont une synthèse des conditions de préparation et d'organisation des travaux du

Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne actuellement mises en place par la Société ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société

## **I - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration**

### **Le Conseil d'Administration**

#### **1. Composition**

Le Conseil d'Administration est composé de 6 membres :

- Monsieur Benoît BOURREAU, Président du Conseil d'Administration
- Monsieur Patrice PIERRON, Administrateur,
- Monsieur Chun-Feng HUANG, Administrateur
- Monsieur Jean-Louis SIMON, Administrateur
- Monsieur Jean-François OTT, Administrateur
- Monsieur Viriato-Manuel SANTO, Administrateur

La liste des autres fonctions et mandats exercés par les administrateurs figure dans l'annexe du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Le premier Conseil d'Administration qui s'est réuni le 21 avril en raison de la transformation de la Société sous sa forme Anonyme a décidé que le Président du Conseil exercera également les fonctions de Directeur Général.

#### **2. Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent

Le Conseil d'Administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

Pour garantir la coordination entre la direction opérationnelle, le Président du Conseil d'Administration organise un comité hebdomadaire et établit un compte rendu systématique aux membres du Conseil d'Administration.

Compte tenu de la taille du groupe, il n'a pas été, à ce jour, mis en place de comité spécifique (audit, rémunération).

#### **3. Réunions et délibération de Conseil**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation du Président. Les Administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration, peuvent, en indiquant l'ordre du jour, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations doivent intervenir au moins 6 jours à l'avance par lettre, télex ou télécopie. Elles peuvent être verbales et sans délai si tous les Administrateurs y consentent. Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

#### **Direction Générale**

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

## **II – Dispositif et description des procédures de contrôle interne.**

La société Compagnie Foncière Fideimur a pour objet la gestion et le développement d'un patrimoine immobilier en France soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales qu'elle contrôle intégralement.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance des sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe. Les principales procédures de contrôle mises en place en vue d'assurer la fiabilité et la sécurité des opérations sont brièvement décrites ci-dessous.

#### **1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs**

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques ascenseur, etc.)

La conformité aux normes relatives à l'environnement (Amiante, Saturnisme et Etat parasite) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire).

La société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

#### **2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs**

Les acquisitions et cessions des actifs sont autorisées par le Conseil d'Administration. La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale.

#### **3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers**

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par le Directeur Général qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

#### **4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et d'autre part de contrats de location. Ces actes sont notariés ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société.

Les risques sont suivis par le Directeur Général, en collaboration avec les différents conseils juridiques qui s'assurent du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société et des intérêts du Groupe.

#### **5. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable.**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle par la Direction qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes puis présentée et expliquée en Conseil d'Administration.

#### **6. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information du patrimoine**

Autant de fois que nécessaire il est établi un rapport d'activité et cela au moins une fois par mois qui contient notamment :

- Les états locatifs reprenant les informations sur les baux (dates d'échéances, montants des loyers, lots vacants...);
- La valorisation des biens immobiliers établie par des experts agréés,
- Les états de surfaces établis par des géomètres.

## 17 SALARIES

### 17.1 NOMBRE DE SALARIES

Evolution des effectifs salariés au cours des 3 dernières années :

	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2003
Cadres	3	1	0
Non cadres	3	0	0
Total	6	1	0

### 17.2 PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS

Néant.

### 17.3 PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

#### 17.3.1 Contrats d'intéressement et de participation

Néant.

#### 17.3.2 Options consenties aux salariés

Néant.

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 31 DECEMBRE 2006

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date d'enregistrement du Prospectus.

ACTIONNAIRES	Situation au 31/12/2006	
	Nb actions et DDV	%
REDAN INVEST SA	1 035 143	45,01%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%
Benoît Bourreau	100 000	4,35%
Jean de Verchère	92 000	4,00%
Smart Cap Fund	250 000	10,87%
EFFI-INVEST I	192 000	8,35%
Autres	105 286	4,58%
<b>TOTAL</b>	<b>2 300 000</b>	<b>100,00%</b>

Redan Invest est une société d'investissement de droit luxembourgeois, représentant les intérêts de plusieurs personnes physiques.

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 : 14% 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.

### 18.2 DROITS DE VOTE DOUBLE

Néant.

### 18.3 CONTROLE DE LA SOCIETE

La Société Redan Invest qui détient actuellement la plus forte participation au capital (45%) est un investisseur financier qui n'a pas vocation à gérer la Société. Redan Invest n'est pas représenté au Conseil d'administration de la Société.

### 18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Néant.

## 19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### 19.1 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

#### 19.1.1 Transactions avec les parties dans les comptes au 30/06/2006

##### Prêts et dépôts de garantie :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Team Partner (filiale de Prado Finance)	513	512
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>512</b>

##### Emprunt obligataire :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Prado Finance	1 000	-
Redan Invest	1 800	-
<b>Total</b>	<b>2 800</b>	<b>-</b>

##### Comptes courants :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Prado Finance	400	-119
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>-119</b>

##### Loyers facturés :

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
La Vie Financière (filiale de Prado Finance)	192	-
JLMD Ecologic Group (filiale de Prado Finance)	14	-
Axis Airways	3	-
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>-</b>

##### Détails des baux :

Actifs	Nom du locataire	% détenu par Prado Finance	Superficie	Type Bail	Date début	Date fin	Loyer annuel	Loyer au m <sup>2</sup>
Rue Chapon	La Vie Financière	70%	1100 m <sup>2</sup>	12 ans fermes	26/07/05	25/07/14	387 686 €	352,44 €
Goussainville	Axis Airways	65%	332 m <sup>2</sup>	3-6-9	27/04/06	26/04/15	28 778 €	86,68 €

Il est précisé que JMLD est sous locataire à titre précaire de FIDEIMUR au siège social du 49 avenue de l'Opéra à Paris et n'est donc pas titulaire d'un bail.

##### Charges financières :

En milliers d'euros	30 juin 2006	30 juin 2005
Prado Finance	10	-
Redan Invest	9	-
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>-</b>

## 19.1.2 Transactions avec les parties liées depuis le 30/06/2006

Depuis le 30/06/2006, date des derniers comptes consolidés ayant fait l'objet d'une revue par les Commissaires aux Comptes, on recense les transactions suivantes avec des parties liées :

- le 26/06/2006, la Société a racheté 100 obligations auprès de Prado finance au nominal majoré des intérêts courus, soit au total 1.003.287 euros.

Par ailleurs, il est précisé que le 18/09/2006 Monsieur Mathieu a acquis 40 obligations auprès de Prado Finance et que le 13/11/2006 Monsieur Brenac a acquis 60 obligations auprès de Prado Finance. Ainsi, Prado Finance ne détient plus d'obligations émises par la Société à la date du prospectus. Il n'existe aucun lien entre Messieurs Brenac et Mathieu et Fideimur ou ses actionnaires principaux et dirigeants.

- le 19 juillet 2006, la société a conclu un contrat d'aménagement avec la société Réponse SA, dont Monsieur Patrice Pierron est administrateur, portant sur la réalisation de travaux de rénovation et d'aménagement d'un budget de 3.395.850 Euros HT. Ce budget a progressivement augmenté pour être porté à 6,4 millions Euros H.T à ce jour.

Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux Comptes et ont été approuvées à l'Assemblée de Actionnaires du 24/11/2006. Le Président a également rappelé l'état de ces conventions lors de cette même assemblée dans les termes suivants :

« Le Président apporte en outre les précisions complémentaires suivantes :

S'agissant du contrat d'aménagement conclu entre la Société et la société Réponse en date du 19 juillet 2006, il est rappelé que celui constituant une convention non préalablement autorisée par un conseil d'administration, il a fait l'objet d'une régularisation par l'assemblée générale en date du 24 novembre 2006. Il est également précisé que les termes de ce contrat prévoyaient dans son Article 4 que "*ce budget n'est pas exhaustif et est susceptible de varier en plus ou en moins en fonction des précisions architecturales, ou autres, qui interviendront durant les travaux et notamment en fonction des utilisateurs*", étant en outre précisé que le contrat prévoyait dans son préambule qu'il pourrait "*faire l'objet d'une extension à la demande du Maître d'Ouvrage (notamment pour les bâtiments A et F et autres...)*". Le budget des travaux pouvait ainsi varier en fonction du type de locataire (mono ou multi locataire), des surfaces concernées et des aménagements prévus. A ce titre, le budget approximatif de 3.395.850 Euros H.T. des travaux prévus dans le cadre de ce contrat tel que présenté à l'assemblée générale du 24 novembre 2006, a progressivement augmenté pour être porté à 6,4 millions Euros H.T à ce jour. Le Président précise que cette augmentation du budget approximatif des travaux est liée à une extension des travaux notamment sur les bâtiments A, F et G décidée conformément à cette faculté d'extension suite à la prise à bail par un seul locataire de la quasi-totalité de ces surfaces.

S'agissant de l'emprunt obligataire d'un montant nominal de 5.000.000 Euros représenté par 500 obligations émis par la Société le 15 juin 2006, il est rappelé qu'il a été souscrit par les sociétés CRAIGSTON FINANCE (pour compte propre à concurrence de 58 obligations et pour le compte de clients du fonds gérés ou conseillés à concurrence de 62 obligations) à hauteur de 1.200.000 Euros, PRADO FINANCE à hauteur de 2.000.000 Euros et REDAN INVEST à hauteur de 1.800.000 Euros.

A cet égard, le Président rappelle que la souscription de cet emprunt par PRADO FINANCE à concurrence de 2.000.000 Euros constituait une convention réglementée n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration de la Société dans la mesure où l'ensemble des membres du conseil d'administration de la Société sont membres du conseil d'administration de PRADO FINANCE. En conséquence, le Président rappelle que cette convention a fait l'objet d'une régularisation par l'assemblée générale en date du 24 novembre 2006 dans sa cinquième résolution. Le Président rappelle en outre que la Société a racheté auprès de PRADO FINANCE en date du 26 juin 2006, conformément à la possibilité offerte par le contrat de souscription, 100 obligations ainsi souscrites par PRADO FINANCE représentant un montant nominal de 1.000.000 Euros au prix du nominal plus intérêts courus, soit 1.003.287,67 Euros. Il est précisé, en tant que de besoin, que le rachat de ces 100 obligations ayant été effectué en vertu d'une stipulation du contrat d'émission, ce rachat n'a ainsi pas fait l'objet de la procédure des conventions réglementées.

Le Président rappelle enfin que la souscription par la société REDAN INVEST à ce même emprunt obligataire à concurrence d'un montant de 1.800.000 Euros, constituait une convention réglementée qui a été autorisée selon délibération du conseil d'administration de la Société en date du 13 juin 2006, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 susvisé.

Il rappelle ainsi que l'autorisation de cette convention par l'assemblée générale est à l'ordre du jour de la présente assemblée générale. »



## RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre 2006.

### Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

- *Emprunt obligataire souscrit par Redan Invest à hauteur de 1.800.000 €*

Redan Invest détient La Compagnie Foncière Fideimur à hauteur de 45%

Autorisation accordée par le conseil d'administration du 13 juin 2006.

Rémunération : 12% par an.

Souscription le 15 juin 2005. Echéance : 14 juin 2007.

### Conventions non autorisées préalablement

Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions visées à l'article L.225-42 du Code de commerce.

En application de l'article L.823-12 de ce Code, nous vous signalons que ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- *Emprunt obligataire souscrit par Prado Finance à hauteur de 2.000.000 €*

Messieurs Patrice Pierron, Chun-Feng Huang et Benoît Bourreau sont à la fois administrateurs de Prado Finance et de la Compagnie Foncière Fideimur. Par ailleurs la Compagnie Foncière Fideimur était détenue à cette date à hauteur de 45% par Prado Finance.

Rémunération : 12% par an.

Souscription le 15 juin 2005. Echéance : 14 juin 2007.

Cette convention n'a pu être autorisée par votre Conseil d'Administration du fait que tous les administrateurs sont concernés et de l'interdiction faite dans ce cas par le Code de commerce de participer au vote sur l'autorisation sollicitée.

- *Contrat d'aménagement avec Réponse SA dont Monsieur Patrice Pierron est administrateur.*

Ce contrat a été signé le 19 juillet 2006 afin d'entreprendre rapidement les travaux sur le site Baudry-Ponthieu pour louer ces locaux. Compte tenu de l'urgence et de la période estivale, il n'a pas été possible de réunir préalablement un conseil d'administration.

Les charges prises en compte au titre de ce contrat depuis le début de l'exercice s'élèvent à 935 342 € H.T. à ce jour.

Neuilly-sur-Seine, le 2 novembre 2006

**Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Daniel Fesson  
Associé**

Le rapport du 8 janvier 2007 reproduit ci-dessous vient préciser l'information donnée dans le rapport du 2 novembre 2006.

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2006.

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 225-40 et L. 225-42-1 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

- *Emprunt obligataire souscrit par Redan Invest à hauteur de 1.800.000 €*

Redan Invest détient la Compagnie Foncière Fideimur à hauteur de 45%  
Autorisation accordée par le conseil d'administration du 13 juin 2006.  
Rémunération : 12% par an.  
Souscription le 15 juin 2006. Echéance : 14 juin 2007.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions et engagements approuvés au cours de l'Assemblée Générale du 24 novembre 2006 et dont l'exécution s'est poursuivie.**

Par ailleurs, nous vous informons des modalités de l'exécution des conventions suivantes qui n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration. Ces conventions ont donné lieu à un rapport de notre part établi en vertu de l'article L.225-42 du Code de commerce et ont été approuvées par votre Assemblée Générale du 24 novembre 2006.

- *Emprunt obligataire souscrit par Prado Finance à hauteur de 2.000.000 €*

Rémunération : 12% par an  
Souscription le 15 juin 2006. Echéance : 14 juin 2007.  
Cet emprunt a fait l'objet d'un rachat anticipé partiel d'un million d'euros plus intérêts courus, le 26 juin 2006, conformément à la possibilité offerte par le contrat d'emprunt.

- *Contrat d'aménagement avec Réponse SA*

Ce contrat permet d'assurer l'aménagement du site Baudry-Ponthieu et a fait l'objet d'une extension, comme il était prévu dans ses conditions initiales, portant son montant total à 6,4 millions d'euros.

Les dépenses prises en compte au titre de ce contrat depuis le début de l'exercice s'élèvent à 2.300.054 € H.T. à ce jour.

Neuilly-sur-Seine, le 8 janvier 2007

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles  
Daniel Fesson

**Groupe PIA**  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris  
Sophie Duval

## **19.2 RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AU COMPTE ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2005)**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.225-38 du Code du commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 15 juin 2006

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson

### **19.3 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2004)**

La Compagnie Foncière FIDEIMUR étant une SASU au 31/12/2004 (actionnaire unique Prado Finance) le CAC n'a pas établi de rapport spécial pour cet exercice.

#### **19.4 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES L 225-40 ET L 225-42 DU CODE DE COMMERCE (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2003)**

La Compagnie Foncière FIDEIMUR étant une SASU au 31/12/2003 (actionnaire unique Compagnie Foncière FIDEI) le CAC n'a pas établi de rapport spécial pour cet exercice.

## **20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE**

### **20.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**

#### **20.1.1 Etats financiers consolidés de Fideimur en normes comptables internationales (IFRS) pour le semestre clos le 30 juin 2006**

### **SOMMAIRE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**COMPTES**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITE DES COMPTES SEMESTRIELS  
CONSOLIDES  
(Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2006)**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Compagnie Foncière Fidémur et en application du règlement (CE) n°809/2004 dans le cadre de son projet d'introduction en bourse, nous avons procédé à l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la Compagnie Foncière Fidémur, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29/11/2006

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

**Groupe PIA**  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Daniel Fesson

Sophie Duval

**BILAN CONSOLIDE IFRS**

En milliers d'euros	Note	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	4	86 810	39 190
Immobilisations corporelles		111	11
Contrat de location-financement - créance	5	471	580
Prêts et dépôts de garantie	6	973	1 468
		<b>88 365</b>	<b>41 249</b>
<b>Actifs courants</b>			
Créances diverses	7	7 110	4 912
Créances clients	8	930	1 038
Contrat de location – financement, partie à court terme	5	213	208
Prêts et dépôts de garantie	6	7 913	501
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	-	3 092
		<b>16 166</b>	<b>9 751</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	10	8 937	-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>113 468</b>	<b>51 000</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social	11	5 000	2 000
Réserves consolidées		3 418	140
Résultat consolidé		569	3 278
		<b>8 987</b>	<b>5 418</b>
Intérêts minoritaires		533	250
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>9 520</b>	<b>5 668</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes non courantes</b>			
Dettes financières, partie non courante	12	71 780	15 978
Impôts différés passifs	16	1 402	1 927
		<b>73 182</b>	<b>17 905</b>
<b>Dettes courantes</b>			
Dettes financières, partie courante	12	23 601	19 813
Provision court terme		-	4 834
Dettes fournisseurs et autres	14	5 813	2 354
Dette d'impôt courant		1 352	426
		<b>30 766</b>	<b>27 427</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>113 468</b>	<b>51 000</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE IFRS**

En milliers d'euros, sauf données par action	Note	6 mois clos 30 juin 2006	6 mois clos 30 juin 2005
Loyers	17	1 735	93
Autres produits de l'activité		337	
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>2 072</b>	<b>93</b>
Charges locatives et charges externes		(1 869)	(131)
Charges de personnel		(170)	(67)
Dotations aux amortissements et provisions		(97)	-
Impôts et taxes		(229)	(5)
Autres produits et charges		(235)	11
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(528)</b>	<b>(99)</b>
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	4	(2 125)	(40)
Reprise provision pour litige	15	4 834	
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	18	<b>(63)</b>	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>2 118</b>	<b>(139)</b>
Autres produits financiers	19	180	81
Coût de l'endettement financier	19	(970)	(65)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>1 328</b>	<b>(123)</b>
Charge d'impôt	20	(477)	41
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences			
<b>Résultat net</b>		<b>851</b>	<b>(82)</b>
Part du groupe		569	(82)
Part des minoritaires		283	-
<b>Résultat non dilué par action en euro</b>	21	<b>0,25</b>	<b>(0,04)</b>
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	21	<b>0,25</b>	<b>(0,04)</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES IFRS**

En milliers d'euros	Note	Capital social	Réserves consolidés	Résultat	Capitaux propres, part du groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Au 1 janvier 2005</b>		<b>1 000</b>	<b>213</b>	<b>(73)</b>	<b>1 140</b>	<b>-</b>	<b>1 140</b>
Affectation du résultat			(73)	73	-		
Résultat net consolidé				(82)	(82)		(82)
<b>Au 30 juin 2005</b>	12	<b>1 000</b>	<b>140</b>	<b>(82)</b>	<b>1 058</b>		<b>1 058</b>
<b>Au 1 juillet 2005</b>		<b>1 000</b>	<b>140</b>	<b>(82)</b>	<b>1 058</b>		<b>1 058</b>
Résultat net consolidé				3 360	3 360		3 360
Augmentation du capital		1 000	-		1 000	-	1 000
Autres variations		-	-	-	-	250	250
<b>Au 31 décembre 2005</b>	12	<b>2 000</b>	<b>140</b>	<b>3 278</b>	<b>5 418</b>	<b>250</b>	<b>5 668</b>
<b>Au 1 janvier 2006</b>		<b>2 000</b>	<b>140</b>	<b>3 278</b>	<b>5 418</b>	<b>250</b>	<b>5 668</b>
Résultat net consolidé		-	-	569	569	283	851
Affectation du résultat		-	3 278	(3 278)	-	-	-
Augmentation du capital		3 000	-		3 000		3 000
<b>Au 30 juin 2006</b>		<b>5 000</b>	<b>3 418</b>	<b>569</b>	<b>8 987</b>	<b>533</b>	<b>9 520</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES EN NORMES IFRS**

En milliers d'euros	Note	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>Flux d'exploitation</b>			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		851	3 404
Dotations aux amortissements		11	7
Dotations aux provisions		(5 085)	(72)
Réévaluations à la juste valeur		2 125	(5 854)
Plus values de cessions des immobilisations nettes d'impôt		294	(571)
Quote-part de résultats liée aux sociétés mises en équivalence		-	(2)
<b>Capacité d'auto-financement après coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(1 803)</b>	<b>(3 087)</b>
Coût de l'endettement financier net	19	790	614
Charge d'impôt		477	2 403
<b>Capacité d'auto-financement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(537)</b>	<b>(70)</b>
Impôts payés		(77)	(106)
Variation du BFR		1 632	1 344
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>1 018</b>	<b>1 168</b>
<b>Flux d'investissements</b>			
Acquisitions des immeubles de placement	4	(59 069)	(9 321)
Ventes des immeubles de placement		/	3 710
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(111)	(8)
Encaissement/ (Décaissement) net liés aux acquisitions d'immobilisations financières		149	(1 221)
Encaissements liés aux crédits baux		103	2 146
Acquisition des valeurs mobilières de placement		/	(13 041)
Produits financiers reçus		218	315
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>		<b>(58 710)</b>	<b>(17 420)</b>
<b>Flux de financement</b>			
Augmentation de capital		3 000	1 000
Augmentation des emprunts bancaires		62 329	23 164
Remboursements des emprunts		(4 372)	(3 997)
Intérêts payés		(1 125)	(919)
Dépôts de garantie accordés	6	(7 200)	(501)
Dividendes versés aux actionnaires		/	-
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>		<b>52 632</b>	<b>18 747</b>
<b>Diminution de la trésorerie / Variation de la trésorerie nette</b>		<b>(5 060)</b>	<b>2 495</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	9	3 092	600
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>9</b>	<b>(1 968)</b>	<b>3 092</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

## SOMMAIRE DES ANNEXES

1	PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE
2	PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES
2.1	BASE DE PREPARATION DES COMPTES CONSOLIDES
2.2	METHODES DE CONSOLIDATION
2.3	ACQUISITION D'ACTIFS VS. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES
2.4	INFORMATION SECTORIELLE
2.5	MONNAIES ETRANGERES
2.6	IMMEUBLES DE PLACEMENT
2.7	IMMOBILISATIONS CORPORELLES
2.8	CONTRATS DE LOCATION
2.9	ACTIFS FINANCIERS
2.10	ACTIFS NON COURANTS DESTINES A LA VENTE
2.11	CAPITAL SOCIAL
2.12	EMPRUNTS
2.13	PROVISIONS
2.14	IMPOTS
2.15	AVANTAGES AU PERSONNEL
2.16	COMPTABILISATION DES PRODUITS
2.17	RESULTAT PAR ACTION
2.18	DISTRIBUTION DE DIVIDENDES
2.19	DIFFUSION DES COMPTES
3	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS
3.1	ESTIMATIONS
3.2	JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS
4	IMMEUBLES DE PLACEMENT
5	CONTRAT DE LOCATION FINANCEMENT - CREANCES
6	PRETS ET DEPOTS
7	CREANCES DIVERSES
8	CREANCE CLIENTS
9	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE
10	ACTIFS NON-COURANTS DETENUES EN VUE DE LA VENTE
11	CAPITAL SOCIAL
12	DETTES FINANCIERES
13	DETTES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT
14	DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES
15	PROVISION
16	IMPOTS DIFFERES
17	LOYERS
18	RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
19	PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES
20	CHARGE D'IMPOT
21	RESULTAT PAR ACTION
22	AUTRES ENGAGEMENTS
23	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES
24	EVENEMENTS POST CLOTURE
25	PERIMETRE DE CONSOLIDATION

## 1 PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

Fideimur (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») sont des sociétés foncières qui exercent leur activité de location en France et interviennent aujourd'hui sur le segment de l'immobilier de bureaux.

La Compagnie Foncière Fidémur est une société française, ayant son siège social 49 avenue de l'Opéra 75002 Paris.

Les états financiers consolidés ont été établis par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

## 2. PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Base de préparation des comptes consolidés

Les états financiers consolidés du Groupe ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables de la Société. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives en regard des états financiers consolidés sont exposés à la Note 3.

Les méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la préparation des états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2005, telles qu'exposées dans les états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 mais n'ont pas d'impact sur les états financiers du Groupe au 30 juin 2006 :

- **Amendement à IAS 19, Ecarts actuariels, régimes multi-employeurs et informations à fournir**

(applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement;

- **Amendement à IAS 39, Amendement « Option juste valeur »** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'a pas l'intention d'appliquer cette option;

- **Amendement à IAS 21, Investissement net dans une entité étrangère** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement ;

- **Amendement à IAS 39, Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intragroupe futures** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement ;

- **Amendement à IAS 39 et IFRS 4, Contrats de garanties financières** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cet amendement.

- **IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cette norme ;

- **IFRIC 4, Droits d'utilisation d'actifs : conditions permettant de déterminer si un accord contient une location** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Après examen de différents contrats, le Groupe a conclu que certains d'entre eux doivent être comptabilisés comme des contrats de location conformément à IAS 17. Toutefois, ces contrats sont des contrats de location simple, dont le reclassement n'a pas eu d'impact sur la charge comptabilisée y afférent ;

- **IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au remboursement des coûts de démantèlement et de remise en état des sites** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation ; et

- **IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique – Déchets d'équipements électriques et électroniques** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er décembre 2005). Cette interprétation ne s'applique pas aux activités du Groupe.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiés mais ne sont pas applicables en 2006 et n'ont pas été adoptées par anticipation :

- **IFRIC 7, Modalités pratiques de retraitement des états financiers selon IAS 29, Information financière dans les économies hyperinflationnistes** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er mars 2006). La direction estime que cette interprétation ne devrait pas s'appliquer aux activités du Groupe ;

- **IFRIC 8, Champ d'application d'IFRS 2** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er mai 2006). Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation;

- **IFRIC 9, Réexamen des dérivés incorporés** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2006). La direction estime que cette interprétation ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le réexamen des dérivés incorporés, celui-ci étant effectué par le Groupe selon des principes conformes à IFRIC 9 ; et

- **IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir** (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007), **Amendement à IAS 1, Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital** (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2007). Après évaluation de l'impact d'IFRS 7 et de l'amendement à IAS 1, le Groupe a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007.

La date d'arrêté des comptes semestriels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 30 juin. Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

## 2.2 Méthodes de consolidation

### (a) Filiales

Sont considérées comme filiales, toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle, ce qui s'accompagne généralement d'une détention de plus de 50 % des droits de vote. Au 31 décembre 2006, le Groupe ne détient pas de droits de vote potentiels exerçables ou convertibles. Les filiales sont consolidées par intégration globale à la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sortent du périmètre de consolidation dès lors que le contrôle cesse.

Le Groupe comptabilise ses filiales selon la méthode du coût d'acquisition. Le coût d'une acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date d'échange, plus les coûts directement attribuables à l'acquisition. Les actifs acquis, passifs et passifs éventuels assumés identifiables lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition, indépendamment de l'importance des intérêts minoritaires. L'excédent du coût de l'acquisition sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs identifiables acquis est constaté en écart d'acquisition, cf. Note 4.7. Si le coût de l'acquisition est inférieur à la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette de l'actif de la filiale acquise, la différence est directement comptabilisée dans le compte de résultat.

Les transactions et soldes intra-groupe ainsi que les plus-values latentes issues de transactions entre les sociétés du Groupe sont éliminés. Les moins-values latentes sont également éliminées sauf si la transaction indique que l'actif transféré s'est déprécié, dans ce cas la perte est constatée en compte de résultat. Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées, le cas échéant, afin d'assurer une cohérence des principes comptables adoptés par le Groupe.

### (b) Entreprises associées

Les entreprises associées sont toutes les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et initialement comptabilisées à leur coût.

La quote-part du Groupe dans le résultat net des entreprises associées postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure ou égale à sa participation dans l'entreprise associée, y compris toute créance non garantie, le Groupe ne comptabilise pas de pertes additionnelles, sauf s'il a encouru une obligation ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée.

Les profits latents sur les transactions entre le Groupe et ses entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé la transaction n'indique une perte de valeur. Les méthodes comptables des entreprises associées ont été modifiées lorsque nécessaire afin d'être alignées sur celles adoptées par le Groupe.

## 2.3 Acquisition d'actifs vs. regroupement d'entreprises

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au pro rata de leurs justes valeurs.

Conformément à IAS 12 §15 (b) aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs. Un impôt différé sera ultérieurement comptabilisé pour les variations ultérieures de justes valeurs entre la date d'acquisition et les valeurs des actifs et passifs comptabilisés à la clôture.

## 2.4 Information sectorielle

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité. Le Groupe exerce une activité unique de location de bureaux, sur des immeubles situés en France L'activité du Groupe étant localisée dans la zone Euro, le Groupe n'a pas procédé à une identification de secteurs géographiques distincts.

## 2.5 Monnaies étrangères

Le Groupe poursuit son activité exclusivement dans la zone Euro. Aucune des filiales du Groupe n'a une monnaie fonctionnelle ou de présentation autre que l'Euro. Les règles de conversion des transactions en devises et des états financiers des entités consolidées ne sont donc pas applicables pour le Groupe.

## 2.6 Immeubles de placement

### *Evaluation*

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement et les autres immeubles (immeubles d'exploitation, utilisés pour les activités du Groupe).

Les immeubles loués dans le cadre de contrats à long terme pour en tirer des revenus ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par les sociétés du Groupe, sont classés en immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre et les terrains détenus dans le cadre d'un contrat de location simple.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période sur l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la juste valeur hors droit d'enregistrement établie à chaque clôture par un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques identiques pour les immeubles d'habitation. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles. Elle reflète également, sur une base similaire, toute sortie de trésorerie qui pourrait être prévue en ce qui concerne l'immeuble.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants: la réception des loyers ; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; le régime fiscal de bailleur ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble ; les besoins en matière d'entretien ; et les taux d'actualisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

La juste valeur peut aussi tenir compte d'éléments particuliers retenus par la Direction de la Société et non pris en compte par un expert immobilier.

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées au compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées au compte de résultat.

### *Classification*

Si le propriétaire vient à occuper un immeuble de placement, celui-ci est reclassé dans les immobilisations corporelles et sa valeur comptable correspond alors à sa juste valeur à la date de reclassement. Un bien en cours de construction ou de développement destiné à une utilisation future en tant qu'immeuble de placement est classé en immobilisations corporelles et évalué à son coût jusqu'à l'achèvement de sa construction ou de son développement, date à laquelle le bien est reclassé et comptabilisé en immeubles de placement.

## 2.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont composées essentiellement des meubles et équipements de bureau. Ils sont comptabilisés à leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition et ils sont amortis sur une période de 5 à 10 ans.

## 2.8 Contrats de location

### Bailleur

Les contrats de location consentis par le Groupe dans lesquels les risques et avantages :

- ne sont pas transférés aux locataires sont classés en location simple. Les encaissements au titre des locations simples sont comptabilisés en produit de façon linéaire sur la durée du contrat.
- sont transférés aux locataires sont des contrats de location financement. Dans ce cas, l'immeuble, propriété du Groupe, est comptabilisé dans les comptes consolidés pour la valeur actualisée de l'encours, dans le poste créances sur contrat de location financement.

Lorsque des actifs sont loués dans le cadre d'un contrat de location-financement, la valeur actualisée des paiements au titre de la location est comptabilisée comme une créance. La différence entre la créance brute et la valeur actualisée de la créance est comptabilisée en tant que produits financiers non acquis.

Les produits locatifs sont comptabilisés sur la durée du contrat de location à l'aide de la méthode de l'investissement net, qui reflète un taux de rendement périodique constant.

### Preneur

Les immobilisations financées au moyen d'un contrat de location, transférant au Groupe les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué sont comptabilisées, dès la date de commencement du contrat de location financement, selon la valeur actualisée des paiements minimaux au titre du contrat. La dette correspondante est inscrite au passif. Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et le remboursement de la dette.

Les contrats de location consentis au Groupe, dans lesquels les bailleurs conservent la totalité des risques et avantages, sont des contrats de location simple. Les charges relatives à ces contrats sont comptabilisées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat.

## 2.9 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : actifs à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

### Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39 (version de décembre 2003 telle qu'adoptée par l'Union Européenne). Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

### Prêts, dépôts et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants.

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

### Créances clients

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.



## 2.10 Actifs non courants destinés à la vente

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la société.

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » si la direction ayant autorité pour approuver la vente a décidé cette classification. Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé, et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé. La société s'attend à ce que la vente intervienne dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie continuent d'être évalués selon le principe de la juste valeur.

## 2.11 Capital social

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, nets d'impôts, en déduction des primes d'émission. Les actions de Fideimur qui seraient détenues en propre par les entités du Groupe sont enregistrées en diminution des capitaux propres.

## 2.12 Emprunts

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, nette des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

## 2.13 Provisions

Conformément à la norme IAS 37, le Groupe comptabilise une provision lorsqu'il a une obligation vis-à-vis d'un tiers, lorsque la perte ou le passif est probable et peut être raisonnablement évalué. Au cas où cette perte ou ce passif n'est ni probable, ni ne peut-être raisonnablement évalué mais demeure possible, le Groupe fait état d'un passif éventuel dans les engagements.

Ces provisions sont déterminées au mieux de la connaissance des risques encourus, de leur caractère probable et sont affectées à des risques précis. Ces provisions sont actualisées dès lors que l'impact est significatif et qu'il peut être évalué de façon fiable.

.

## 2.14 Impôts

### *Impôt différé*

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à partir du taux d'impôt et du statut fiscal applicable à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Conformément à IAS 12§15 (b) aucun impôt différé n'est comptabilisé lors de l'acquisition d'une entité qui ne constitue pas un regroupement d'entreprises mais une acquisition d'actifs et de passifs, sans activité commerciale au sens d'IFRS 3 (cf. 2.7).

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporelles pourront être imputées sera disponible. Cf. Note 16 "Impôts différés".

### *Impôt exigible*

Compte de l'effet non significatif de l'actualisation sur la dette d'impôt exigible, la dette est présentée à sa valeur nominale.

## **2.15 Avantages au personnel**

Les avantages du personnel concernent essentiellement des salaires qui sont inscrits en charges dans la période à laquelle ils correspondent.

Pour les régimes de retraite à cotisations définies, les charges correspondent aux cotisations versées.

Le Groupe a un nombre réduit de salariés (6 personnes au 31 décembre 2005) et de ce fait l'impact éventuel de l'application de IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas matériel pour les comptes consolidés du groupe.

## **2.16 Comptabilisation des produits**

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles de placement.

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17. L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée et les travaux effectués pour le compte de locataires.

Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

## **2.17 Résultat par action**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat consolidé part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction des actions conservées par le Groupe.

Le résultat dilué par action est calculé en prenant en compte, dans le nombre moyen d'actions en circulation, la conversion de l'ensemble des instruments dilutifs existants, le cas échéant, et la valeur des biens ou services à recevoir au titre de chaque option d'achat d'actions.

## **2.18 Distribution de dividendes**

La distribution de dividendes aux actionnaires de la Société est comptabilisée au passif des états financiers du Groupe dans la période au cours de laquelle la distribution des dividendes est approuvée.

## **2.19 Diffusion des comptes**

La diffusion de ces comptes a été autorisée par le conseil d'administration du 29 novembre 2006.

# **3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS**

## **3.1 Estimations**

Les estimations et hypothèses qui présentent un risque important d'engendrer un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont les estimations de la juste valeur des immeubles de placement

Pour l'évaluation des immeubles de placement à chaque date de clôture des comptes, le Groupe fait appel à un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation, le cabinet Marx. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de son expert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son expert sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les variations des principales hypothèses utilisées dans l'estimation de la juste valeur peuvent engendrer des variations de la juste valeur.

### 3.2 Jugements comptables déterminants

La Société a estimé que les acquisitions des Sociétés HOLDIMMO, PM MUR et SCI 36 devaient être traitées comme des acquisitions d'actifs dans la mesure où elles ne remplissaient pas les conditions pour être considérées comme des regroupements d'entreprise.

La Société a estimé que le taux de réalisation de l'impôt est le taux de 33,33%.

## 4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la valeur nette comptable des immeubles de placement se présente comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>A l'ouverture</b>	<b>39 190</b>	<b>550</b>
Acquisitions	59 092	9 321
Cessions	(410)	(3 138)
Acquisition des actifs des filiales	-	26 602
Variation de la juste valeur	(2 125)	5 854
Actifs transférés vers « actifs détenus en vue de la vente »	(8 937)	-
<b>A la clôture</b>	<b>86 810</b>	<b>39 190</b>

Le poste immeubles de placement comprend :

- la juste valeur au 30 juin 2006 des immeubles évalués sur la base des expertises immobilières pour 41 747 K€ (y compris les actifs transférés vers actifs détenus en vue de vente), soit une augmentation de valeur de 2 944 K€.
- le coût d'acquisition de l'immeuble Baudry-Ponthieu pour 59 069 K€ acquis fin juin 2006. Compte tenu de l'acquisition en fin de période de cet immeuble, la juste valeur correspond au prix d'acquisition hors frais et droits, d'où un impact négatif sur le compte de résultat de 5 069 K€ hors impôt qui a été comptabilisé en variation de juste valeur.

Au 31 décembre 2005, la ligne « acquisitions provenant des filiales » correspond aux immeubles acquis par le Groupe lors de la prise de contrôle du sous-groupe Holdimmo, de PM murs et de SCI 36. Le montant de 26 602 K€ inclut 8 921 K€ correspondant à l'écart résiduel entre le prix d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et des passifs acquis, tel qu'expliqué dans les politiques comptables (cf. note 2.3), aucun impôt différé n'a été calculé à la date d'acquisition, mais seulement sur les écarts ultérieurs entre les valeurs à la date d'acquisition et la date de clôture. Lors de la cession éventuelle des autres actifs concernés, il apparaîtra une base taxable à l'impôt au taux de droit commun, soit 33,33 %, soit un impôt exigible à constater de 2 973 K€.

Des immeubles de placement avec une valeur de 91 167 K€ au 30 juin 2006 (36 310k€ au 31 décembre 2005) font l'objet d'hypothèques relatives aux emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit.

## 5. CONTRAT DE LOCATION FINANCEMENT - CREANCES

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>Créances Non courantes</b>		
Contrats de location-financement –créances brutes	511	639
Produits financiers non acquis	(40)	(59)
	<b>471</b>	<b>580</b>
<b>Créances courantes</b>		
Contrats de location-financement –créances brutes	255	258
Produits financiers non acquis	(42)	(58)
	<b>213</b>	<b>208</b>
<b>Total</b>	<b>684</b>	<b>788</b>

## Créance brutes liées aux contrats de location - financement

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
De 1 à 2 ans	423	479
De 2 à 5 ans	88	160
Plus de 5 ans	-	-
<b>Total</b>	<b>511</b>	<b>639</b>

**6. PRETS ET DEPOTS**

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>Non-courants</b>		
Prêts (note 23)	538	516
Dépôts de garantie	<u>435</u>	<u>952</u>
	<b>973</b>	<b>1 468</b>
<b>Courants</b>		
Dépôts de garantie	7 300	-
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	<u>613</u>	<u>501</u>
	<b>7 913</b>	<b>501</b>
	<b>8 886</b>	<b>1 969</b>

Les dépôts de garantie au 30 juin 2006 concerne notamment le dépôt de garantie versé à Nordbank pour l'emprunt lié à l'acquisition de l'ensemble d'immeubles Baudry-Ponthieu. Ce dépôt sera débloqué au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des échéances d'emprunt de la première année.

**7. CREANCES DIVERSES**

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Avances aux notaires	3 812	3 431
Créances fiscales	1 517	610
Autres (note 23)	<u>1 781</u>	<u>871</u>
	<b>7 110</b>	<b>4 912</b>

**8. CREANCE CLIENTS**

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Créances clients	1 206	1 544
Moins : provision pour dépréciation créances clients	(276)	(506)
	<b>930</b>	<b>1 038</b>

**9. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Valeurs mobilières de placement	-	732
Disponibilités	-	2 360
	-	<b>3 092</b>

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	-	3 092
Découverts bancaires (note 12)	(1 968)	-
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(1 968)</b>	<b>3 092</b>

## 10. ACTIFS NON-COURANTS DETENUES EN VUE DE LA VENTE

La variation de la valeur nette comptable des immeubles de placement se présente comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>A l'ouverture</b>	-	-
Actifs transférés des immeubles de placement	8 937	-
Actifs vendus	-	-
<b>A la clôture</b>	<b>8 937</b>	-

## 11. CAPITAL SOCIAL

En milliers d'euros	Nombre d'actions (en unités)	Valeur nominale	Capital social (en K€)
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2005</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1,000 €</b>	<b>1 000</b>
Emission d'actions	1 000 000	1,000€	1 000
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1,000 €</b>	<b>2 000</b>
Emission d'actions	300 000	1,000 €	300
<b>Incorporation de la prime d'émission</b>	-	-	<b>2 700</b>
<b>Au 30 juin 2006</b>	<b>2 300 000</b>	<b>2,174 €</b>	<b>5 000</b>

Au 30 juin 2006, le capital social de la Compagnie Foncière Fideimur est composé de 2 300 000 actions (2 000 000 actions au 31 décembre 2005), d'une valeur nominale de 2,174 euro (31 décembre 2005 : 1 euro). Le capital autorisé et émis est entièrement libéré.

## 12. DETTES FINANCIERES

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>Non courants</b>		
Emprunts bancaires	68 625	10 894
Dettes contrats de location financement (note 13)	2 315	4 394
Dépôts reçus des locataires des immeubles de placement	840	690
	<b>71 780</b>	<b>15 978</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts obligataire (note 23)	4 000	-
Intérêts courus sur l'emprunt obligataire	25	-
Emprunts bancaires	15 404	19 175
Intérêts courus sur emprunts bancaires	191	89
Dettes contrats de location financement (note 13)	2 010	430
Autres dettes financières	-	119
	<b>21 633</b>	<b>19 813</b>
<b>Découvert bancaire</b>	<b>1 968</b>	-
<b>Total</b>	<b>95 381</b>	<b>35 791</b>

Les échéances des emprunts bancaires à long terme sont ventilées comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
De 1 à 2 ans	25 218	1 001
De 2 à 5 ans	7 466	2 152
Plus de 5 ans	35 941	7 740
<b>Total</b>	<b>68 625</b>	<b>10 894</b>

La ventilation des emprunts bancaire par rapport aux taux est :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Taux variable	71 137	18 484
Taux fixe	12 892	11 584
<b>Total</b>	<b>84 029</b>	<b>30 069</b>

Le tableau ci-après reprend les principales caractéristiques des emprunts bancaires :

En milliers d'euros	Date d'octroi	Taux
Crédit Agricole	1998	Taux fixe
Natexis	30/06/2003	4,5%
San Paolo	15/02/2005	EURIBOR 12 mois +1,75%
San Paolo	15/06/2005	EURIBOR 3 mois +1,5%
HSH Nordbank	30/06/2005	EURIBOR 1 mois +2,5%
HSH Nordbank	25/07/2005	4,25%
HSH Nordbank	25/07/2005	4,25%
BRED	14/12/2005	EURIBOR 3 mois +1,5%
BRED	23/06/2006	
HSH Nordbank	16/06/2006	EURIBOR 3 mois +2%

#### Emprunt obligataire

Le 16 juin 2006, un emprunt obligataire a été émis avec une échéance d'un an et un taux d'intérêt de 12%.

#### Emprunt Natexis

Au 31 décembre 2005, à la date d'acquisition d'Holdimmo, l'emprunt Natexis détenu par ce groupe a été évalué à sa juste valeur, soit à 9,6 million €, compte tenu d'un engagement d'abandon de créance, considéré comme acquis à la date d'acquisition pour 6,4 million €.

#### Etat des sûretés réelles accordées en garantie

En ce qui concerne le crédit bail immobilier une promesse d'affectation hypothécaire a été conclue avec le bailleur sur les biens financés.

Sur les emprunts Natexis et San Paolo, le Groupe s'est engagé à première demande de la banque à consentir une hypothèque sur les immeubles concernées, destinée à garantir l'ensemble des sommes restant dues (cf. note 4). Dans le cas où l'immeuble est vendu, le groupe doit rembourser l'emprunt relatif à l'immeuble vendu.

#### Lignes de crédit

Au 30 juin 2006, la Société n'a pas de lignes de crédit non utilisées.

### 13. DETTES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
<b>Dettes non courantes</b>		
Contrats de location-financement – dettes brutes	2 884	5 435
Charges financières non acquises	(569)	(1040)
	<b>2 315</b>	<b>4 394</b>
<b>Dettes courantes</b>		
Contrats de location-financement – dettes brutes	2 564	708
Charges financières non acquises	(553)	(277)
	<b>2 010</b>	<b>430</b>
<b>Total</b>	<b>4 325</b>	<b>4 824</b>

Les dettes brutes liées aux contrats de location - financement

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
De 1 à 2 ans	334	705
De 2 à 5 ans	928	2 754
Plus de 5 ans	1 622	1 976
<b>Total</b>	<b>2 884</b>	<b>5 435</b>

#### 14. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Dettes frais d'acquisition immeubles de placement	2 380	-
Fournisseurs –factures non parvenues	1 452	537
Autres dettes	1 216	910
Dettes fournisseurs	380	410
Taxes	204	191
Dettes fournisseurs immobilisations	105	249
Produits constatés d'avance	76	57
<b>Total</b>	<b>5 813</b>	<b>2 354</b>

#### 15. PROVISION

Une provision de 4 834 K€ correspondant à un litige sur un contrat de location financement a été comptabilisé lors de l'acquisition des actifs et passifs du Groupe Holdimmo. Le Groupe a eu gain de cause en première instance et de ce fait le Groupe avait déjà été remboursé pour un montant de 4 834 K€.  
Cette provision a été reprise au 30 juin 2006 suite à une décision favorable de la Cour de Cassation.

#### 16. IMPOTS DIFFERES

La variation des impôts différés se présente comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Au 1 <sup>er</sup> janvier	1 927	41
Enregistré en résultat	(525)	1 886
Au 31 décembre	1 402	1 927

Les impôts différés par nature des impôts différés passif ont évolué de la manière suivante :

##### Impôts différés passifs

En milliers d'euros	Ajustement de la juste valeur	Autres ajustements	Total
<b>Au 1er janvier 2005</b>	-	41	41
Enregistré en résultat	1 927	(41)	1 886
<b>Au 31 décembre 2005</b>	1 927	-	1 927
Enregistré en résultat	(525)		
<b>Au 30 juin 2006</b>	1 402		1 402

#### Option pour le régime SIIC

Le groupe entend opter pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »), dès l'exercice 2007. Les sociétés qui remplissent les conditions peuvent bénéficier, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (i) sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et (ii) sur les plus-values sur la cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières :

## Modalités et conséquences de l'option

L'option pour le régime SIIC doit être exercée avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel la société souhaite être soumise à ce régime. L'option prend effet le premier jour de l'exercice au titre duquel elle est effectuée et est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

L'impôt sur les sociétés, au taux de 16,5 % (généralement dénommé « Exit Tax »), doit être payé par quart le 15 décembre de l'année d'effet de l'option et de chacune des trois années suivantes.

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

de la location d'immeubles à condition que 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Au 30 juin 2006 le Groupe ne remplit pas les critères d'adhésion au régime SIIC. Par conséquent, l'ensemble des passifs d'impôt différé a été comptabilisé dans les états financiers au taux d'impôt de 33 1/3%. Suite à l'agrément au régime SIIC en 2007 le Groupe reprendra ses passifs d'impôt différé et comptabilisera en charge une dette d'impôt relative à l'"exit tax" payable en 4 ans (2007 à 2010). A partir de cette date, il ne sera plus constaté d'impôt différé sur l'activité relevant du régime SIIC.

## 17. LOYERS

Les baux commerciaux présentés en tant que contrats de location simple sont des baux 3/6/9 ans. Les loyers minimums à recevoir selon les engagements fermes sous l'ensemble des contrats de location simple comprenant les baux commerciaux et les baux d'habitation s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
A moins de 1 an	2 890	128
De 1 à 5 ans	9 076	334
A plus de 5 ans	4 598	-
<b>Total</b>	<b>16 564</b>	<b>462</b>

## 18. RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
Prix de cession	58	550
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(121)	(550)
<b>Total</b>	<b>(63)</b>	<b>-</b>

## 19. PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
Intérêts sur créances de location financement	25	80
Autres produits financiers	155	1
<b>Total produits financiers</b>	<b>180</b>	<b>81</b>
Coût de l'endettement financier	(970)	(65)
<b>Total charges financières</b>	<b>(970)</b>	<b>(65)</b>



## 20. CHARGE D'IMPOT

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
Impôts exigibles	(1 002)	-
Impôts différés (Note 16)	525	41
	<b>(477)</b>	<b>41</b>

Le rapprochement de la charge d'impôt théorique, calculée selon le taux de droit commun en France appliqué au résultat avant impôt, résultat des sociétés mises en équivalence, avec la charge d'impôt réelle, s'établit comme suit :

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
Résultat avant impôt	1 328	(123)
Taux d'impôt de droit commun en France	33,34%	33,34%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(443)</b>	<b>41</b>
Régularisation contribution additionnelle	(28)	-
Charges non déductibles	(6)	-
<b>Charge d'impôt au compte de résultat</b>	<b>(477)</b>	<b>41</b>

Le taux d'impôt réel est de 35,92% pour les six mois clos le 30 juin 2006 et 33,34 % pour les 6 mois clos de 30 juin 2005.

## 21. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires du Groupe par le nombre d'actions ordinaires de la Société. Le Groupe n'a pas d'instruments dilutifs, par conséquent, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont identiques.

En milliers d'euros	6 mois clos le 30 juin 2006	6 mois clos le 30 juin 2005
Bénéfice net attribuable aux actionnaires (en K€)	569	(82)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	2 300 000	2 000 000
Résultat net par action (€ par action)	0,25	(0,04)

## 22. AUTRES ENGAGEMENTS

### Garanties données

La société Fideimur a nanti les parts sociales détenus dans les sociétés du sous-groupe Holdimmo en faveur de la banque Natexis.

## 23. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

### Prêts et dépôts de garantie :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Team Partner (filiale de Prado Finance)	513	512
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>512</b>

### Emprunt obligataire :

En milliers d'euros	30 juin 2006	31 décembre 2005
Prado Finance	1 000	-
Redan Invest	1 800	-
<b>Total</b>	<b>2 800</b>	<b>-</b>

**Comptes courants :**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30 juin 2006</b>	<b>31 décembre 2005</b>
Prado Finance	400	-119
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>-119</b>

**Loyers facturés :**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30 juin 2006</b>	<b>30 juin 2005</b>
La Vie Financière (filiale de Prado Finance)	192	-
JLMD Ecologic Group (filiale de Prado Finance)	14	-
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>-</b>

**Charges financières :**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30 juin 2006</b>	<b>30 juin 2005</b>
Prado Finance	10	-
Redan Invest	9	-
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>-</b>

**Rémunération des dirigeants :**

Le Groupe avait un seul dirigeant au 30 juin 2006 et 30 juin 2005. Sa rémunération s'élève à 35 K€ pour les six mois clos le 30 juin 2006 et 34 K€ pour les 6 mois clos 30 juin 2005.

## 24. EVENEMENTS POST CLOTURE

Le 5 octobre 2006, un bail a été signé pour l'ensemble immobilier Baudry-Ponthieu à Paris. Le loyer sur 12 mois linéarisé sur la période ferme du bail est de 4 406 K€

Afin de limiter le risque de variation de taux d'intérêt, le Groupe a mis en place en juillet 2006 un cap Euribor 3 mois au taux de 4,00% pour une période de 3 ans,

## 25. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation au 31 décembre 2005 est détaillée ci-dessous. Au 31 décembre 2004 il n'y avait aucune détention des titres.

Sociétés	31 décembre 05 Méthode de consolidation	% contrôle	% d'intérêts
Compagnie Foncière Fidémur	Société intégrante	-	100
SCI Numéro 1	Intégration globale	99,9	99,9
SCI Numéro 2	Intégration globale	99,9	99,9
SCI 36	Intégration globale	99,8	99,8
SCI PM Murs	Intégration globale	100	100
SC Holdimmo	Intégration globale	94,3	94,3
SCI Goussinvest	Intégration globale	97,59	97,59
SCI Goussimo 1	Intégration globale	99,90	99,90
SCI Goussimo 2	Intégration globale	99,90	99,90
SARL Cosmo	Intégration globale	99,90	99,90
SCI Cosmo Villiers	Intégration globale	99,00	99,00
SCI 28-32 Place de Gaulle	Intégration globale	99,00	99,00
SCI Cosmo Marseille	Intégration globale	100,00	100,00
SCI Cosmo Franconville	Intégration globale	99,98	99,98
SCI Cosmo Saint Etienne	Intégration globale	99,96	99,96
SCI du Haut Bouffey	Intégration globale	99,00	99,00
SCI Cosmo Montpellier	Intégration globale	99,98	99,98
SCI Cosmo Toulouse	Intégration globale	100,00	100,00
SCI Cosmo Nantes	Intégration globale	99,99	99,99
SCI Cosmo Lille	Intégration globale	99,99	99,99
SCI Cosmo Nancy	Intégration globale	99,97	99,97
SCI Cosmo Valbonne	Intégration globale	99,98	99,98
SCI du Beffroi	Intégration globale	100,00	99,99
CFGI	Mise en équivalence	34	34

**20.1.2 Etats financiers consolidés de Fideimur en normes comptables internationales (IFRS) pour l'exercice clos au 31 décembre 2005**

**SOMMAIRE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**COMPTES**

**RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2005 ETABLIS CONFORMEMENT AU  
REFERENTIEL IFRS**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité des commissaires aux comptes de la Compagnie Foncière Fidémur et en application du règlement (CE) n°809/2004 dans le cadre de son projet d'introduction en bourse, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de la Compagnie Foncière Fidémur relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont inclus dans le présent document de base.

Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne pour les besoins du document de base. Ils comprennent au titre de l'exercice 2004, les données, retraitées selon les mêmes règles.

Ces comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, établis pour les besoins du présent document de base, sont au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29/11/2006

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

**Groupe PIA**  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Daniel Fesson

Sophie Duval

## BILAN IFRS

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	39 190	550
Immobilisations corporelles		11	10
Contrat de location-financement - créance	6	580	2 241
Prêts et dépôts de garantie	7	1 468	1
		<b>41 249</b>	<b>2 802</b>
<b>Actifs courants</b>			
Créances diverses	8	4 912	79
Créances clients	9	1 038	328
Contrat de location –financement, partie à court terme	6	208	692
Prêts et dépôts de garantie		501	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	3 092	600
		<b>9 751</b>	<b>1 699</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>51 000</b>	<b>4 501</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Capitaux propres</b>			
Capital social	11	2 000	1000
Réserves consolidées		140	213
Résultat consolidé		3 278	(73)
		<b>5 418</b>	<b>1 140</b>
Intérêts minoritaires		250	-
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>5 668</b>	<b>1 140</b>
<b>DETTES</b>			
Dettes non courantes			
Dettes financières, partie non courante	12	15 978	1 343
Impôts différés passifs	16	1 927	41
		<b>17 905</b>	<b>1 384</b>
<b>Dettes courantes</b>			
Dettes financières, partie courante	12	19 813	906
Provision court terme	15	4 834	-
Dettes fournisseurs et autres	14	2 354	1 054
Dette d'impôt courant		426	16
		<b>27 427</b>	<b>1 976</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>51 000</b>	<b>4 501</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

## COMPTE DE RESULTAT IFRS

En milliers d'euros, sauf données par action	Note	2005	2004
Loyers	17	1 723	200
Charges locatives refacturées		448	222
Autres produits de l'activité		192	15
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 363</b>	<b>437</b>
Charges locatives et charges externes		(1 975)	(406)
Charges de personnel		(175)	(28)
Dotations aux amortissements et provisions		(366)	(25)
Impôts et taxes		(343)	(162)
Autres produits et charges		495	15
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>(1)</b>	<b>(169)</b>
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	5	5 854	(42)
Résultat de cession des immeubles de placement	18	572	0
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>		<b>6 425</b>	<b>-211</b>
Autres produits financiers	19	315	255
Coût de l'endettement financier	19	(929)	(155)
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>5 811</b>	<b>(111)</b>
Charges d'impôt	20	(2 403)	38
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences		(4)	
<b>Résultat net</b>		<b>3 404</b>	<b>(73)</b>
Part du groupe		3 278	(73)
Part des minoritaires		126	
<b>Résultat non dilué par action en euro</b>	21	1,63	(0,07)
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	21	1,63	(0,07)

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES IFRS**

En milliers d'euros	Note	Capital social	Réserves consolidés	Résultat consolidé	Capitaux propres, part du groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Au 1 janvier 2004</b>		<b>37</b>	2 687	-	2 724	-	<b>2 724</b>
Résultat net consolidé		-	-	(73)	(73)	-	<b>(73)</b>
Distribution de dividendes			(2 474)		(2 474)	-	<b>(2 474)</b>
Augmentation du capital		963	-	-	963	-	<b>963</b>
<b>Au 31 décembre 2004</b>	12	<b>1 000</b>	<b>213</b>	<b>(73)</b>	<b>1 140</b>	-	<b>1 140</b>
<b>Au 1 janvier 2005</b>		<b>1 000</b>	<b>213</b>	<b>(73)</b>	<b>1 140</b>	-	<b>1 140</b>
Affectation du résultat			(73)	73	-	-	-
Résultat net consolidé		-	-	3 278	3 278	126	<b>3 404</b>
Augmentation du capital		1 000	-	-	1 000	-	<b>1 000</b>
Variation de périmètre		-		-	-	124	<b>124</b>
<b>Au 31 décembre 2005</b>	12	<b>2 000</b>	<b>140</b>	<b>3 278</b>	<b>5 418</b>	<b>250</b>	<b>5 668</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.



**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE EN NORMES IFRS**

En milliers d'euros	Note	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Flux d'exploitation</b>			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		3 406	(73)
Dotation aux amortissements		7	-
Dotations aux provisions		(72)	(28)
Solde net des ajustements de juste valeur		(5 854)	
Plus values de cessions des immobilisations nettes d'impôt		(571)	-
Quote-part de résultats liée aux sociétés mises en équivalence		(2)	-
<b>Capacité d'auto-financement après coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(3 087)</b>	<b>(101)</b>
Coût de l'endettement financier net	19	614	(100)
Charge d'impôt		2 403	(38)
<b>Capacité d'auto-financement avant coût de l'endettement financier et impôt</b>		<b>(70)</b>	<b>(239)</b>
Impôts payés		(106)	(15)
Variation du BFR		1 344	789
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>1 168</b>	<b>535</b>
<b>Flux d'investissements</b>			
Acquisitions des immeubles de placement	5	(9 321)	
Ventes des immeubles de placement	18	3 710	950
Acquisitions d'immobilisations corporelles		(8)	(13)
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		(1 221)	(1)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		2 146	962
Acquisition des actifs et passifs des autres entités		(13 041)	-
Acquisition des valeurs mobilières de placement			
Produits financiers reçus		315	255
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités d'investissement</b>		<b>(17 420)</b>	<b>2 153</b>
<b>Flux de financement</b>			
Augmentation de capital	11	1 000	963
Augmentation des emprunts bancaires		23 164	1 700
Remboursements des emprunts		(3 997)	(2 353)
Intérêts payés	19	(919)	(151)
Autres flux liées aux opérations de financement		(501)	-
Dividendes versés aux actionnaires		-	(2 474)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>		<b>18 747</b>	<b>(2 315)</b>
<b>Diminution de la trésorerie / Variation de la trésorerie nette</b>		<b>2 495</b>	<b>373</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	10	600	227
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>3 092</b>	<b>600</b>

L'annexe fait partie intégrante des comptes consolidés IFRS.

## SOMMAIRE

- 1 PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE
- 2 PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES
- 2.1 BASE DE PREPARATION DES COMPTES CONSOLIDES
- 2.2 METHODES DE CONSOLIDATION
- 2.3 ACQUISITION D'ACTIFS VS. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES
- 2.4 INFORMATION SECTORIELLE
- 2.5 MONNAIES ETRANGERES
- 2.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT
- 2.7 IMMOBILISATIONS CORPORELLES
- 2.8 CONTRATS DE LOCATION
- 2.9 ACTIFS FINANCIERS
- 2.10 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A LA VENTE
- 2.11 CAPITAL SOCIAL
- 2.12 EMPRUNTS
- 2.13 PROVISIONS
- 2.14 IMPOTS
- 2.15 AVANTAGES AU PERSONNEL
- 2.16 COMPTABILISATION DES PRODUITS
- 2.17 RESULTAT PAR ACTION
- 2.18 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES
- 2.19 DIFFUSION DES COMPTES
- 3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS
- 3.1 ESTIMATIONS
- 3.2 JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS
- 4 TRANSITION AUX NORMES IFRS
- 4.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNEL
- 4.2 DESCRIPTION DES OPTIONS COMPTABLES LIEES A LA PREMIERE ADOPTION DES IFRS
- 4.3 TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES EN NORMES FRANÇAISES ET NORMES IFRS AU 1ER JANVIER 2004 ET AU 31 DECEMBRE 2004
- 4.3.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT : RECLASSEMENT DANS UNE CATEGORIE SPECIFIQUE ET EVALUATION A LA JUSTE VALEUR
- 4.3.2 RETRAITEMENT DE CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT
- 4.3.3 IMPOTS DIFFERES CONSTATES SUR LES RETRAITEMENTS IFRS
- 4.4 PRINCIPAUX RECLASSEMENTS IFRS
- 4.5 INCIDENCE DES RETRAITEMENTS SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE
- 5 IMMEUBLES DE PLACEMENT
- 6 CONTRAT DE LOCATION FINANCEMENT
- 7 PRETS ET DEPOTS DE GARANTIE
- 8 CREANCES DIVERSES
- 9 CREANCE CLIENTS
- 10 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE
- 11 CAPITAL SOCIAL
- 12 DETTES FINANCIERES
- 13 DETTES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT
- 14 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES
- 15 PROVISION
- 16 IMPOTS DIFFERES
- 17 LOYERS
- 18 RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
- 19 PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES
- 20 CHARGE D'IMPOT
- 21 RESULTAT PAR ACTION
- 22 AUTRES ENGAGEMENTS
- 23 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES
- 24 EVENEMENTS POST CLOTURE
- 25 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

## **1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE**

Fideimur (« la Société ») et ses filiales (« le Groupe ») sont des sociétés foncières qui exercent leur activité de location en France et interviennent aujourd'hui sur le segment de l'immobilier de bureaux.

La Compagnie Foncière Fideimur est une société française, ayant son siège social 49 avenue de l'Opéra 75002 Paris. La Compagnie Foncière Fideimur, société tête de groupe, est contrôlée par la société Prado Finance.

Les états financiers consolidés ont été établis par le Conseil d'Administration. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

## **2. PRINCIPALES REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1. Base de préparation des comptes consolidés**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés 2005 du Groupe ont été établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel intègre les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standing Interpretations Committee (SIC) et du comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles que publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) au 31 décembre 2005 et applicables à ce jour.

Le groupe étant limité à une seule société en 2004, les données comparatives présentées au titre de l'exercice 2004 sont les données sociales avec les retraitements IFRS.

Le groupe a appliqué la norme IFRS 1, « Première adoption des normes internationales d'information financière » pour la préparation de ces états financiers. Les options et les impacts de l'application d'IFRS 1 sont décrits dans la note 4.

### **Interprétations et amendements aux normes publiées entrant en vigueur en 2005**

Après analyse de ces amendements et interprétations qui sont d'application obligatoire, la direction a conclu que les amendements et interprétations suivants ne s'appliquaient pas aux activités du Groupe.

- IFRIC 1, Variations des passifs existants relatifs au démantèlement, à la remise en état et similaires (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2004)
- IFRIC 2, Parts détenues par les membres d'entités coopératives et instruments similaires (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005)
- SIC 12 (Amendement), Consolidation – Entités ad hoc (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005)

### **Normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiées, non encore entrés en vigueur**

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont les suivantes :

- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). Le Groupe appliquera cet amendement aux exercices démarrant le 1<sup>er</sup> janvier 2006.
- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures, le Groupe n'est pas concerné par cet amendement
- IAS 39 et IFRS 4 (Amendement), Garanties financières (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). Après examen de cet amendement à IAS 39, la direction a conclu qu'il ne s'appliquait pas au Groupe.
- IFRS 1 (Amendement), Première adoption des IFRS et IFRS 6 (Amendement), Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). Ces amendements ne concernent pas les activités du Groupe.
- IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). IFRS 6 ne s'applique pas aux activités du Groupe.
- IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007). IFRS 7 introduit de nouvelles informations ayant pour objectif d'améliorer les informations sur les instruments financiers. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2007.
- IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). La direction procède actuellement à l'évaluation de l'impact d'IFRIC 4 sur les activités du Groupe.

- IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006). IFRIC 5 ne s'applique pas aux activités du Groupe.

- IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques (entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2005). IFRIC 6 ne s'applique pas aux activités du Groupe.

La date d'arrêt des comptes annuels de l'ensemble des sociétés du Groupe est le 31 décembre. Les comptes consolidés sont établis sur cette base.

## 2.2 Méthodes de consolidation

### (a) Filiales

Sont considérées comme filiales, toutes les entités pour lesquelles le Groupe détient le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle, ce qui s'accompagne généralement d'une détention de plus de 50 % des droits de vote. Au 31 décembre 2006, le Groupe ne détient pas de droits de vote potentiels exerçables ou convertibles. Les filiales sont consolidées par intégration globale à la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sortent du périmètre de consolidation dès lors que le contrôle cesse.

Le Groupe comptabilise ses filiales selon la méthode du coût d'acquisition. Le coût d'une acquisition est évalué à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date d'échange, plus les coûts directement attribuables à l'acquisition. Les actifs acquis, passifs et passifs éventuels assumés identifiables lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition, indépendamment de l'importance des intérêts minoritaires. L'excédent du coût de l'acquisition sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs identifiables acquis est constaté en écart d'acquisition, cf. Note 4.7. Si le coût de l'acquisition est inférieur à la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette de l'actif de la filiale acquise, la différence est directement comptabilisée dans le compte de résultat.

Les transactions et soldes intra-groupe ainsi que les plus-values latentes issues de transactions entre les sociétés du Groupe sont éliminés. Les moins-values latentes sont également éliminées sauf si la transaction indique que l'actif transféré s'est déprécié, dans ce cas la perte est constatée en compte de résultat. Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées, le cas échéant, afin d'assurer une cohérence des principes comptables adoptés par le Groupe.

### (b) Entreprises associées

Les entreprises associées sont toutes les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20 % et 50 % des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et initialement comptabilisées à leur coût.

La quote-part du Groupe dans le résultat net des entreprises associées postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure ou égale à sa participation dans l'entreprise associée, y compris toute créance non garantie, le Groupe ne comptabilise pas de pertes additionnelles, sauf s'il a encouru une obligation ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée.

Les profits latents sur les transactions entre le Groupe et ses entreprises associées sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les entreprises associées. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé la transaction n'indique une perte de valeur. Les méthodes comptables des entreprises associées ont été modifiées lorsque nécessaire afin d'être alignées sur celles adoptées par le Groupe.

## 2.3. Acquisition d'actifs vs. regroupement d'entreprises

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart

d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est alloué à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au pro rata de leurs justes valeurs.

Conformément au IAS 12 §15 (b) aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs. Un impôt différé sera ultérieurement comptabilisé pour les variations ultérieures de justes valeurs entre la date d'acquisition et les valeurs des actifs et passifs comptabilisés à la clôture.

## **2.4. Information sectorielle**

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité. Le Groupe exerce une activité unique de location de bureaux, sur des immeubles situés en France L'activité du Groupe étant localisée dans la zone Euro, le Groupe n'a pas procédé à une identification de secteurs géographiques distincts.

## **2.5. Monnaies étrangères**

Le Groupe poursuit son activité exclusivement dans la zone Euro. Aucune des filiales du Groupe n'a une monnaie fonctionnelle ou de présentation autre que l'Euro. Les règles de conversion des transactions en devises et des états financiers des entités consolidées ne sont donc pas applicables pour le Groupe.

## **2.6. Immeubles de placement**

### *Evaluation*

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement et les autres immeubles (immeubles d'exploitation, utilisés pour les activités du Groupe).

Les immeubles loués dans le cadre de contrats à long terme pour en tirer des revenus ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par les sociétés du Groupe, sont classés en immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre et les terrains détenus dans le cadre d'un contrat de location simple.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période sur l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la juste valeur hors droit d'enregistrement établie à chaque clôture par un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques identiques pour les immeubles d'habitation. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles. Elle reflète également, sur une base similaire, toute sortie de trésorerie qui pourrait être prévue en ce qui concerne l'immeuble.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants: la réception des loyers ; les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; le régime fiscal de bailleur ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble ; les besoins en matière d'entretien ; et les taux d'actualisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

La juste valeur peut aussi tenir compte d'éléments particuliers retenus par la Direction de la Société et non pris en compte par un expert immobilier.

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées au compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées au compte de résultat.

### *Classification*

Si le propriétaire vient à occuper un immeuble de placement, celui-ci est reclassé dans les immobilisations corporelles et sa valeur comptable correspond alors à sa juste valeur à la date de reclassement. Un bien en cours

de construction ou de développement destiné à une utilisation future en tant qu'immeuble de placement est classé en immobilisations corporelles et évalué à son coût jusqu'à l'achèvement de sa construction ou de son développement, date à laquelle le bien est reclassé et comptabilisé en immeubles de placement.

## **2.7. Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont composées essentiellement des meubles et équipements de bureau. Ils sont comptabilisés à leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition et ils sont amortis sur une période de 5 à 10 ans.

## **2.8. Contrats de location**

### **Bailleur**

Les contrats de location consentis par le Groupe dans lesquels les risques et avantages :

- ne sont pas transférés aux locataires sont classés en location simple. Les encaissements au titre des locations simples sont comptabilisés en produit de façon linéaire sur la durée du contrat.
- sont transférés aux locataires sont des contrats de location financement. Dans ce cas, l'immeuble, propriété du Groupe, est comptabilisé dans les comptes consolidés pour la valeur actualisée de l'encours, dans le poste créances sur contrat de location financement.

Lorsque des actifs sont loués dans le cadre d'un contrat de location-financement, la valeur actualisée des paiements au titre de la location est comptabilisée comme une créance. La différence entre la créance brute et la valeur actualisée de la créance est comptabilisée en tant que produits financiers non acquis.

Les produits locatifs sont comptabilisés sur la durée du contrat de location à l'aide de la méthode de l'investissement net, qui reflète un taux de rendement périodique constant.

### **Preneur**

Les immobilisations financées au moyen d'un contrat de location, transférant au Groupe les risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué sont comptabilisées, dès la date de commencement du contrat de location financement, selon la valeur actualisée des paiements minimaux au titre du contrat. La dette correspondante est inscrite au passif. Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et le remboursement de la dette.

Les contrats de location consentis au Groupe, dans lesquels les bailleurs conservent la totalité des risques et avantages, sont des contrats de location simple. Les charges relatives à ces contrats sont comptabilisées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat.

## **2.9 Actifs financiers**

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : actifs à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat, prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

### **Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat**

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39 (version de décembre 2003 telle qu'adoptée par l'Union Européenne). Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

### **Prêts, dépôts et autres créances immobilisées**

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants.

Ces actifs sont comptabilisés à leur coût.

### **Créances clients**

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, déduction faite des provisions pour dépréciation.

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts ».

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

## **2.10 Actifs non courants destinés à la vente**

La norme IFRS 5 prévoit de classer en « actifs destinés à être cédés », les actifs pour lesquels une décision de cession a été prise par la société.

Un actif non courant est classé en « actifs destinés à être cédés » si la direction ayant autorité pour approuver la vente a décidé cette classification. Pour que la vente soit hautement probable, un plan de vente de l'actif doit avoir été engagé, et un programme actif pour trouver un acheteur doit avoir été lancé. La société s'attend à ce que la vente intervienne dans le délai de douze mois.

Les immeubles de placement inscrits dans cette catégorie continuent d'être évalués selon le principe de la juste valeur.

## **2.11 Capital social**

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, nets d'impôts, en déduction des primes d'émission. Les actions de Fideimur qui seraient détenues en propre par les entités du Groupe sont enregistrées en diminution des capitaux propres.

## **2.12 Emprunts**

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, nette des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

## **2.13 Provisions**

Conformément à la norme IAS 37, le Groupe comptabilise une provision lorsqu'il a une obligation vis-à-vis d'un tiers, lorsque la perte ou le passif est probable et peut être raisonnablement évalué. Au cas où cette perte ou ce passif n'est ni probable, ni ne peut-être raisonnablement évalué mais demeure possible, le Groupe fait état d'un passif éventuel dans les engagements.

Ces provisions sont déterminées au mieux de la connaissance des risques encourus, de leur caractère probable et sont affectées à des risques précis. Ces provisions sont actualisées dès lors que l'impact est significatif et qu'il peut être évalué de façon fiable.

## **2.14 Impôts**

### *Impôt différé*

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à partir du taux d'impôt et du statut fiscal applicable à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Conformément à IAS 12§15 (b) aucun impôt différé n'est comptabilisé lors de l'acquisition d'une entité qui ne constitue pas un regroupement d'entreprises mais une acquisition d'actifs et de passifs, sans activité commerciale au sens d'IFRS 3 (cf. 2.7).

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur sur lequel les différences temporelles pourront être imputées sera disponible. Cf. Note 16 "Impôts différés".

#### *Impôt exigible*

Compte tenu de l'effet non significatif de l'actualisation sur la dette d'impôt exigible, la dette est présentée à sa valeur nominale.

### **2.15 Avantages au personnel**

Les avantages du personnel concernent essentiellement des salaires qui sont inscrits en charges dans la période à laquelle ils correspondent.

Pour les régimes de retraite à cotisations définies, les charges correspondent aux cotisations versées.

Le Groupe a un nombre réduit de salariés (6 personnes au 31 décembre 2005) et de ce fait l'impact éventuel de l'application de IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas matériel pour les comptes consolidés du groupe.

### **2.16 Comptabilisation des produits**

Conformément à la norme IAS 18 « Revenus », les produits des activités ordinaires correspondent à des entrées brutes d'avantages économiques dont bénéficie l'entreprise au cours de l'exercice qui conduisent à des accroissements de capitaux propres autres que ceux issus des apports effectués par les associés ou actionnaires.

Les produits des activités ordinaires correspondent principalement pour le Groupe à des revenus des locations des immeubles de placement.

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17. L'application de la norme IAS 17 a pour effet de procéder à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée et les travaux effectués pour le compte de locataires.

Les produits des loyers des immeubles de placement sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont acquis.

### **2.17 Résultat par action**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat consolidé part du groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction des actions conservées par le Groupe.

Le résultat dilué par action est calculé en prenant en compte, dans le nombre moyen d'actions en circulation, la conversion de l'ensemble des instruments dilutifs existants, le cas échéant, et la valeur des biens ou services à recevoir au titre de chaque option d'achat d'actions.

### **2.18 Distribution de dividendes**

La distribution de dividendes aux actionnaires de la Société est comptabilisée au passif des états financiers du Groupe dans la période au cours de laquelle la distribution des dividendes est approuvée.

### **2.19 Diffusion des comptes**

La diffusion de ces comptes a été autorisée par le conseil d'administration du 29 novembre 2006.



### **3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS**

#### **3.1 Estimations**

Les estimations et hypothèses qui présentent un risque important d'engendrer un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont les estimations de la juste valeur des immeubles de placement

Pour l'évaluation des immeubles de placement à chaque date de clôture des comptes, le Groupe fait appel à un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation, le cabinet Marx. La préparation des états financiers consolidés requiert de la part de la Direction et de son expert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son expert sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les variations des principales hypothèses utilisées dans l'estimation de la juste valeur peuvent engendrer des variations de la juste valeur.

#### **3.2 Jugements comptables déterminants**

La Société a estimé que les acquisitions des Sociétés HOLDIMMO, PM MUR et SCI 36 devaient être traitées comme des acquisitions d'actifs dans la mesure où elles ne remplissaient pas les conditions pour être considérées comme des regroupements d'entreprise.

La Société a estimé que le taux de réalisation de l'impôt est le taux de 33,33%.

### **4. TRANSITION AUX NORMES IFRS**

#### **4.1. Contexte réglementaire et opérationnel**

Ces états financiers sont les premiers états financiers consolidés du Groupe conformes aux normes IAS/IFRS. Les comptes de la Société jusqu'au 31 décembre 2004 ont été établis conformément aux règles et principes comptables français. Ces règles sont différentes des IFRS sur certains aspects. Lors de la préparation des états financiers IFRS 2004, le management a été amené à modifier certaines méthodes comptables et méthodes d'évaluation des actifs pour rendre les états financiers conformes aux IFRS. Les impacts de la transition aux IFRS au Bilan d'ouverture du 1 janvier 2004 et dans le compte de résultat 2004, ainsi que l'explication des différents retraitements et reclassements sont présentés ci-dessus.

Les normes IFRS, « *International Financial Reporting Standards* » (IFRS) et notamment IFRS 1, « *Première adoption des normes d'information financière internationales* » ont été appliquées avec effet rétrospectif pour la préparation du bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (date de transition du Groupe). L'impact des ajustements qui en résultent est comptabilisé dans les capitaux propres d'ouverture. Cependant IFRS 1 offre aux « premiers adoptants » un certain nombre d'exceptions aux principes de totale rétroactivité dans l'application des IFRS. Les options retenues par le Groupe pour l'établissement de ses comptes consolidés en IFRS sont commentées ci-dessous.

#### **4.2 Description des options comptables liées à la première adoption des IFRS**

Lors de la préparation de ces premiers états financiers IFRS, le Groupe a appliqué les exceptions obligatoires d'IFRS 1 quant au retraitement rétrospectif des actifs et des passifs selon les normes IFRS.

Le retraitement des valeurs d'entrée des actifs et des passifs au 1/01/2004 a été effectué de façon rétrospective comme si ces normes avaient toujours été appliquées, à l'exception des interdictions au retraitement rétrospectif imposées par IFRS 1.

Le Groupe a choisi le format de présentation du compte de résultat IFRS par nature des charges et en retenant les grandes lignes de présentation proposée par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

### 4.3 Tableau de rapprochement des capitaux propres en normes françaises et normes IFRS au 1er janvier 2004 et au 31 décembre 2004

Les principaux retraitements et reclassements IFRS comptabilisés dans le bilan d'ouverture au 1er janvier 2004 et dans le bilan au 31 décembre 2004 concernent les éléments suivants, présentés hors impact d'impôt différé :

En milliers d'euros	Norme	1 janvier 2004	Autres variations capitaux propres	Résultat de l'exercice	31 décembre 2004
<b>Capitaux propres en principes comptables français</b>		2 515	(1 511)	57	1 061
Retraitement de la juste valeur des immeubles de placement	IAS 40			(7)	(7)
Retraitement de crédit-bail	IAS 17	250	-	(191)	59
Impôts différé	IAS 12	(41)	-	68	27
<b>Capitaux propres en normes IFRS</b>		<b>2 724</b>	<b>(1 511)</b>	<b>(73)</b>	<b>1 140</b>

#### Description des ajustements IFRS

Les ajustements ci-dessous expliquent les principaux changements de principes comptables suite au passage du Groupe aux normes IFRS. Ces ajustements sont présentés par poste du Bilan. Les montants des ajustements sont indiqués avant l'impact d'impôts différés et nets d'impôt. Ces derniers sont regroupés dans le dernier ajustement présenté, « Impôts différés ».

#### 4.3.1 Immeubles de placement : reclassement dans une catégorie spécifique et évaluation à la juste valeur

En normes françaises, les immeubles de placement sont comptabilisés en "Immobilisations corporelles" et ils sont évalués au coût d'acquisition moins le cumul des amortissements et le cumul des pertes de valeurs.

En normes IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés au bilan sur une ligne spécifique "Immeubles de placement". Le Groupe a décidé d'appliquer le modèle de la juste valeur pour évaluer les immeubles de placement à la date de clôture. Ainsi, aucun amortissement des immeubles de placement n'est plus pratiqué et la variation de la juste valeur de l'exercice est comptabilisée au compte de résultat.

Dans les comptes au 1 janvier 2004, le poste des immeubles de placement incluait un seul immeuble, qui suite au test de dépréciation avait été mis à sa juste valeur. De ce fait aucun retraitement n'apparaît au 1 janvier 2004.

En 2004 l'impact de 7K€ de l'application du modèle de la juste valeur sur le compte de résultat correspond à la différence entre la juste valeur des immeubles de placement constatée dans le Bilan d'ouverture IFRS au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et la juste valeur calculée à la date de clôture des premiers comptes IFRS au 31 décembre 2004.

#### 4.3.2 Retraitement de contrat de location-financement

Dans les comptes établis selon les normes françaises, les contrats de location financement pour lesquels le Groupe est bailleur ne sont pas comptabilisés comme des créances de location financement, en revanche l'actif est gardé dans le bilan jusqu'à la fin de la durée du bail ;

En IFRS, lorsque des actifs sont loués dans le cadre d'un contrat de location-financement, la valeur actualisée des paiements au titre de la location est comptabilisée comme une créance. La différence entre la créance brute et la valeur actualisée de la créance est comptabilisée en tant que produits financiers non acquis.

Cette différence a généré un impact positif hors impôt de 250 K€ sur les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et 191k€ d'impact négatif sur le résultat 2004.

#### 4.3.3 Impôts différés constatés sur les retraitements IFRS

Suite au passage aux IFRS, le Groupe a constaté par les capitaux propres à l'ouverture des impôts différés passifs calculés au taux de 33 1/3% sur tous les retraitements IFRS.

Cette différence a généré un impact négatif de 41 K€ sur les capitaux propres au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et 68 k€ d'impact positif sur le résultat 2004.

#### 4.4 Principaux reclassements IFRS

Outre les reclassements mentionnés ci-dessus, voici les principaux reclassements opérés :

(a) au bilan :

- Contrairement à la présentation en normes françaises, les actifs et passifs sont reclassés sous les rubriques "courants" et "non courants" ;
- Ainsi, les emprunts bancaires ont été ventilés entre la partie à long terme et la partie à court terme ;
- Les impôts différés passifs ont été reclassés en passifs non courants.

(b) au compte de résultat :

- En normes IFRS il n'existe pas des produits et charges exceptionnel. Par conséquent les produits et pertes de cessions d'actifs et immeubles présentés en résultat exceptionnel en normes françaises sont reclassés en produits et charges opérationnelles.

#### 4.5 Incidence des retraitements sur le tableau des flux de trésorerie

Les ajustements par rapport au tableau de flux de trésorerie établi selon les principes comptables français concernent les points suivants :

- Ajustement du résultat de cession des immeubles de placement ;
- Elimination de l'ajustement des immeubles de placement à la juste valeur.

### 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La variation de la valeur nette comptable des immeubles de placement se présente comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>A l'ouverture</b>	<b>550</b>	<b>1 481</b>
Acquisitions	9 321	-
Cessions	(3 138)	(889)
Acquisition des actifs des filiales	26 602	-
Variation de la juste valeur	5 854	(42)
<b>A la clôture</b>	<b>39 190</b>	<b>550</b>

La ligne « acquisitions provenant des filiales » correspond aux immeubles acquis par le Groupe lors de la prise de contrôle du sous-groupe Holdimmo, de PM murs et de SCI 36. Le montant de 26 602 K€ est constitué de la valeur nette comptable des immeubles dans les comptes des filiales au jour de l'acquisition, majorée de l'écart constaté entre le prix d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et des passifs acquis, soit un écart de 9 921 K€.

L'écart entre le montant payé pour chaque acquisition et la valeur des actifs acquis a été imputé en intégralité sur les immeubles de placement, ceux-ci étant les porteurs de l'écart de 9 921 K€. Tel qu'expliqué dans les politiques comptables (cf. note 2.3), aucun impôt différé n'a été calculé à la date d'acquisition, mais seulement sur les écarts ultérieurs entre les valeurs à la date d'acquisition et la date de clôture. Un immeuble a été vendu avant la fin de la période et donc l'écart de 9 921 K€ (calculé à la date d'acquisition) est passé à 8 921 K€ au 31 décembre 2005. Lors de la cession éventuelle des autres actifs concernés, il apparaîtra une base taxable à l'impôt au taux de droit commun, soit 33,33 %, soit un impôt exigible à constater de 2 973 K€.

Des immeubles de placement avec une valeur de 36 310 K€ au 31 décembre 2005 (néant au 31 décembre 2004) font l'objet d'hypothèques relatives aux emprunts bancaires contractés auprès des établissements de crédit.

## 6. CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT / CREANCES

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Créances Non courantes</b>		
Contrats de location-financement –créance brutes	639	2 486
Produits financiers non acquis	(59)	(245)
	<b>580</b>	<b>2 241</b>
<b>Créances courantes</b>		
Contrats de location-financement –créance brutes	258	869
Produits financiers non acquis	(50)	(177)
	<b>208</b>	<b>692</b>
<b>Total</b>	<b>788</b>	<b>2 934</b>

Créance brutes liées aux contrats de location - financement

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
De 1 à 2 ans	479	nc
De 2 à 5 ans	160	nc
Plus de 5 ans	/	Nc
<b>Total</b>	<b>639</b>	<b>Nc</b>

## 7. PRETS ET DEPOTS DE GARANTIE

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Non-courants</b>		
Prêts	516	-
Dépôts	952	1
	<b>1 468</b>	<b>1</b>
<b>Courants</b>		
Dépôts de garantie	501	-
	<b>501</b>	-
	<b>1 969</b>	<b>1</b>

Ce poste comprend principalement des prêts et dépôts de garantie long terme.

## 8. CREANCES DIVERSES

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Avances aux notaires	3 431	-
Créances fiscales	610	23
Autres	871	56
	<b>4 912</b>	<b>79</b>

## 9. CREANCES CLIENTS

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Créances clients	1 544	439
Moins : provision pour dépréciation créances clients	(506)	(111)
	<b>1 038</b>	<b>328</b>

## 10. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Valeurs mobilières de placement	732	-
Disponibilités	2 360	600
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>3 092</b>	<b>600</b>

## 11. CAPITAL SOCIAL

En milliers d'euros	Nombre d'actions (en unités)	Valeur nominale (en €)	Capital social (en K€)
<b>Au 1er janvier 2004</b>	<b>80 889</b>	<b>0,4575</b>	<b>37</b>
Augmentation de la valeur nominale	37 000	1,0000	-
Emission d'actions	963 000	1,0000	963
<b>Au 31 décembre 2004</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1 000</b>
Emission d'actions	1 000 000	1,0000	1 000
<b>Au 31 décembre 2005</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1,0000</b>	<b>2 000</b>

Le capital social de la Compagnie Foncière Fideimur est composé de 2 000 000 actions (au 31 décembre 2004 : 1 000 000 actions), d'une valeur nominale de 1 euro. Le capital autorisé et émis est entièrement libéré.

## 12. DETTES FINANCIERES

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Non courants</b>		
Emprunts bancaires	10 894	1 275
Dettes contrats de location financement (note 13)	4 394	-
Dépôts reçus des locataires des immeubles de placement	690	68
	<b>15 978</b>	<b>1 343</b>
<b>Courants</b>		
Emprunts bancaires	19 175	425
Intérêts courus sur emprunts	89	4
Dettes contrats de location financement (note 13)	430	-
Autres dettes financières	119	477
	<b>19 813</b>	<b>906</b>
<b>Total</b>	<b>35 791</b>	<b>2 249</b>

Les échéances des emprunts bancaires à long terme sont ventilées comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
De 1 à 2 ans	1 001	425
De 2 à 5 ans	2 152	850
Plus de 5 ans	7 740	-
<b>Total</b>	<b>10 894</b>	<b>1 275</b>

La ventilation des emprunts bancaires en fonction du taux d'intérêts est :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Taux fixe	18 484	-
Taux variable	11 484	1 275
<b>Total</b>	<b>30 069</b>	<b>1275</b>

Le tableau ci-après reprend les principales caractéristiques des emprunts :

En milliers d'euros	Date d'octroi	Taux
Crédit Agricole	1998	Taux fixe
Natexis	30/06/2003	4,5%
San Paolo	15/02/2005	EURIBOR 12 mois +1,75%
San Paolo	15/06/2005	EURIBOR 3 mois +1,5%
HSH Nordbank	30/06/2005	EURIBOR 1 mois +2,5%
HSH Nordbank	25/07/2005	4,25%
HSH Nordbank	25/07/2005	4,25%
BRED	14/12/2005	EURIBOR 3 mois +1,5%

A la date d'acquisition d'Holdimmo, l'emprunt Natexis détenu par ce groupe a été évalué à sa juste valeur, soit à 9,6 million €, compte tenu d'un engagement d'abandon de créance, considéré comme acquis à la date d'acquisition pour 6,4 million €.

#### Etat des sûretés réelles accordées en garantie

En ce qui concerne le crédit bail immobilier une promesse d'affectation hypothécaire a été conclue avec le bailleur sur les biens financés.

Sur les emprunts Natexis et San Paolo, le Groupe s'est engagé à première demande de la banque à consentir une hypothèque sur les immeubles concernées, destinée à garantir l'ensemble des sommes restant dues (cf. note 5). Dans le cas où l'immeuble est vendu, le groupe doit rembourser l'emprunt relatif à l'immeuble vendu. La société a nanti les parts sociales détenues dans les sociétés du sous-groupe Holdimmo.

#### Lignes de crédit

Au 31 décembre 2005, la Société n'a pas de lignes de crédit non utilisées.

### 13. DETTES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
<b>Dettes non courantes</b>		
Contrats de location-financement – dettes brutes	5 435	-
Charges financières non acquises	(1040)	-
	<b>4 394</b>	
<b>Dettes courantes</b>		
Contrats de location-financement – dettes brutes	708	-
Charges financières non acquises	(277)	-
	<b>430</b>	-
<b>Total</b>	<b>4 824</b>	-

Les dettes brutes liées aux contrats de location – financement

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
De 1 à 2 ans	705	-
De 2 à 5 ans	2 754	-
Plus de 5 ans	1 976	-
<b>Total</b>	<b>5 435</b>	-

#### 14. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Autres dettes	910	816
Fournisseurs –factures non parvenues	537	37
Dettes fournisseurs	410	38
Dettes fournisseurs immobilisations	249	-
Taxes	191	48
Produits constatés d'avance	57	115
<b>Total</b>	<b>2 354</b>	<b>1 054</b>

#### 15. PROVISION

Une provision de 4 834 K€ correspondant à un litige sur un contrat de location financement a été comptabilisé lors de l'acquisition des actifs et passifs du Groupe Holdimmo. Le Groupe a eu gain de cause en première instance et de ce fait le Groupe avait déjà été remboursé pour un montant de 4 834 K€.

Le dénouement devrait intervenir au cours de l'année 2006 et de ce fait la provision a été classée en passifs courants et n'a pas été actualisée.

#### 16. IMPOTS DIFFERES

La variation des impôts différés se présente comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Au 1 <sup>er</sup> janvier	41	109
Enregistré en résultat	1 886	(68)
Au 31 décembre	1 927	41

Les impôts différés par nature ont évolué de la manière suivante en 2004 :

##### Impôts différés passifs

En milliers d'euros	Ajustement de la juste valeur	Autres ajustements	Total
<b>Au 1er janvier 2004</b>	-	109	109
Enregistré en résultat	-	(68)	68
<b>Au 31 décembre 2004</b>	-	41	41
Enregistré en résultat	1 927	(41)	1 886
<b>Au 31 décembre 2005</b>	1 927	-	1 927

#### 17. LOYERS

Les baux commerciaux présentés en tant que contrats de location simple sont des baux 3/6/9 ans. Les loyers minimums à recevoir selon les engagements fermes sous l'ensemble des contrats de location simple comprenant les baux commerciaux et les baux d'habitation s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
A moins de 1 an	2 713	-
De 1 à 5 ans	9 505	-
A plus de 5 ans	5 548	-
<b>Total</b>	<b>17 766</b>	-

## 18. RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	2005	2004
Prix de cession	3 710	889
Valeur nette comptables des immeubles cédés	(3 138)	(889)
<b>Total</b>	<b>572</b>	<b>-</b>

## 19. PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

En milliers d'euros	2005	2004
Intérêts sur créances de location financement	124	246
Autres produits financiers	191	9
<b>Total produits financiers</b>	<b>315</b>	<b>255</b>
Coût de l'endettement financiers	(929)	(155)
<b>Total charges financières</b>	<b>(929)</b>	<b>(155)</b>
	<b>(614)</b>	<b>100</b>

## 20. CHARGE D'IMPOT

En milliers d'euros	2005	2004
Impôts exigibles	(517)	(30)
Impôts différés (Note 16)	(1 886)	68
	<b>(2 403)</b>	<b>38</b>

Le rapprochement de la charge d'impôt théorique, calculée selon le taux de droit commun en France appliqué au résultat avant impôt, résultat des sociétés mises en équivalence, avec la charge d'impôt réelle, s'établit comme suit :

En milliers d'euros	2005	2004
Résultat avant impôt	5 811	(111)
Taux d'impôt de droit commun en France	33,34%	33,34%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(1 937)</b>	<b>38</b>
Charges non déductibles	(465)	-
<b>Charge d'impôt au compte de résultat</b>	<b>(2 403)</b>	<b>38</b>

Le taux d'impôt réel est de 41,59% pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 et 34,33 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2004.

## 21. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires du Groupe par le nombre d'actions ordinaires de la Société. Au 31 décembre 2005, le Groupe n'a pas d'instruments dilutifs, par conséquent, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont identiques.

En milliers d'euros	2005	2004
Bénéfice net attribuable aux actionnaires (en K€)	3 404	(73)
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	2 000	1 000
Résultat net par action (€ par action)	1,70	(0,07)



## 22. AUTRES ENGAGEMENTS

Le Groupe a donné une garantie de payer 135 K€ contre la caution apportés par Prado Finance auprès de la Banque Palatine.

## 23. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

### Prêts et dépôts de garantie :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Team Partner (filiale de Prado Finance)	512	-
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>-</b>

### Comptes courants :

En milliers d'euros	31 décembre 2005	31 décembre 2004
Prado Finance	(119)	(477)-
<b>Total</b>	<b>(119)</b>	<b>(477)</b>

### Rémunération des dirigeants :

Le Groupe avait un seul dirigeant au 31 décembre 2005. Sa rémunération s'élève à 77 K€ pour l'année 2005 (néant en 2004).

## 24. EVENEMENTS POST CLOTURE

Le 16 juin 2006, un accord a été signé pour l'acquisition d'un ensemble de 7 immeubles à Paris pour un montant de 54 millions € (hors droits). L'acquisition a été financée par un nouvel emprunt signé avec HSH Nordbank et par un emprunt obligataire.

## 25. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation au 31 décembre 2005 est détaillée ci-dessous. Au 31 décembre 2004 il n'y avait aucune détention des titres.

Sociétés	31 décembre 05 Méthode de consolidation	% contrôle	% d'intérêts
Compagnie Foncière Fidéimur	Société intégrante	-	100
SCI Numéro 1	Intégration globale	99,9	99,9
SCI Numéro 2	Intégration globale	99,9	99,9
SCI 36	Intégration globale	99,8	99,8
SCI PM Murs	Intégration globale	100	100
SC Holdimmo	Intégration globale	94,3	94,3
SCI Goussinvest	Intégration globale	97,59	97,59
SCI Goussimo 1	Intégration globale	99,90	99,90
SCI Goussimo 2	Intégration globale	99,90	99,90
SARL Cosmo	Intégration globale	99,90	99,90
SCI Cosmo Villiers	Intégration globale	99,00	99,00
SCI 28-32 Place de Gaulle	Intégration globale	99,00	99,00
SCI Cosmo Marseille	Intégration globale	100,00	100,00
SCI Cosmo Franconville	Intégration globale	99,98	99,98
SCI Cosmo Saint Etienne	Intégration globale	99,96	99,96
SCI du Haut Bouffey	Intégration globale	99,00	99,00
SCI Cosmo Montpellier	Intégration globale	99,98	99,98
SCI Cosmo Toulouse	Intégration globale	100,00	100,00
SCI Cosmo Nantes	Intégration globale	99,99	99,99
SCI Cosmo Lille	Intégration globale	99,99	99,99
SCI Cosmo Nancy	Intégration globale	99,97	99,97
SCI Cosmo Valbonne	Intégration globale	99,98	99,98
SCI du Beffroi	Intégration globale	100,00	99,99
CFG	Mise en équivalence	34	34

### 20.1.3 Comptes sociaux 2005

## **SOMMAIRE**

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**COMPTES**

## RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31/12/2005)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Compagnie Foncière Fidéimur, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note relative aux immobilisations corporelles du paragraphe sur les règles et méthodes comptables de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application des dispositions du règlement n°2002-10 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Changement comptable

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable ci-dessus mentionné et de la présentation qui en est faite.

#### Estimations comptables

Comme indiqué dans les notes relatives aux immobilisations corporelles et titres de participation du paragraphe, règles et méthodes comptables de l'annexe, le patrimoine immobilier et les titres de participation de la société font l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assuré que les valeurs ne conduisaient pas à constater de provision.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du conseil d'administration et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 juin 2006

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Daniel Fesson**

## BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2005			31/12/2004
	Brut	Amort prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	267 491		267 491	634 088
Constructions	4 033 377	3 182 544	850 833	2 809 285
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	17 752	8 791	8 961	10 135
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	13 069 236		13 069 236	
Créances rattachées à des participations	2 866 556		2 866 556	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	512 329		512 329	
Autres immobilisations financières	21 727		21 727	589
	<b>20 788 468</b>	<b>3 191 335</b>	<b>17 597 132</b>	<b>3 454 097</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				7 176
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	540 752	29 647	511 105	327 642
Autres créances	1 428 891		1 428 891	76 899
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	731 840		731 840	
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	1 321 840		1 321 840	600 404
Charges constatées d'avance (3)	25 736		25 736	2 256
	<b>4 049 059</b>	<b>29 647</b>	<b>4 019 412</b>	<b>1 014 377</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 837 527</b>	<b>3 220 982</b>	<b>21 616 545</b>	<b>4 468 474</b>
(1) Doré droit au bail				
(2) Doré à moins d'un an (brut)				
(3) Doré à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

**Euros**

	31/12/2005	31/12/2004
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 2 000 000 )	2 000 000	1 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	60 709	3 700
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	332 699	57 009
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>2 393 409</b>	<b>1 060 709</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		113 412
Provisions pour charges		
		<b>113 412</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	15 296 522	1 703 633
Emprunts et dettes financières (3)	2 834 995	965 087
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	126 970	81 134
Fournisseurs et comptes rattachés	293 465	75 134
Dettes fiscales et sociales	188 304	79 057
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	255 528	
Autres dettes	210 922	306 921
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	16 430	83 387
	<b>19 223 136</b>	<b>3 294 353</b>
Ecarts de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 616 545</b>	<b>4 468 474</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	15 933 094	1 770 524
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 163 073	1 442 695
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	676	
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2005		31/12/2004
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	918 328		1 428 100
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>918 328</b>		<b>1 428 100</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges		82 025	51 644
Autres produits			
		<b>1 000 353</b>	<b>1 479 744</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		1 011 000	363 808
Impôts, taxes et versements assimilés		62 490	162 499
Salaires et traitements		111 042	21 000
Charges sociales		44 086	7 019
Dotations aux amortissements et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		611 507	560 418
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		11 116	88 996
- Sur actif circulant : dotations aux provisions			24 315
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		82 028	41 521
		<b>1 933 268</b>	<b>1 269 576</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>- 932 915</b>	<b>210 168</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée		544 438	
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)		83 932	3 200
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			5 301
Autres intérêts et produits assimilés (3)		199	
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 374	
		<b>85 505</b>	<b>8 500</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)		293 803	154 659
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>293 803</b>	<b>154 659</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 208 297</b>	<b>- 146 159</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>- 596 775</b>	<b>64 008</b>



## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

Euros

	31/12/2005	31/12/2004
	Total	-Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	31 332	23 270
Sur opérations en capital	3 812 194	1 213 010
Reprises sur provisions et transferts de charges	615 658	41 044
	<b>4 459 184</b>	<b>1 277 324</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	716 440	116 430
Sur opérations en capital	2 671 585	1 137 667
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>3 388 025</b>	<b>1 254 097</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 071 159</b>	<b>23 227</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	141 685	30 226
<b>Total des produits</b>	<b>6 089 480</b>	<b>2 765 567</b>
<b>Total des charges</b>	<b>5 756 781</b>	<b>2 708 558</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>332 699</b>	<b>57 009</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférents à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		151 026

## ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2005 dont le total est de 21 616 545 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 6 089 480 € et dégagant un profit de 332 699 €.

L'exercice a une durée de 12 mois du 01/01/2005 au 31/12/2005.

### - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice :

- la société a acquis ou a constitué des structures juridiques propriétaires de biens immobiliers, à savoir :

- SC HOLDIMMO (acquisition)
- SC 36 (acquisition)
- SC PM MURS (acquisition)
- SC N°1 (acquisition)
- SC N°2 (acquisition)

- le 19 juillet 2005 : augmentation du capital de 1 000 000 € par incorporation du compte courant de l'actionnaire

- la société a poursuivi également la cession d'immeuble en fonction de sa politique d'arbitrage :

- cession de deux immeubles en location
- cession de quatre immeubles en crédit bail

### - FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

NEANT

### - REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, sous réserve des changements rendus obligatoires par les nouvelles normes comptables applicables (obligatoirement) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition ont été comptabilisés en « complément du coût d'acquisition ».

Les immobilisations produites par l'entreprise sont évaluées à leur coût de production.

Les intérêts des capitaux empruntés pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations n'ont pas été inclus dans le coût de l'actif.

- L'essentiel du patrimoine de la société correspond à des immeubles loués en crédit bail.

Les immeubles donnés en crédit bail immobilier ne sont pas soumis au règlement 2002-10 relatif à l'approche par composant et ce conformément à l'avis du CNC en date du 6 décembre 2005. Aucune modification n'a donc été apportée au plan d'amortissement de ces immeubles.

Les valeurs nettes comptables de ces immeubles sont comparées aux encours financiers (à la date de clôture de l'exercice).

Dans le cas où la valeur nette comptable est supérieure à la valeur de l'encours financier, une provision pour dépréciation de l'immeuble est comptabilisée.

- Immeuble en location simple

Le patrimoine immobilier de la société ne comprend qu'un seul immeuble en location simple.

Cet immeuble a été acquis en novembre 2005 et fera l'objet d'une décomposition en 2006.

- Autres immobilisations corporelles

- Mobilier de bureau

5 ans Linéaire

- Matériel de bureau

3 ans Dégressif

A la clôture de chaque exercice, s'il apparaît un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est mis en œuvre de façon à comparer la valeur nette comptable de l'actif immobilisé à sa valeur actuelle (valeur de marché nette des coûts de sortie ou valeur d'usage correspondant à la valeur des avantages économiques futurs).

Si cette dernière est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constate une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Dans ce cas, le plan d'amortissement est modifié. La base amortissable correspond alors à la valeur actuelle. Cette modification étant prospective, les amortissements pour les exercices futurs doivent donc être recalculés.

#### Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, et frais accessoires ou par la valeur d'apport.

Les frais d'acquisition ont été comptabilisés en « complément du coût d'acquisition ».

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité.

#### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

- NOTES SUR LE BILAN (EN K€)

**Immobilisations corporelles**

	01/01/2005	Augmentation	Diminution	31/12/2005
<b><u>Valeurs brutes</u></b>				
Terrains	634	84	451	267
Constructions	10 475	377	6 818	4 034
Autres	13	5		18
<b>Total</b>	<b>11 122</b>	<b>466</b>	<b>7 269</b>	<b>4 319</b>
<b><u>Amortissements</u></b>				
Constructions	7 167	605	4 613	3 159
Autres	3	6		9
<b>Total</b>	<b>7 170</b>	<b>611</b>	<b>4 613</b>	<b>3 168</b>
<b><u>Provisions</u></b>				
Constructions	500	11	486	25
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>11</b>	<b>486</b>	<b>25</b>
<b>Valeurs nettes</b>				
	3 452	-156	2 170	1 126

Principales variations :

- Cessions d'immeuble intervenues en 2005 :

	CBI	LS
- terrains	271	180
- constructions	5 128	1 690
- valeurs brutes	5 399	1 870
- amortissements	- 3 448	- 1 165
- provisions	- 374	- 113
- valeurs nettes	1 577	592
- prix de cession	3 197	615
- profit	1 620	23

## Immobilisations financières

	01/01/2005	Augmentation	Diminution	31/12/2005
<b><u>Valeurs brutes</u></b>				
Participations		13 069		13 069
Créances rattachées		2 867		2 867
Autres titres	16		16	
Prêts		512		512
Autres	1	21		22
<b>Total</b>	17	16 469	16	16 470
<b><u>Provisions</u></b>				
Autres titres	16		16	
<b>Total</b>	16		16	
<b>Valeurs nettes</b>	1	16 469		16 470

Principales variations :

- Acquisition de titres

- SC HOLDIMMO	titres	8 333 K€	frais	1 490 K€
- SC PM MURS		952 K€		137 K€
- SC 36		1 862 K€		267 K€

- Souscription au capital social

- SC N°1	10 K€
- SC N°2	10 K€

## Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<b><u>Créances de l'actif immobilisé</u></b>			
Créances rattachées aux participations	2 867	2 867	
Prêts	512	512	
<b><u>Créances de l'actif circulant</u></b>			
Avances et acomptes			0
Créances clients	541	541	
Autres	1 429	1 429	
Charges constatées d'avance	26	26	
<b>Total</b>	5 375	5 375	0

## Capitaux propres

Le capital social s'élève à 2 000 000 € et se compose de 2 000 000 actions de 1 €.

Les variations de l'exercice sont :

- capital au 1 <sup>er</sup> janvier 2004 :	1 000 000 €	1 000 000 actions de	1 €
- augmentation de capital :	1 000 000 €	1 000 000 actions de	1 €
- capital au 31 décembre 2004 :	2 000 000 €	2 000 000 actions de	1 €

**Provision pour risques et charges**

	01/01/2005	Augmentation	Reprise pour		31/12/2005
			utilisation	non utilisation	
Provision pour risques	113		113		0
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La provision a été reprise dans le cadre de la cession du dernier immeuble détenu en location simple.

**Emprunts et dettes**

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	15 297	9 695	1 888	3 714
Emprunts & dettes financières divers	2 835	2 807	28	
Avances et acomptes	127	127		
Dettes fournisseurs	293	293		
Dettes fiscales sociales	188	188		
Dettes sur immobilisations	256	256		
Autres dettes	211	211		
Produits constatés d'avance	16	16		
<b>Total</b>	<b>19 223</b>	<b>13 593</b>	<b>1 916</b>	<b>3 714</b>

**Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants :**

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	47
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	191
Dettes fiscales et sociales	5
Autres dettes	30
<b>Total</b>	<b>273</b>

**Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants :**

Créances rattachées aux participations	
Autres immobilisations financières	12
Créances clients et comptes rattachés	5
Autres créances	544
<b>Total</b>	<b>561</b>

**Charges et produits constatés d'avance :**

	<b>Charges</b>	<b>Produits</b>
Exploitation	26	16
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>16</b>

**- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**

**Résultat d'exploitation**

Le résultat d'exploitation correspond principalement à l'exploitation locative des immeubles.

**Résultat financier**

**- Résultats des sociétés de personnes**

Les résultats des sociétés de personnes, filiales ou participations de la société, sont comptabilisés dès la clôture de leurs exercices, leurs statuts en prévoyant l'affectation automatique aux associés.

**Résultat exceptionnel**

Le profit exceptionnel de 1 071 K€ s'analyse de la façon suivante :

- résultat sur cessions d'immeubles	1 673 K€
- reprise provision CBI	112 K€
- charge exceptionnelle HOTEMAT	- 683 K€

**Impôt sur les sociétés : (en K€)**

	<b>Résultat avant impôt</b>	<b>Impôt</b>	<b>Résultat net</b>
Résultat courant	-597		-597
Résultat exceptionnel	1 071	142	929
<b>Total</b>	<b>474</b>	<b>142</b>	<b>332</b>

## - AUTRES INFORMATIONS

### Rémunérations des dirigeants :

- NEANT

### Effectif moyen

	Cadres	Employés	Total
- Personnel salarié	3	3	6

### Entreprises liées (en K€)

	Montant
<b>Immobilisations financières</b>	
- Participations	13 061
- Créances rattachées à des participations	2 863
<b>Dettes</b>	
- Emprunts et dettes financières divers	2 807
<b>Charges financières</b>	
- Intérêts et charges assimilées	4
<b>Produits financiers</b>	
- Produits de participations	544
- Produits de créances	72
- Intérêts	

## - ENGAGEMENTS FINANCIERS

- Emprunt HSH NORDBANK de 3 700 000 €

- . privilège de prêteur de deniers
- . hypothèque conventionnelle sur l'immeuble sis au 14 rue Chapon 75003 PARIS

- Emprunt SAN PAOLO de 1 700 000 €

- . affectation des levées d'option des contrats de crédit bail en totalité au remboursement de prêt

- Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 €

- . nantissement des parts de la SC HOLDIMMO
- . caution solidaire de PRADO FINANCE
- . nantissement d'un compte d'instrument financier

- Emprunt HSH NORDBANK de 952 000 €

- . nantissement des parts de la SC PM MURS
- . caution hypothécaire sur le bien sis à CROISSY BEAUBOURG 4 Bd de Strasbourg, propriété de la SC

- Emprunt BRED de 396 000 €

- . lettre d'intention de PRADO FINANCE
- . engagement d'hypothèque
- . cession de loyer (loi Dailly)



TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (EN K€) : SAS COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR - AU 31 DECEMBRE 2005 -

SOCIETES OU GROUPE DE SOCIETES	CAPITAL	RESERVES et report à nouveau avant affectation des résultats*	QUOTE-PART de capital détenu en %	VALEUR COMPTABLE des titres détenus		PRETS ET AVANCES consenties et non encore remboursés	EMPRUNTS ET AVANCES	CHIFFRE d'affaires HT du dernier exercice écoulé	BENEFICE ou perte (-) du dernier exercice écoulé	DIVIDENDES encaissés par la société au cours de l'exercice
				BRUTE	NETTE					
<b>I - Renseignements détaillés</b>										
<u>A - Filiales (50% au moins du capital détenu par la société) :</u>										
SC HOLDIMMO	11	-4 874	93,73%	9 823	9 823		2 500		578	
SC PM MURS	2	-	99,00%	1 088	1 088	925		150	2	
SC N° 1	10	-	99,99%	10	10	387		334	-102	
SC N° 2	10	-	99,99%	10	10		188	166	-3	
SC N° 36	8	327	99,80%	2 129	2 129	1 549		588	73	
 <u>B - Participations (10 à 50% du capital détenu par la société) :</u>										
COMPAGNIE FONCIERE DE GESTION IMMOBILIERE	24	-	34,00%	9	9	4		84	-6	
<b>II - Renseignements globaux</b>										
<u>A - Filiales non reprises au § I</u>										
a) Filiales françaises (ensemble)										
a) Filiales étrangères (ensemble)										
 <u>B - Participations non reprises au § I</u>										
a) Dans des sociétés françaises (ensemble)										
a) Dans des sociétés étrangères (ensemble)										

\* y compris résultat de l'exercice

#### **20.1.4 Comptes sociaux 2004**

## **SOMMAIRE**

**RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**COMPTES**

## **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**(Exercice clos le 31 décembre 2004)**

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Fidémur, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **IV. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous faisons la réserve suivante :

Nous n'avons pu obtenir la justification de tous les comptes de gestion immobilière pour la location simple et le crédit-bail. Pour les contrats de crédit-bail, le montant de produits concerné est de 1.119 K€, et les charges correspondantes s'élèvent à 131 K€. En ce qui concerne la location simple, 295 K€ pour les produits, et 140K€ pour les charges.

Sous cette réserve, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **V. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance, outre le sujet ayant motivé la réserve mentionnée ci-dessus, l'autre élément suivant :

La valorisation des immeubles présents à l'actif du bilan, explicitée dans le paragraphe « Valorisation des immeubles en location simple » dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### **VI. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 23 juin 2005

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Daniel Fesson**

## BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2004		31/12/2003	
	Brut	Amort. prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	634 088		634 088	1 035 841
Constructions	10 474 664	7 665 379	2 809 285	4 152 809
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	12 818	2 683	10 135	
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations				10
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	15 787	15 787		
Prêts				
Autres immobilisations financières	589		589	
	<b>11 137 947</b>	<b>7 683 850</b>	<b>3 454 097</b>	<b>5 188 661</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	7 176		7 176	
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	439 314	111 672	327 642	614 685
Autres créances	73 985		73 985	233 624
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	600 404		600 404	227 065
Charges constatées d'avance (3)	2 256		2 256	
	<b>1 123 134</b>	<b>111 672</b>	<b>1 011 463</b>	<b>1 075 374</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 261 081</b>	<b>7 795 521</b>	<b>4 465 560</b>	<b>6 264 035</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

		Euros	
		31/12/2004	31/12/2003
		Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	(dont versé : 1 000 000 )	1 000 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves :			
- Réserve légale			
		3 700	3 700
- Réserves statutaires ou contractuelles			
- Réserves réglementées			
- Autres réserves			
Report à nouveau			
		57 009	2 158 312
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
		<b>1 060 709</b>	<b>2 514 594</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
Provisions pour risques			
		113 412	113 412
Provisions pour charges			
		<b>113 412</b>	<b>113 412</b>
<b>DETTES (1)</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)			
		1 703 633	
Emprunts et dettes financières (3)			
		965 087	2 898 221
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
		81 134	25 464
Fournisseurs et comptes rattachés			
		75 134	216 162
Dettes fiscales et sociales			
		79 057	109 777
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
		304 006	207 126
Instruments de trésorerie			
		83 387	179 279
Produits constatés d'avance (1)			
		<b>3 291 438</b>	<b>3 636 029</b>
Ecart de conversion Passif			
		<b>4 465 560</b>	<b>6 264 035</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			
		<b>4 465 560</b>	<b>6 264 035</b>
<i>(1) Dont à plus d'un an (a)</i>		<i>1 767 609</i>	<i>165 419</i>
<i>(1) Dont à moins d'un an (a)</i>		<i>1 442 695</i>	<i>3 445 147</i>
<i>(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>			
<i>(3) Dont emprunts participatifs</i>			

*(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours*

## COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2004		31/12/2003
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	1 428 100		1 615 918
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>1 428 100</b>		<b>1 615 918</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges		92 688	2 036 297
Autres produits			
		<b>1 520 788</b>	<b>3 652 215</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		363 808	1 645 443
Impôts, taxes et versements assimilés		162 499	222 868
Salaires et traitements		21 000	
Charges sociales		7 019	
Dotations aux amortissements et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		560 418	663 201
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		88 996	203 354
- Sur actif circulant : dotations aux provisions		24 315	139 001
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		41 521	55 765
		<b>1 269 576</b>	<b>2 929 632</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>251 212</b>	<b>722 583</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)		3 200	861
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		5 301	
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>8 500</b>	<b>861</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)		154 659	185 887
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>154 659</b>	<b>185 887</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 146 159</b>	<b>- 185 026</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>105 052</b>	<b>537 557</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	Euros	
	31/12/2004	31/12/2003
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	23 270	1 219 788
Sur opérations en capital	1 213 010	2 325 902
Reprises sur provisions et transferts de charges		386 608
	<b>1 236 280</b>	<b>3 932 297</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	116 430	26 998
Sur opérations en capital	1 137 667	2 280 734
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>1 254 097</b>	<b>2 307 731</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 17 817</b>	<b>1 624 566</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	30 226	3 811
<b>Total des produits</b>	<b>2 765 567</b>	<b>7 585 373</b>
<b>Total des charges</b>	<b>2 708 558</b>	<b>5 427 061</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>57 009</b>	<b>2 158 312</b>
<i>(a) Y compris :</i>		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	151 026	181 937



## ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2004 dont le total est de 4 465 560 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 2 765 567 € et dégagant un profit de 57 009 €.

L'exercice a une durée de 12 mois du 01/01/2004 au 31/12/2004.

### - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice :

- la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR a poursuivi sa stratégie patrimoniale : l'objectif étant de valoriser l'ensemble de son patrimoine immobilier au cas par cas et en fonction des opportunités du marché, soit à travers un revenu locatif, soit en procédant à des arbitrages.
- modification de l'actionnariat de la société
- le 11 octobre 2004 : augmentation du capital de 963 000 € par incorporation du compte courant de l'actionnaire
- le 15 décembre 2004 : fusion absorption de la société EURL PRADO

### - REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### Immobilisations corporelles

##### a) Valeurs brutes et amortissements des immobilisations en location simple

Les valeurs brutes comprennent l'ensemble des éléments du prix de revient ainsi que les frais d'acquisition (notamment frais de notaire et droits d'enregistrement).

Elles incluent, en outre, tout ou partie des frais financiers supportés jusqu'à l'achèvement de l'immeuble.

Les constructions font l'objet d'un amortissement linéaire d'une durée allant de 20 à 40 ans selon leur nature. Les aménagements sont amortis sur 10 ans.

##### b) Valorisation des immeubles en location simple

L'objectif de la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR est de développer une activité d'investissement immobilier consistant à valoriser l'ensemble de son patrimoine que ce soit à travers un revenu locatif ou à travers des arbitrages.

Il a comme auparavant été procédé à une comparaison entre la valeur nette comptable historique et une valeur instantanée de marché, nettes de droits sur la base de 6 %. Une provision pour risques est enregistrée afin de couvrir ligne à ligne l'écart entre la valeur nette comptable des immeubles et les valeurs instantanées.

Les valeurs de marché ont été déterminées à partir des rendements locatifs et des taux de capitalisation applicables à chaque immeuble, en fonction de leur nature et de leur localisation.

Les différences constatées, ligne à ligne, ont fait l'objet d'une provision globale pour risque de 113 K€.

c) Valorisation des immeubles en CBI

Les valeurs nettes comptables des immeubles en CBI sont comparées aux encours financiers (à la date de clôture de l'exercice).

Dans le cas où la valeur nette comptable est supérieure à la valeur de l'encours financier, une provision pour dépréciation de l'immeuble est comptabilisée.

Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires ou par la valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité est négative, elle est complétée par une provision pour risques.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Impôts sur les sociétés

La COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR est sortie au 1<sup>er</sup> janvier 2004 du régime d'intégration fiscale du Groupe FIDEI à la suite du changement de l'actionariat.

**- NOTES SUR LE BILAN (EN K€)**

Immobilisations corporelles

	01/01/2004	Augmentation	Diminution	31/12/2004
<b><u>Valeurs brutes</u></b>				
Terrains	1 036		402	634
Constructions	12 136		1 661	10 475
<b>Total</b>	13 172	0	2 063	11 109
<b><u>Amortissements</u></b>				
Constructions	7 531	559	923	7 167
<b>Total</b>	7 531	559	923	7 167
<b><u>Provisions</u></b>				
Constructions	452	89	41	500
<b>Total</b>	452	89	41	500
<b>Valeurs nettes</b>	5 189	-648	1 099	3 442

Principales variations :

- Cessions d'immeuble intervenues en 2004 :	
. Valeur brute	2 063 K€
. Amortissements	923 K€
. Provision Art 57	41 K€
. Valeur nette comptable	<u>3 027 K€</u>

Immobilisations financières

Ce poste comprend principalement les titres apportés par l'EURL PRADO (TUP).

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<b><u>Créances de l'actif circulant</u></b>			
Créances clients	439	439	
Autres	74	74	
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>513</b>	<b>0</b>

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 1 000 K€ et se compose de 1 000 000 actions de 1 €.

Les variations de l'exercice sont :

- capital au 1 <sup>er</sup> janvier 2004 :	37 000 €	80 889 actions de	0.4575 €
- augmentation de capital :	963 000 €	919 111 actions de	1.0478 €
- capital au 31 décembre 2004 :	1 000 000 €	1 000 000 actions de	1 €

Au cours de l'exercice, il a été distribué un dividende de 2 474 K€, soit 2.474 € par action.

Provision pour risques et charges

	01/01/2004	Augmentation	Reprise pour		31/12/2004
			utilisation	non utilisation	
Provision pour risques	113				113
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113</b>

Il s'agit de provisions constituées en fonction de la valeur de marché des immeubles.

### Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes auprès des étab. de crédit	1 704	0	1 704	
Emprunts & dettes financières divers	965	897	68	
Avances et acomptes	81	81		
Dettes fournisseurs	75	75		
Dettes fiscales sociales	79	79		
Autres dettes	304	304		
Produits constatés d'avance	83	83		
<b>Total</b>	<b>3 291</b>	<b>1 519</b>	<b>1 772</b>	<b>0</b>

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants :

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37
Dettes fiscales et sociales	3
<b>Total</b>	<b>40</b>

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants :

Créances clients et comptes rattachés	77
<b>Total</b>	<b>77</b>

Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation	2	83
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>83</b>

## - NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation correspond principalement à l'exploitation locative des immeubles.

### Résultat financier

Le résultat financier comprend la rémunération des avances faites à la société par les actionnaires.

### Résultat exceptionnel

La perte exceptionnelle de l'exercice de 17 K€ s'analyse principalement en :

Autres		23 K€
Résultat sur cessions d'immeubles		- 40 K€
- Prix de vente	1 213 K€	
- V.N.C.	- 1 137 K€	
- Indemnité de transaction La Poudrière	-63 K€	
- Charges exceptionnelles sur vente Velaux	- 53 K€	
		<hr/>
		- 17 K€

### Impôt sur les sociétés : (en K€)

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	105	36	69
Résultat exceptionnel	-18	-6	-12
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>30</b>	<b>57</b>

## - AUTRES INFORMATIONS

### Rémunérations des dirigeants :

- NEANT

### Effectif moyen

	Cadres	Employés	Total
- Personnel salarié	1	0	1

### Entreprises liées

	Montant
<b>Dettes</b>	
- Emprunts et dettes financières divers	897
<b>Charges financières</b>	
- Intérêts et charges assimilées	151

## 20.1.5 Comptes sociaux 2003

# SOMMAIRE

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES

## **RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2003**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Fidéimur, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, et qui s'appliquent pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance l'élément suivant, qui, sans la remettre en cause, contribue à l'opinion exprimée ci-dessus portant sur les comptes pris dans leur ensemble :

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société pour la valorisation des immeubles en location simple, décrite dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de cette méthode.

Nos travaux d'appréciation de ces estimations ne nous ont pas conduit à relever d'éléments susceptibles de remettre en cause le caractère raisonnable des modalités retenues pour ces estimations comptables, ainsi que les évaluations qui en résultent.

### **Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 20 février 2004

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Daniel Fesson



## BILAN ACTIF

Euros

	31/12/2003		31/12/2002	
	Brut	Amort. prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	1 035 841		1 035 841	819 967
Constructions	12 136 782	7 983 973	4 152 809	6 861 773
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	10		10	
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	13 172 633	7 983 973	5 188 661	7 681 740
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	753 686	139 001	614 685	447 289
Autres créances	233 624		233 624	371 005
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	227 065		227 065	987 429
Charges constatées d'avance (3)				62
	1 214 375	139 001	1 075 374	1 805 785
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	14 387 009	8 122 974	6 264 035	9 487 525
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

Euros

	31/12/2003	31/12/2002
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 37 000 )	37 000	37 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	3 700	3 700
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	315 582	
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>2 158 312</b>	<b>315 582</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>2 514 594</b>	<b>356 282</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	113 412	500 021
Provisions pour charges		
	<b>113 412</b>	<b>500 021</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières (3)	2 898 221	6 213 104
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	25 464	42 119
Fournisseurs et comptes rattachés	216 162	180 868
Dettes fiscales et sociales	109 777	93 898
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	207 126	2 003 196
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	179 279	98 036
	<b>3 636 029</b>	<b>8 631 222</b>
Ecart de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 264 035</b>	<b>9 487 525</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	165 419	246 920
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 445 147	8 342 183
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMPTE DE RESULTAT

Euros

	31/12/2003		31/12/2002
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	1 615 918		1 856 615
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>1 615 918</b>		<b>1 856 615</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			10 691 712
Autres produits			
		2 036 297	
		<b>3 652 215</b>	<b>12 548 327</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		1 645 443	1 610 072
Impôts, taxes et versements assimilés		222 868	101 553
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		663 201	778 339
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		203 354	161 935
- Sur actif circulant : dotations aux provisions		139 001	578
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		55 765	9 922 348
		<b>2 929 632</b>	<b>12 574 825</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>722 583</b>	<b>- 26 497</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)		861	2 624
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 413 215
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>861</b>	<b>1 415 839</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)		185 887	11 185
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>185 887</b>	<b>11 185</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 185 026</b>	<b>1 404 654</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>537 557</b>	<b>1 378 157</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

Euros

	31/12/2003	31/12/2002
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	1 219 788	816 322
Sur opérations en capital	2 325 902	4 338 744
Reprises sur provisions et transferts de charges	386 608	279 411
	<b>3 932 297</b>	<b>5 434 477</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	26 998	3 212 740
Sur opérations en capital	2 280 734	3 280 501
Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>2 307 731</b>	<b>6 493 241</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 624 566</b>	<b>-1 058 764</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	<b>3 811</b>	<b>3 811</b>
<b>Total des produits</b>	<b>7 585 373</b>	<b>19 398 643</b>
<b>Total des charges</b>	<b>5 427 061</b>	<b>19 083 062</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 158 312</b>	<b>315 582</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		474 672
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	181 937	

## ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2003 dont le total est de 6 264 035 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 7 585 373 € et dégagant un profit de 2 158 312 €.

L'exercice a une durée de 12 mois du 01/01/2003 au 31/12/2003.

### - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice :

- la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR a poursuivi sa stratégie patrimoniale : l'objectif du Groupe FIDEI est de valoriser l'ensemble de son patrimoine immobilier au cas par cas et en fonction des opportunités du marché, soit à travers un revenu locatif, soit en procédant à des arbitrages.
- la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR a recouvré des créances anciennes, totalement dépréciées.

### - REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### Immobilisations corporelles

##### a) Valeurs brutes et amortissements des immobilisations en location simple

Les valeurs brutes comprennent l'ensemble des éléments du prix de revient ainsi que les frais d'acquisition (notamment frais de notaire et droits d'enregistrement).

Elles incluent, en outre, tout ou partie des frais financiers supportés jusqu'à l'achèvement de l'immeuble.

Les constructions font l'objet d'un amortissement linéaire d'une durée allant de 20 à 40 ans selon leur nature. Les aménagements sont amortis sur 10 ans.

##### b) Valorisation des immeubles en location simple

L'objectif de la COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR est de développer une activité d'investissement immobilier consistant à valoriser l'ensemble de son patrimoine que ce soit à travers un revenu locatif ou à travers des arbitrages.

Il a comme auparavant été procédé à une comparaison entre la valeur nette comptable historique et une valeur instantanée de marché, nettes de droits sur la base de 6 %. Une provision pour risques est enregistrée afin de couvrir ligne à ligne l'écart entre la valeur nette comptable des immeubles et les valeurs instantanées.

Les valeurs de marché ont été déterminées à partir des rendements locatifs et des taux de capitalisation applicables à chaque immeuble, en fonction de leur nature et de leur localisation.

Les différences constatées, ligne à ligne, ont fait l'objet d'une provision globale pour risque de 113 K€.

Celle-ci ne tient pas compte de 454 K€ de plus-values latentes estimées selon les principes de valorisation ci-avant définies.

c) Valorisation des immeubles en CBI

Les valeurs nettes comptables des immeubles en CBI sont comparées aux encours financiers (à la date de clôture de l'exercice).

Dans le cas où la valeur nette comptable est supérieure à la valeur de l'encours financier, une provision pour dépréciation de l'immeuble est comptabilisée.

Titres de participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires ou par la valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité est négative, elle est complétée par une provision pour risques.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Impôts sur les sociétés

La COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR a opté, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994, pour le régime d'intégration fiscale.

La COMPAGNIE FONCIERE FIDEI, en qualité de société tête de groupe, se constitue seule redevable de l'impôt sur les sociétés, du précompte et de l'imposition forfaitaire annuelle, dus par le Groupe.

**NOTES SUR LE BILAN (EN K€)**

**Immobilisations corporelles**

	01/01/2003	Augmentation	Diminution	31/12/2003
<b><u>Valeurs brutes</u></b>				
Terrains	1 731		695	1 036
Constructions	15 303		3 167	12 136
<b>Total</b>	17 034	0	3 862	13 172
<b><u>Amortissements</u></b>				
Constructions	8 441	663	1 573	7 531
<b>Total</b>	8 441	663	1 573	7 531
<b><u>Provisions</u></b>				
Constructions	911	203	662	452
<b>Total</b>	911	203	662	452
<b>Valeurs nettes</b>	7 682	-406	1 627	5 189

Principales variations :

- Cessions d'immeuble intervenues en 2003 :

. Valeur brute	3 862 K€
. Amortissements	1 573 K€
. Provision Art 57	14 K€
. TVA à reverser	5 K€
. Valeur nette comptable	<u>2 281 K€</u>

Immobilisations financières

Ce poste comprend une participation minoritaire dans une SCI.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<b><u>Créances de l'actif circulant</u></b>			
Créances clients	754	754	
Autres	233	233	
<b>Total</b>	<b>987</b>	<b>987</b>	<b>0</b>

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 37 K€ et se compose de 80 889 actions.

Provision pour risques et charges

	01/01/2003	Augmentation	Reprise pour		04/01/1904
			utilisation	non utilisation	
Provision pour risques	500		274	113	113
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>113</b>	<b>113</b>

Il s'agit de provisions constituées en fonction de la valeur de marché des immeubles.

## Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	2 898	2 733	165	
Avances et acomptes	26	26		
Dettes fournisseurs	216	216		
Dettes fiscales sociales	110	110		
Autres dettes	207	207		
Produits constatés d'avance	179	179		
<b>Total</b>	<b>3 636</b>	<b>3 471</b>	<b>165</b>	<b>0</b>

## Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants :

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	166
Dettes fiscales et sociales	2
<b>Total</b>	<b>168</b>

## Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants :

Créances clients et comptes rattachés	18
<b>Total</b>	<b>18</b>

## Charges et produits constatés d'avance :

	Charges	Produits
Exploitation		180
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>180</b>

## **- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**

### Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation correspond principalement à l'exploitation locative des immeubles.

### Résultat financier

Le résultat financier comprend la rémunération des disponibilités de la société.



### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice de 1 625 K€ s'analyse principalement en :

Soldes travaux exceptionnels		559 K€
Recouvrements exceptionnels de créances douteuses		661 K€
Autres		- 28 K€
Résultat sur cessions d'immeubles		433 K€
- Prix de vente	2 326 K€	
- V.N.C.	- 2 280 K€	
- Reprise de provisions pour risques	387 K€	
		<hr/>
		1 625 K€

### **- AUTRES INFORMATIONS**

#### Entreprises liées

	<b>Montant</b>
<b>Créances</b>	
- Autres créances	10
<b>Dettes</b>	
- Emprunts et dettes financières divers	2 733
- Autres dettes	14
<b>Charges financières</b>	
- Intérêts et charges assimilées	182
<b>Autres achats et charges externes</b>	29

#### Consolidation

Identité de la société consolidant les comptes de la société suivant la méthode de l'intégration globale :  
COMPAGNIE FONCIERE FIDEI SCA – 17 rue de Miromesnil – 75008 PARIS.

## 20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA

### RAPPORT SUR DES INFORMATIONS PROFORMA

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la Compagnie Foncière Fidémur relatives à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 30 juin 2006 incluses au chapitre 20-2 du prospectus daté du 05 février 2007.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que la location de l'ensemble immobilier Baudry-Ponthieu acquis le 15 juin 2006 aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de la Compagnie Foncière Fidémur au 30 juin 2006 si la location avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006 sur la base du bail signé le 5 octobre 2006. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux informations pro-forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Ces travaux qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la Compagnie Foncière Fidémur pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires. A notre avis :

- Les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant ce document de base et une note d'opération, visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 05/02/2007

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

**Groupe PIA**  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Daniel Fesson

Sophie Duval

## COMPTE DE RESULTAT PRO FORMA

En milliers d'euros, sauf données par action	Comptes historiques 6 mois clos 30 juin 2006	Ajustements proforma	Proforma 6 mois clos 30 juin 2006
Loyers	1 735	2 203	3 938
Charges locatives refacturées			
Autres produits de l'activité	337	-	337
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>2 072</b>	<b>2 203</b>	<b>4 275</b>
Charges locatives et charges externes	(1 869)	0	(1 869)
Charges de personnel	(170)	0	(170)
Dotations aux amortissements et provisions	(97)	0	(97)
Impôts et taxes	(229)	0	(229)
Autres produits et charges	(235)		(235)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>(528)</b>	<b>2 203</b>	<b>1 675</b>
Variation nette de la juste valeur des immeubles de placement	(2 125)	0	(2 125)
Reprise provision pour litige	4 834	0	4 834
Résultat de cession des immeubles de placement	(63)	0	(63)
<b>Résultat opérationnel après ajustement des valeurs</b>	<b>2 118</b>	<b>2 203</b>	<b>4 323</b>
Autres produits financiers	180	0	180
Coût de l'endettement financier	(970)	(1 235)	-2 205
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>1 328</b>	<b>968</b>	<b>2 296</b>
Charge d'impôt	(477)	(324)	(801)
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalences			
<b>Résultat net</b>	<b>851</b>	<b>644</b>	<b>1 495</b>
Part du groupe	568	644	1 212
Part des minoritaires	283	0	283
<b>Résultat non dilué par action en euro</b>	<b>0,25 €</b>		<b>0,53 €</b>
<b>Résultat dilué par action en euro</b>	<b>0,25 €</b>		<b>0,53 €</b>

## **ANNEXE AU COMPTE DE RESULTAT SEMESTRIEL PROFORMA**

Ces comptes pro forma ont été réalisés sur la base des comptes consolidés du Groupe FIDEIMUR au 30 juin 2006 en prenant pour hypothèse l'acquisition et la location de l'immeuble de la rue Baudry au 1er janvier 2006. Le calcul des loyers s'est fait sur la base du bail signé en octobre 2006. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **Loyers**

Il a été déterminé un loyer annuel sur la base des baux signés.

Ainsi, pour les immeubles loués en octobre 2006, les loyers sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du contrat de location ferme. Le coût des franchises de loyers est constaté de façon linéaire :

- pour les immeubles A, B et C, les loyers sont linéarisés sur 6 ans (bail ferme de 6 ans)
- pour les autres baux, le loyer annuel correspond au loyer prévu dans le bail.

### **Financement**

Le financement de l'acquisition de l'immeuble de la rue Baudry est assuré par un emprunt bancaire de 58 M€ au taux EURIBOR 3 mois + MARGE.

Cette marge, à l'origine de 2 %, est ramenée dès la signature du bail à :

- 1,10 % SUR 35 M€ et
- à 1,50 % sur 23 M€

Compte tenu de l'hypothèse de la signature du bail en janvier 2006, c'est cette dernière marge qui a été retenue et l'hypothèse de taux Euribor retenue est de 3%.

Les taux appliqués sont donc de :

- 4,10 % sur 35 M€ et
- 4,50 % sur 23 M€

### **Charges locatives**

Compte tenu des conditions du bail, aucune charge locative propriétaire n'a été calculée.

### **Juste valeur**

Il n'a pas été tenu compte de variation de juste valeur de l'immeuble de la rue Paul Baudry entre le 1er janvier et le 30 juin 2006.

## **20.3 ETATS FINANCIERS**

Cf §20.1 de la partie 1 du présent Prospectus

## **20.4 VERIFICATIONS DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES**

Cf 20.1 (Rapports des Commissaires Aux Comptes)

## **20.5 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES**

Les comptes les plus récents du présent document sont les comptes consolidés au 30/06/2006.

## **20.6 INFORMATIONS INTERMEDIAIRES ET AUTRES**

Cf paragraphe 20.1.1

## 20.7 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

L'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext Paris permettra à la Société d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées à effet au 1<sup>er</sup> avril 2007. Ainsi la Société se conformera, à compter de 2007, aux obligations légales de distribution des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés attachés à ce régime fiscal (voir le § 6.7.5 du présent prospectus).

## 20.8 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

### SYNTHESE DES CONTENTIEUX EN DEFENSE

Dossier	Avocat	Nature	Enjeu
CFF / GOUSSIMO 2	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE>	- 36.625,88 € : l'arrêt de la Cour de Cassation annulant le crédit-bail fait tomber le lien entre CFF et GOUSSIMO 2 et exclut tout paiement (GOUSSIMO 2 sera hors de cause).
GOUSSIMO 2 / GIS ELECTRONIQUE	M <sup>e</sup> BERTHELOT	DEMANDE	+ 17.829 € d'indemnité d'occupation impayées.
		<DEFENSE RECONV>	- 200.807 € de dommages-intérêts en raison de l'arrêt de péril ayant provoqué leur départ. Ce risque sera porté par CFF en raison de la nullité du crédit-bail (GOUSSIMO 2 sera mis hors de cause).
GOUSSIMO 2 / SIPE	M <sup>e</sup> BERTHELOT	DEMANDE	+ 27.000 € d'arriérés de loyers.
		<DEFENSE RECONV>	- 85.000 € de dommages-intérêts. GOUSSIMO 2 sera hors de cause en raison de la résiliation du crédit bail.
HOLDIMMO / GAEC DU PONT DES LOUPS... / GAEC DES HERBAGES Mr BILLOIR	M <sup>e</sup> BERTHELOT	<DEFENSE>	Demande d'annulation des actes de cession de parts. Sursis à statuer depuis 2001... Nous souhaitons que cette demande aboutisse pour procéder à l'annulation de ces parts.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société.

## 20.9 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DU GROUPE

Néant.

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 CAPITAL SOCIAL

#### 21.1.1 Montant du capital social

A la date du présent Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 5000.000 € divisé en 2.300.000 actions de 2,174euros (arrondi) de valeur nominale, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

#### 21.1.2 Actions non-représentatives du capital

Néant.

#### 21.1.3 Autocontrôle

A ce jour, la Société ne détient aucune de ses actions.

#### Autorisation de procéder à des rachats d'actions propres :

*Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions de la Société sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché Eurolist*

Sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris et à compter de la réalisation de cette condition, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acquérir en bourse ou autrement sur les actions de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement Européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous :

1. Ces opérations pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de la réalisation des objectifs suivants :
  - a) Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société par un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
  - b) Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce ;
  - c) Attribution gratuite d'actions à des salariés et à des mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
  - d) Attribution gratuite d'actions à des salariés et à des mandataires au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise, dans les conditions prévues par la loi, notamment dans le cadre des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail ;
  - e) Achat d'actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
  - f) Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - g) Annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la quatorzième résolution dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

2. L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'instruments financiers dérivés, négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions autorisées par les autorités de marché. Ces opérations pourront être réalisées à tout moment, y compris en période d'offre publique, dans le respect de la réglementation en vigueur.
3. Le prix maximum d'achat par titre est fixé à 25 €. En cas d'opérations sur le capital de la Société, et notamment en cas d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement d'actions, de distribution de réserves ou de tous autres actifs ou d'amortissements du capital, le prix ci-dessus sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions composant le capital après l'opération.
4. Nonobstant ce qui précède, dans le cas où il serait fait usage des facultés offertes par le cinquième alinéa de l'article L. 225-209 du Code de commerce, les règles relatives au prix de vente seront fixées par les dispositions légales en vigueur.
5. Sous réserve des dérogations prévues par la loi, les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que (i) le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, le cas échéant ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement, et (ii) le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.
6. La présente autorisation est donnée pour une durée de dix huit mois à compter du jour de la présente assemblée.
7. L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents, notamment d'information, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et tous autres organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

Le conseil d'administration informera les actionnaires réunis en assemblée générale de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

#### **21.1.4 Valeurs Mobilières donnant accès à terme au capital de la Société**

Néant.

## 21.1.5 Capital Autorisé non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 15/12/2006 a consenti au Conseil d'Administration les délégations et autorisations d'émettre des actions et autres valeurs mobilières suivantes :

Résolution	Objet de la résolution	Montant nominal maximal	Durée de l'autorisation
7ème	<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription</p> <p>délégation consentie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF s'agissant des émissions qui seront effectuées au titre de l'admission aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris des actions et des autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ;</li> <li>- et sous condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> d'Euronext Paris s'agissant de toutes autres émissions.</li> </ul>	5.000.000 €	26 mois
8ème	<p>Délégation de compétence à l'effet d'utiliser des actions nouvelles pour rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique d'échange ou d'apport en nature</p> <p>sous réserve de l'adoption de la septième résolution, l'assemblée générale, donc sous condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> d'Euronext Paris</p>	<p>5.000.000 € en cas d'offre publique</p> <p>10% du capital social en cas d'apport en nature</p>	26 mois
9ème	<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription</p> <p>sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> d'Euronext Paris</p>	5.000.000 €	26 mois
10ème	<p>Délégation de compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes</p> <p>Sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> d'Euronext Paris</p>	15.000.000 €	26 mois
11ème	<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu des délégations des septième et neuvième résolutions (possibilité de surallocation)</p> <p>Sous la condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> d'Euronext Paris</p>	15% de l'émission initiale	26 mois
12ème	<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise</p> <p>résolution rejetée par l'AGM à l'unanimité</p>	60.000 actions nouvelles	26 mois
13ème	<p>Délégation de compétence à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux titulaires d'obligations</p> <p>Sous la condition suspensive de l'obtention du visa AMF</p>	680.000 €	3 mois



### 21.1.6 Tableau d'évolution du capital de la Société au cours des trois dernières années

Dates	Nature de l'opération	Augmentation/ Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission ou d'apport	Nombre d'actions créées/ annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
Depuis octobre 2002		–	0,4574€	–	–	80 889	37 000,00 €
11/10/2004	Regroupement des actions composant le capital social par élévation du nominal	0,00 €	1,00 €	–	–	37 000	37 000,00 €
11/10/2004	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraire	963 000,00 €	1,00 €	0,00 €	963 000	1 000 000	1 000 000,00 €
19/07/2005	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires	1 000 000,00 €	1,00 €	0,00 €	1 000 000	2 000 000	2 000 000,00 €
21/03/2006	Augmentation de capital par apports nouveaux en numéraires	300 000,00 €	1,00 €	2 700 000,00 €	300 000	2 300 000	2 300 000,00 €
21/03/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves et augmentation du nominal	2 700 000,00 €	2,1739 €	0,00 €	0	2 300 000	5 000 000,00 €

Une seule augmentation est intervenue au cours des 12 derniers mois. Le 21/03/06, 300 000 actions nouvelles ont été émises au prix de 10 € par action. Cette augmentation de capital a été souscrite par Redan Invest à hauteur de 270 000 actions et par Prado Finance à hauteur de 30 000 actions.

Le prix de 10 euros est à considérer en fonction de la situation de la Société au moment de l'émission. En effet, à cette date le site Baudry Ponthieu n'avait pas été acquis, la valeur implicite de la société à 23 000 000 € apparaît très supérieure à l'ANR constaté au 30/06/2006 cohérente avec l'ANR.

## 21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Il est précisé que les Art. 9, 19 et 19.1 des statuts tels que reproduits ci-après résultent de modifications adoptées sous condition suspensive de l'admission des actions sur le marché Eurolist.

### 21.2.1 Objet social - Art 3

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la construction, la location, la prise à bail, la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- l'acquisition, la souscription, l'émission, la vente de toutes valeurs mobilières ;
- la souscription de tous emprunts, engagements, ressources de toute nature et à ce titre la délivrance de toutes garanties ;
- la prise de participation dans toute personne morale de droit français ou étranger ;
- la création de filiale en France ou à l'étranger ;
- la gestion de toute personne morale de droit français ou étranger ;
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet analogue ou connexe ;
- le Conseil.

### 21.2.2 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du conseil d'administration

Cf Chap 16.

### 21.2.3 Droits attachés aux actions – Art 9 à 11

#### Article 9 – Forme, transmission et identification des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des présents statuts.

Elles donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire dans les livres de la Société ou auprès d'un intermédiaire habilité ; le tout dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

La Société peut demander à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission des titres émis par la Société, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont ces titres peuvent être frappés.

#### **Article 10 – Cession et transmission des actions**

La cession et la transmission des actions s'effectuent conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Les actions sont librement cessibles entre associés ou au profit de tiers.

#### **Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions**

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente, notamment toute action donne droit, en cours de société comme en liquidation, au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre des titres nécessaires.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'assemblée générale

### **21.2.4 Assemblées - Art 19 à 20 des statuts**

#### **Article 19 – Assemblées Générales**

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent, chaque action donnant droit à une voix au moins. Le mandataire d'un actionnaire dispose des voix de son mandat dans les mêmes conditions et limites

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès verbaux de l'assemblée sont valablement certifiés par le président du conseil d'administration, par un administrateur exerçant les fonctions de directeur général ou par le secrétaire de l'assemblée.

#### **Article 19.1 – Admission aux assemblées - pouvoirs**

1. Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales sous réserve de l'accomplissement des formalités prévues par la réglementation en vigueur dans un délai qui ne peut excéder cinq jours avant la réunion de l'assemblée.

2. Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'assemblée.

3. Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

4. Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire justifiant d'un mandat.

#### **Article 20 – Quorum. Vote. Nombre de voix**

Les assemblées générales ou ordinaires (assemblées appelées à prendre toutes décisions ne modifiant pas les statuts) et extraordinaires (assemblées appelées à modifier les statuts), statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions légales et réglementaires qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

#### **21.2.5 Dispositions des statuts qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle**

Néant.

#### **21.2.6 Franchissements de seuils**

Néant.

#### **21.2.7 Modification du capital**

##### **Article 7 - MODIFICATION DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté par tous modes et de toutes manières autorisées par la loi. Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider l'augmentation du capital, sur le rapport du conseil d'administration contenant les indications requises par la loi.

Le capital doit être intégralement libéré avant toute émission d'actions nouvelles en numéraire.

Conformément à la loi, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier. Ce droit est négociable ou cessible comme les actions dont il est détaché.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux assemblées générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire ou par un mandataire unique; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

L'assemblée générale, qui décide de l'augmentation du capital, peut supprimer le droit préférentiel de souscription. Elle statue, à cet effet, et à peine de nullité de la délibération, sur le rapport du conseil d'administration et sur celui des commissaires aux comptes, conformément à la loi.

Les attributaires éventuels du droit de souscrire des actions nouvelles ne peuvent prendre part au vote supprimant en leur faveur le droit préférentiel de souscription. Le quorum et la majorité requis pour cette décision sont calculés après déduction des actions possédées par lesdits attributaires.

En cas d'apport en nature ou de stipulations d'avantages particuliers, un ou plusieurs commissaires aux apports désignés par décision de justice à la demande du Président du conseil d'administration, apprécient sous leur responsabilité l'évaluation des apports en nature et l'octroi des avantages particuliers.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires délibère sur l'évaluation des apports en nature et l'octroi des avantages particuliers et constate, s'il y a lieu, la réalisation de l'augmentation de capital. Si l'assemblée réduit l'évaluation et la rémunération des apports ou les avantages particuliers, l'approbation expresse des modifications par les apporteurs et les bénéficiaires ou leurs mandataires dûment autorisés à cet effet, est requise. À défaut, l'augmentation du capital n'est pas réalisée.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, sous réserve des droits des créanciers, autoriser ou décider la réduction du capital pour telle cause et de telle manière que ce soit, mais en aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

## 22 CONTRATS IMPORTANTS

Néant.

## 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

### Synthèse des expertises immobilières au 30 juin 2006 :

<i>Valeur Hors Droits en euros</i>	<b>30/06/2006</b>	<b>15/10/2006</b>
<b><u>IMMEUBLES DE PLACEMENT HOLDIMMO</u></b>		
MARSEILLE	1 550 000 €	
VALBONNE	1 140 000 €	
MONTPELLIER	1 090 000 €	
NANCY PULNOY	720 000 €	
SAINT ETIENNE	310 000 €	
NANTES BOIS BRIAND	2 080 000 €	
BLAGNAC	3 080 000 €	
TOULOUSE COSMONAUTES	2 070 000 €	
TOULOUSE EUROPE	610 000 €	
GOUSSAINVILLE	2 300 000 €	
	<b>14 950 000 €</b>	
<b><u>SCI N°1</u></b>		
PLAISIR	1 800 000 €	
NOISY LE GRAND	1 050 000 €	
CROISSY EMERAINVILLE	1 060 000 €	
	<b>3 910 000 €</b>	
<b><u>SCI N°2</u></b>		
CHAPON	<b>6 800 000 €</b>	
<b><u>SCI N°36</u></b>		
CHEVIGNY SAINT SAUVEUR	<b>5 630 000 €</b>	
<b><u>PM MURS</u></b>		
CROISSY BEAUBOURG	<b>1 390 000 €</b>	
<b><u>IMMEUBLES HOLDIMMO EN ARBITRAGE</u></b>		
BAYEUX	1 450 000 €	
BERNAY	390 000 €	
VILLERS SUR MER	1 400 000 €	
ROUEN	810 000 €	
HESDIN	420 000 €	
LEZENNES	1 340 000 €	
LILLE VAUBAN	700 000 €	
NANTES ORVAULT	1 000 000 €	
TOULOUSE BUROPOLIS	940 000 €	
	<b>8 450 000 €</b>	
<b><u>FIDEIMUR en direct</u></b>		
PARIS 19ème Jean Jaurès	600 000 €	
BAUDRY PONTHEIU		102 000 000 €
NICE ARIANE		6 750 000 €
		<b>108 750 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41 730 000 €</b>	<b>108 750 000 €</b>



## MICHEL MARX *Expertises*

EXPERTS IMMOBILIERS SPÉCIALISTES DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

### MICHEL MARX - PRCS

EXPERT IMMOBILIER  
AGRÉÉ PAR LA COUR  
DE CASSATION

EXPERT DES LA COUR  
D'APPEL DE PARIS

### FRÉDÉRIC COMMER - MRCS

ANNABELLE JOYON

KERVA LEBEVRE

CATHERINE BERTIN

ANTOINETTE VASSEUR

ANNÉE TERRIER

SYLVIE BOUX (EVI)

ANNÉE SYLVE

ALAIN NGUYEN - MRCS

DIRECTEUR GÉNÉRAL

OLIVIER NOTIN

ESTAGIAIRE

DÉPT. DE LA SEINE-SAINT-DENIS

34613 VI

8 septembre 2006

COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR  
Monsieur Benoit BOURREAU  
Président  
1 rue Paul Baudry  
75008 PARIS

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après la valorisation au 30 juin 2006 des immeubles du groupe FIDEIMUR.

La liste des biens évalués est la suivante

### Portefeuille HOLDIMMO

#### Immeubles de placement

- MARSEILLE, 40 avenue de Hambourg
- VALBONNE, parc de Sophia Antipolis, 1360 route des Dolines
- MONTPELLIER, ZAC du Millénaire, 350 av Albert Einstein
- NANCY-PULNOY, 10 rue des Grands Prés
- SAINT-ETIENNE, ZI de Montreynaud, 21 rue Victor Grignard
- NANTES, ZI du Bois Briand, 8 rue de la Garde
- BLAGANC, ZAC de l'aéroport, 2bis rue Marcel Doret
- TOULOUSE, ZI du Palays, 18 rue des Cosmonautes
- TOULOUSE, parc technologique du canal, 1 av de l'Europe
- GOUSSAINVILLE, 1 rue Lenôte

.../...

www.marx.fr - Email : marx@marx.fr

25 AVENUE DE LA GRANDE ARMEE - 75017 PARIS - TEL : (01) 43 04 93 92 - FAX : (01) 43 03 18 51

165 AVENUE DU PRADO - 13272 MARSEILLE CEDEX 08 - TEL : (04) 91 37 90 35 - FAX : (04) 91 37 90 25

TRAFICERA DE GRACIA 36,3° 1° - 8000 BARCELONA - ESPAGNE - TEL : (34) 932 416 240 - FAX : (34) 932 403 040

### **Immeubles en cours d'arbitrage**

- BAYEUX, 28-32 place Charles de Gaulle
- BERNAY, lieudit du Haut Bouffey
- VILLERS SUR MER, 20 rue Paris d'Illins
- ROUEN, 16 place de la Verrerie
- HESDIN, 50 avenue François Mitterand
- LEZENNES , ZI du Helu, 24 rue Paul Langevin
- LILLE, 199-201 rue Colbert
- PARIS 19<sup>ème</sup>, 180 bis avenue Jean Jaurès
- NANTES ORVAULT, avenue de la Pentecôte
- TOULOUSE, Buropolis, 150 rue Vauquelin

#### **SCI N°1**

- PLAISIR, Parc d'Activités Sainte-Apolline, 87 rue des Poiriers
- NOISY LE GRAND, ZI des Richardets, 25-27 allée du Closeau
- CROISSY BEAUBOURG, ZAC Paris Est, 52 rue d'Emerainville

#### **SCI N°2**

- PARIS 3<sup>ème</sup> arrondissement, 14 rue Chapon

#### **SCI N°136**

- CHEVIGNY SAINT-SAUVEUR, 36 avenue de Tavaux

#### **PM MURS**

- CROISSY BEAUBOURG, 15 boulevard de Beaubourg

.../...



**DESCRIPTION DE LA MISSION**

Ces évaluations ont été réalisées à des fins comptables et financières

La date effective des évaluations est le 30 juin 2006

Les évaluations ont été effectuées après visite des locaux ou, à tout le moins des parties communes.

Une enquête sur l'état du marché local a été diligentée à l'occasion des déplacements, auprès de professionnels locaux

Les titres de propriété ont été consultés, les informations concernant d'éventuelles hypothèques nous ont été communiquées par vos soins.

Les états locatifs nous ont été transmis par vous-même.

Urbanisme : nous n'avons pas effectué de recherches officielles concernant les règles d'urbanisme et nous n'avons pas eu connaissance de mesures d'expropriation affectant les immeubles à expertiser.

Etat des bâtiments : seul l'état apparent a été et les remarques éventuelles des occupants ont été pris en compte dans l'évaluation des biens, aucune étude technique n'a été réalisée par nos soins ni sur l'état des structures, ni sur d'éventuelles présence de pollution ou de matériaux polluants.

Surfaces : les surfaces retenues dans les évaluations nous ont été communiquées par vos soins, seules quelques mesures test ont été effectuées lors des visites.

.../...

---

## METHODOLOGIE

- Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.
- La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après une mise sur le marché entourée de publicité, à un acquéreur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.
- La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de:
  - capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
  - faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.
- Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).
- Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser devant être déduits in fine par vos soins, sauf quand j'ai eu une connaissance précise de ces budgets.

### Détermination de la valeur vénale suivant la nature du bien

On considère souvent que l'estimation des immeubles doit s'effectuer par plusieurs méthodes conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise.

Pour notre part, nous estimons que :

- La valeur vénale des immeubles d'habitation doit être appréciée par comparaison aux ventes d'immeubles et d'appartements similaires. L'état locatif a une influence sur le prix retenu (durée des baux, niveau du loyer par rapport à la valeur locative...), mais la méthode par capitalisation des loyers n'est pas pertinente pour ce type d'immeuble.

.../...

Le taux de rendement peut toutefois apporter un correctif.

- Pour les locaux commerciaux qui sont devenus de véritables produits financiers, leur valeur vénale dépend presque exclusivement du revenu qu'ils procurent ou peuvent procurer.

- Ce qui implique de rechercher la valeur locative de marché, d'examiner le niveau des loyers par rapport à celui-ci et les possibilités de l'atteindre. Le taux de rendement retenu tient compte alors du coût des ressources à long terme et des risques de l'investissement.

En ce qui concerne les frais et droits de mutation, la valeur du bien immobilier peut être hors droits ou droits inclus mais il convient de l'indiquer pour les abréviations DI ou HD.

Le coût des frais et droits de mutations se situe pour des ventes à des prix supérieurs à 500.000 € à un pourcentage forfaitisé à 6,50 %.

.../...

---

VALORISATION AU 30 JUIN 2006	
	VALEUR
<b>IMMEUBLES HOLDIMMO DE PLACEMENT</b>	
MARSEILLE	1 550 000 €
VALBONNE	1 140 000 €
MONTPELLIER	1 090 000 €
NANCY PULNOY	720 000 €
SAINT ETIENNE	310 000 €
NANTES BOIS BRIAND	2 080 000 €
BLAGNAC	3 080 000 €
TOULOUSE COSMONAUTES	2 070 000 €
TOULOUSE EUROPE	610 000 €
GOUSSAINVILLE	2 300 000 €
	<u>14 950 000 €</u>
<b>SCI N°1</b>	14 950 000 €
PLAISIR	1 800 000 €
NOISY LE GRAND	1 050 000 €
CROISSY EMERAINVILLE	1 060 000 €
	<u>3 910 000 €</u>
<b>SCI N°2</b>	3 910 000 €
CHAPON	6 800 000 €
	6 800 000 €
<b>SCI N°36</b>	
CHEVIGNY SAINT SAUVEUR	5 630 000 €
	5 630 000 €
<b>PM MURS</b>	
CROISSY BEAUBOURG	1 390 000 €
	1 390 000 €
<b>IMMEUBLES HOLDIMMO EN ARBITRAGE</b>	
BAYEUX	1 450 000 €
BERNAY	390 000 €
VILLERS SUR MER	1 400 000 €
ROUEN	810 000 €
HESDIN	420 000 €
LEZENNES	1 340 000 €
LILLE VAUBAN	700 000 €
PARIS 19 <sup>ème</sup> Jean Jaurès	600 000 €
NANTES ORVAULT	1 000 000 €
TOULOUSE BUROPOLIS	940 000 €
	<u>9 050 000 €</u>
	<u>41 730 000 €</u>

Fait à Paris le 8 septembre 2006





## MICHEL MARX *Expertises*

EXPERTS IMMOBILIERS SPÉCIALISTES DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

MICHEL MARX - FFICE

EXPERT IMMOBILIER  
AGRÉÉ PAR LA COUR  
DE CASSATION

EXPERTS N° 1 COUR  
D'APPEL DE PARIS

INRIEL COLONEL / IRECE

ANNABELLE JOYAU

HERVE LEESEYRE

CATHERINE BRIENS

ANTOINE VASSEYIN

ANNE FERRIER

SYLVIE ROUSSEAU

ANNE STOLL

ADAM NUTEL / IRECE

DIRECTEUR FACA

GEORGES NOTTIN

ESNAGE / IRECE

DIPIERRE KISS

EXPERTS EN IMMUNES

34613 VI

15 octobre 2006

COMPAGNIE FONCIERE FIDEIMUR  
Monsieur Benoit BOURREAU  
Président  
1 rue Paul Baudry  
75008 PARIS

Monsieur le Président,

La valeur vénale des deux immeubles complémentaires appartenant au groupe FIDEIMUR, a été appréciée, suivant les mêmes procédures et méthodologie que pour les immeubles précédents à :

- Paris 8<sup>ème</sup>, 1-3 rue P. Baudry et 56-62 rue de Ponthieu **102.000.000 € HD**
- Nice, 17 rue Giglionda de Sainte-Agathe **6.750.000 € HD**

Fait à Paris le 15 octobre 2006

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document d'information, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de l'émetteur ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 49 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

## **25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Cf § 7.2 « Présentation des Sociétés du Groupe ».

## **DEUXIEME PARTIE**



# 1. PERSONNES RESPONSABLES

## 1.1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

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

## 1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLES DU PROSPECTUS

Cf § 1.2 de la partie 1 du présent Prospectus.

## 1.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION

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

## 2. FACTEURS DE RISQUE

Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Tous les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du présent Prospectus sont décrits dans le chapitre 4 de la partie 1 du présent Prospectus.

Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient perturber son activité. Si l'un de ces risques ou l'un des risques décrits dans le chapitre 4 de la partie 1 du présent Prospectus, venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en être affectés.

Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

Les compléments suivants sont apportés à ces renseignements :

***Le cours des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris pourrait connaître des variations significatives.***

Le cours des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris est susceptible d'être affecté de manière significative par des événements tels que des variations de performance de la Société, et une évolution des conditions de marché propres à son secteur d'activité.

De plus, les marchés boursiers ont connu des variations de cours significatives au cours des dernières années, qui souvent ne reflétaient pas les performances opérationnelles des entreprises cotées. Les fluctuations des marchés boursiers ainsi que du contexte économique, peuvent affecter de façon significative le cours des actions de la Société.

Enfin, la cession d'un nombre significatif d'actions par un ou plusieurs actionnaires est susceptible d'avoir un impact sur le cours des actions de la Société.

***Possibilité de limiter l'augmentation de capital aux trois-quarts des souscriptions reçues.***

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'Offre pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci attendraient 75% du montant initialement prévu. Il pourrait ainsi en résulter une moindre liquidité du marché des actions. Si le seuil de 75% n'était pas atteint, l'opération serait annulée.

La croissance de la Société ne serait pas obérée dans le cas où l'augmentation de capital se limiterait à 75% du montant initialement prévu.

## 3. INFORMATIONS DE BASE

### 3.1. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant (c'est-à-dire que la Société a accès à des disponibilités suffisantes) au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date de Visa du présent Prospectus.

### 3.2. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT AU 31 DECEMBRE 2006

Conformément aux recommandations CESR, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres (hors résultat), établie à partir des données financières estimées au 31 décembre 2006 selon le référentiel comptable adopté par la Société au 31 décembre 2005

<b>Rubriques</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Total dettes financières courantes</b>	<b>12 911</b>
- garanties	2 471
- cautionnées	5 146
- sans garanties sans cautions	5 294
<b>Total dettes financières non courantes</b>	<b>83 334</b>
- garanties	77 290
- cautionnées	5 204
- sans garanties, sans cautions	840
<b>Capitaux propres</b>	<b>8 668</b>
- capital	5 000
- réserves consolidées	3 668
- autres réserves	
<b>Liquidités</b>	<b>383</b>
- trésorerie	
- Equivalent de trésorerie	
- Titres de placement	
<b>Créances financières</b>	<b>0</b>
<b>Endettement financier courant</b>	<b>12 911</b>
- dettes financières bancaires	6 799
- part courante des dettes non courantes	818
- autres dettes financières	5 294
<b>Endettement financier courant net</b>	<b>12 528</b>
<b>Endettement financier non courant net</b>	<b>83 334</b>
- dettes financières bancaires	80 292
- autres dettes financières	3 042
- obligations émises	
<b>Endettement financier net</b>	<b>95 862</b>

\* Capitaux propres au 30/06/2006.

Les capitaux propres n'ont pas connu de modifications significatives depuis le 30 juin 2006.

Il n'y a pas de dettes indirectes éventuelles.

### 3.3. INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE

A la connaissance de la Société, le Prestataire de services d'investissement n'a pas d'intérêt autre que ceux au titre desquels il fournit ses services professionnels dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, pouvant influencer sensiblement sur l'offre d'actions de la Société.

### **3.4. MOTIFS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT**

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext* sont destinées notamment à permettre à la Société de poursuivre son développement de manière autonome en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités dans le cadre du régime fiscal des Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) et, plus généralement, d'accroître sa notoriété.

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles sera principalement affecté (i) au développement de la Société et (ii) au renforcement de sa structure financière.

Enfin l'admission des actions de la société sur le marché réglementé apportera aux actionnaires une liquidité de leurs actions et permettra l'entrée de nouveaux actionnaires par voie d'augmentation de capital et par voie de cession.

Il est précisé qu'une limitation de l'enveloppe de l'augmentation de capital à 75% n'aurait pas d'impact significatif sur la stratégie que la Société souhaite poursuivre au cours des prochains exercices.

## 4. INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DEVANT ETRE ADMISES À LA NEGOCIATION

### 4.1. NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS

Nombre des titres dont l'admission est demandée:	2 300 000 actions existantes auxquelles s'ajoutent 520 000 actions nouvelles avant exercice de la clause d'extension
Valeur nominale	2,174 euros
Date de jouissance	1er janvier 2006
Date prévue pour la première cotation des actions	22/02/2007
Date prévue pour le début des négociations des actions	28/02/2007
Libellé des actions	FIDEIMUR
Code ISIN	FR0010148510
Compartiment	C
Mnémonique	FID

### 4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les actions sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de Compagnie Foncière FIDEIMUR lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

### 4.3. FORME ET INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Les Actions seront émises sous forme de titres dématérialisés. A compter de leur admission sur Euronext Paris SA, les Actions pourront revêtir la forme au porteur ou nominative, au choix des titulaires, et dans ce dernier cas, au gré du titulaire concerné, soit au nominatif pur soit au nominatif administré.

Le service des titres de la Société (tenue du registre des actionnaires nominatifs) et le service financier (paiement des dividendes) seront assurés par Natexis Banques Populaires / Services Financiers / Service Emetteurs.

Les statuts de la Société prévoient la possibilité pour celle-ci de recourir à tout moment auprès de l'organisme chargé de la compensation des titres, à la procédure d'identification des titres au porteur prévue par l'article L228-2 du code de commerce.

La Société a demandé ou demandera l'admission des actions constituant son capital et des actions susceptibles d'être émises dans le cadre de l'Offre aux opérations d'Euroclear France et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear.

### 4.4. DEVISE D'EMISSION DES ACTIONS

Les titres dont l'admission est demandée seront émis en euros.

## 4.5. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des stipulations des statuts de la Société ; elles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2006 et seront entièrement assimilées, à compter de leur émission, aux Actions Existantes. A ce titre, les Actions Nouvelles donneront droit, à compter de leur émission, à tout dividende mis en distribution par la Société à compter de cette date.

Les informations relatives aux droits attachés aux actions de la Société et notamment les droits aux dividendes figurent aux paragraphes 21.2.3 et suivants de la partie 1 du présent Prospectus.

## 4.6. AUTORISATIONS D'EMISSION DES ACTIONS

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui s'est tenue le 15/12/2006 a délégué au conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription dans les conditions fixées dans la 7<sup>ème</sup> résolution suivante :

*Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, d'actions ordinaires et de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société sous condition suspensive*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales, notamment celles des articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce, et après avoir constaté la libération intégrale du capital social :

1°- Délégué au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :

- d'actions ordinaires ;
- de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à des actions ordinaires de la Société.

La présente délégation étant consentie sous condition suspensive :

- de l'obtention du visa de l'AMF s'agissant des émissions qui seront effectuées au titre de l'admission aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris des actions et des autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ;
- et sous condition suspensive de l'admission aux négociations et de la première cotation des actions de la Société sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris s'agissant de toutes autres émissions.

2°- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence.

3°- Délégué au conseil d'administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce.

4°- Prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit.

5°- Décide de fixer le montant nominal global maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être décidées et réalisées par le conseil d'administration, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vertu de la présente délégation de compétence, à cinq millions d'euros (5.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que :

- le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la neuvième résolution ci-dessous s'imputera sur le plafond susmentionné ;  
- et que réciproquement, le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la neuvième résolution ci-dessous ;

6°- Décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le conseil d'administration dans les conditions suivantes :

- s'agissant de l'augmentation de capital qui sera le cas échéant réalisée dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, le prix d'émission sera fixé par le conseil d'administration et résultera de la confrontation du nombre d'actions offertes et des demandes d'actions émanant des investisseurs selon la technique dite de construction d'un livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels de la place ;

- à compter de l'admission des titres de capital de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext* d'Euronext Paris, et dans la mesure où les valeurs mobilières à émettre, immédiatement ou à terme, leur sont assimilables, le prix d'émission sera fixé par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 155-5 du décret n°67-236 du 23 mars 1967.

7°- Décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions et limites fixées par la loi et par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :

- fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre ;

- arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société ;

- déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois ;

- prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ;

- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

- constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur.

8°- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article L. 233-32 du Code de commerce, la présente délégation de compétence sera suspendue en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, sauf si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la Société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre.

9°- Prend acte que, dans l'hypothèse où le conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce.

10°- Fixe à vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

**Conseil d'administration ayant décidé l'émission des actions**

Le conseil d'administration du 01/02/2007 a décidé du principe de l'émission et le conseil d'administration du 22/02/2007 décidera l'émission et ses modalités définitives.

#### **4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS**

Les Actions Nouvelles seront émises à la date du règlement-livraison de l'Offre, soit, à titre indicatif, le 22/02/2007 et après établissement, par l'établissement centralisateur, du certificat de dépôt des fonds.

Un calendrier indicatif des opérations envisagées dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext figure au paragraphe 5.1.3.2 ci-après de la partie 2 du présent Prospectus.

#### **4.8. RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS**

Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

#### **4.9. REGLES RELATIVES AUX FRANCHISSEMENTS DE SEUILS**

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33 1/3 %, 50 %, 66 2/3 %, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

#### **4.10. REGLES RELATIVES AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRES AINSI QU'AU RETRAIT ET AU RACHAT OBLIGATOIRES APPLICABLES AUX ACTION DE LA SOCIETE**

##### **4.10.1. Offre publique obligatoire**

Aux termes de l'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une offre publique obligatoire visant la totalité du capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote doit être déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers :

- lorsqu'une personne physique ou morale agissant seule ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, vient à détenir plus du tiers des titres de capital ou des droits de vote d'une société (article 234-2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;
- lorsque plus du tiers du capital ou des droits de vote d'une société dont les titres de capital sont admis aux négociations sur un marché réglementé est détenu par une autre société et constitue une part essentielle des actifs de cette dernière et que :
  - o une personne vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière ; ou
  - o un groupe de personnes agissant de concert vient à prendre le contrôle de la société détentrice au sens des textes applicables à cette dernière, sauf si une ou plusieurs d'entre elles disposaient déjà de ce contrôle et demeurent prédominantes et, dans ce cas, tant que l'équilibre des participations respectives n'est pas significativement modifié (article 234-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers) ;



- lorsque des personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert et détenant directement ou indirectement entre le tiers et la moitié des titres de capital ou des droits de vote, augmentent en moins de douze mois consécutifs le nombre des titres de capital ou des droits de vote qu'elles détiennent d'au moins 2 % du nombre total des titres de capital ou des droits de vote de la société (article 234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

Par ailleurs, l'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient également qu'un projet de garantie de cours portant sur l'ensemble des titres présentés à la vente au prix auquel la cession est réalisée, doit être déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers lorsque des personnes physiques ou morales agissant seules ou de concert, au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, acquièrent ou conviennent d'acquérir un bloc de titres leur conférant, compte tenu des titres ou des droits de vote qu'elles détiennent déjà, la majorité du capital ou des droits de vote.

#### **4.10.2. Retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 237-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient qu'à l'issue d'une offre publique de retrait les actionnaires majoritaires peuvent exiger le transfert à leur profit des titres non présentés par les actionnaires minoritaires lorsque ces titres ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote. L'évaluation des titres, effectuée selon les méthodes objectives pratiquées en cas de cession d'actifs, tient compte, selon une pondération appropriée à chaque cas, de la valeur des actifs, des bénéfices réalisés, de la valeur boursière, de l'existence de filiales et des perspectives d'activité. L'indemnisation est égale, par titre, au résultat de l'évaluation précitée ou, s'il est plus élevé, au prix proposé lors de l'offre ou la demande de retrait.

#### **4.10.3. Rachat obligatoire**

Il n'existe pas de procédure de rachat obligatoire applicable aux actions de la Société. Toutefois, dans l'hypothèse où un actionnaire, agissant seul ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce, venait à détenir plus de 95 % des droits de vote d'une société, l'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient la possibilité pour les actionnaires minoritaires, de requérir du ou des actionnaires majoritaires le dépôt d'un projet d'offre publique de retrait.

### **4.11. OPERATION PUBLIQUE D'ACHAT RECENTE**

Aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché réglementé, à la date du présent Prospectus, il n'y a eu, à ce jour, aucune offre publique lancée par un quelconque tiers sur le capital de FIDEIMUR.

### **4.12. REGIME FISCAL DES ACTIONS**

Le régime fiscal des actions de la Société en l'état actuel de la législation française est décrit ci-après. Les développements qui suivent sont adaptés aux actions de sociétés cotées à prépondérance immobilière.

L'attention des investisseurs est cependant attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les non-résidents fiscaux français doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre le France et cet Etat.

En outre le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour, ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

#### **4.12.1. Résidents fiscaux de France**

##### **Personnes physiques détenant des actions françaises dans le cadre de leur patrimoine privé**

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

### **a) Les dividendes**

Les distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, d'un abattement non plafonné de 40 % de leur montant (article 158 3-2° et 3° du Code général d es impôts).

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que les dividendes sont soumis auxdits prélèvement avant l'application de l'abattement de 40% et de l'abattement général annuel, après déduction des dépenses en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu

Les dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif
- à la contribution sociale généralisée (« CSG ») de 8,2 % dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG
- au prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu
- à la contribution additionnelle au prélèvement social de 2%, perçue au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, et
- à la contribution au remboursement de la dette sociale («CRDS») au taux de 0,5 % non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement général annuel de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code Civil (« PACS ») faisant l'objet d'une imposition commune et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément ;
- les dividendes qui bénéficient de la réfaction de 40% et de l'abattement fixe annuel bénéficient par ailleurs d'un crédit d'impôt égal, en application de l'article 200 septies du Code général des impôts, à 50 % du montant, avant application de l'abattement à la demi base et de l'abattement général annuel, des dividendes perçus, plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément et à 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes. Il s'applique cependant après imputation des réductions d'impôt, des autres crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires. Si son montant est supérieur à l'impôt dû, l'excédent est remboursable s'il est égal ou supérieur à 8 euros.

### **b) Plus – values**

Les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, si le montant global de leurs cessions de valeurs mobilières et droits sociaux réalisées au cours de l'année civile dépasse, au niveau du foyer fiscal, le seuil de 20.000 euros, au taux de 16 %, auquel s'ajoutent :

- la contribution sociale généralisée au taux de 8,2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- le prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- la contribution additionnelle au prélèvement social de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

En cas de moins-values, celles-ci peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession et, éventuellement, des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession de 20.000 euros visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

Le mécanisme d'abattement sur les plus values de cession de titres réalisées à partir du 1er janvier 2006 institué par la loi de finances rectificative pour 2005 (article 150 O D Bis du Code général des impôts) ne paraît pas pouvoir s'appliquer aux plus values de cession de titres cotées à prépondérance immobilière.

### **c) Régime spécial des PEA**

Les actions de la Société souscrites dans le cadre de l'admission des titres de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA seront éligibles au PEA.

Tant que le plan d'épargne en actions fonctionne, les dividendes perçus et les plus-values réalisées sont exonérés d'impôt sur le revenu. Lors de la clôture des PEA de plus de 5 ans, le gain net réalisé est soumis au prélèvement social, à la contribution sociale généralisée et à la contribution pour le remboursement de la dette sociale.

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts applicables en fonction de la date de clôture du PEA :

Durée	Prélèvement social	CAPS	CSG	CRDS	IR	TOTAL
< 2 ans	2,0%	0,30%	8,2%	0,5%	22,5%	<b>33,5%<sup>1</sup></b>
Entre 2 et 5 ans	2,0%	0,30%	8,2%	0,5%	16,0%	<b>27,0%<sup>1</sup></b>
> 5 ans	2,0% <sup>2</sup>	0,30% <sup>3</sup>	8,2% <sup>4,2</sup>	0,5% <sup>5</sup>	0,0%	<b>11,0%</b>

Notes : <sup>1</sup> Sur la totalité des produits en cas de dépassement du seuil de cession.

<sup>2</sup> Pour les produits acquis à compter du 1er janvier 2005.

<sup>3</sup> Pour les produits acquis à compter du 1er juillet 2004.

<sup>4</sup> Limitée à 3,4 % pour les produits acquis entre le 1er janvier 1997 et le 31 décembre 1997 et à 7,5 % pour les produits acquis entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 2004.

<sup>5</sup> Pour les produits acquis à compter du 1er février 1996.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA ainsi que ceux perçus hors PEA ouvriront droit au crédit d'impôt égal à 40 % du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire. Ce crédit d'impôt ne sera pas versé sur le plan, mais il sera imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus hors du cadre d'un PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des dividendes, et restituable en cas d'excédent.

A la clôture d'un PEA avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'ouverture fiscale ou, sous conditions, après 5 ans, lorsque la valeur liquidative du plan ou de rachat du contrat de capitalisation est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, la perte est imputable sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession des valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins-value soit dépassé au titre de l'année considérée.

#### **d) Impôt de solidarité sur la fortune**

Les actions détenues par les personnes physiques sont comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune. Il est rappelé que pour 2006, le seuil d'imposition est fixé à 760 000 €. Par suite, les patrimoines dont la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier 2006 est inférieure ou égale à cette somme, ne sont pas soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune.

#### **e) Droits de succession et de donation**

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation en France.

### **Actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

#### **a) Dividendes**

Les dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 33 1/3 %. S'y ajoute une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois.

Sous certaines conditions, les dividendes encaissés par les personnes morales détenant au moins 5 % du capital de la Société distributrice sont susceptibles, sur option, d'être exonérés (sous réserve de la prise en compte dans le résultat de la Société bénéficiaire d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du montant des dividendes, majorés des crédits d'impôt y attachés, limitée au montant total des frais et charges de toute nature exposés par la Société au cours de la période d'imposition) en application des dispositions du régime des Sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI.

Les dividendes perçus des SIIC et provenant du secteur SIIC n'ouvrent cependant pas droit au régime des sociétés mères.

#### **b) Plus-values**

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33 1/3 % et, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du Code Général des Impôts).

Les plus ou moins values réalisées peuvent cependant bénéficier sous certaines conditions du régime des plus ou moins values à long terme.

Selon l'article 40 quarter 0 RH de l'annexe III au CGI, constituent des titres de sociétés à prépondérance immobilière, les titres des sociétés dont l'actif est à la date de la cession des titres ou a été à la clôture du dernier exercice précédant cette cession, constitué pour plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, des droits

portant sur des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L313-7 du code monétaire et financier ou par des titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en considération les immeubles affectés par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale, ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Au regard de cette définition, les actions de la société FIDEIMUR, qu'elle soit cotée ou ayant opté ou non pour le régime des SIIC, seront considérées comme des actions d'une société à prépondérance immobilière, dès lors que la composition de l'actif de la société correspondra à l'article 40 quarter 0 RH précité.

Dès lors que les actions seront détenues depuis au moins deux ans à la date de cession et auront la nature de titres de participation, les plus values de cession seront imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 15% (auquel s'ajoute la contribution sociale de 3,3%). Constituent des titres de participation les parts ou actions de sociétés qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ainsi que des titres ouvrant droit au régime des sociétés mères si ces actions ou titres sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

En cas de moins values, celles ci ne pourront être imputées que sur les plus values de cession de titres de même nature réalisées au cours des dix exercices suivants.

Chaque personne morale devra vérifier si le régime des plus ou moins-values à long terme est susceptible de s'appliquer aux gains et pertes réalisées lors de la cession des actions ainsi que les conditions d'imputation, à l'avenir, du solde des moins-values à long terme existant à l'ouverture du premier des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006.

#### **4.12.2. Non-Résidents fiscaux de France**

##### **a) Dividendes**

Les dividendes distribués par des sociétés dont le siège social est situé en France font l'objet d'une retenue à la source de 25 % lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire effectif est situé hors de France.

Toutefois, les actionnaires personnes morales dont le siège de direction effective est situé dans un Etat membre de la Communauté européenne peuvent, sous les conditions de l'article 119 ter du Code Général des Impôts, bénéficier d'une exonération de la retenue à la source. Cette exonération ne s'appliquera cependant pas aux dividendes qui proviendront du secteur SIIC lorsque la société aura opté pour ce régime.

Par ailleurs, les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un Etat lié à la France par une convention fiscale internationale sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou totale de la retenue à la source.

Au surplus, l'article 208 C II ter du CGI dispose que lorsque les produits sont distribués ou réputés distribués par une société d'investissements immobiliers cotée visée au I à un associé autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de cette société et que les produits perçus par cet associé ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent, la société distributrice doit, sauf exception éventuellement lié à la situation particulière de l'associé concerné, acquitter un prélèvement égal à 20% du montant des sommes, avant imputation éventuelle du prélèvement, distribuées à cet associé et prélevées sur des produits exonérés

Il appartiendra aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et d'établir les conséquences, sur leur situation particulière de la souscription ou de l'acquisition d'actions de la Société.

en application du II."

##### **b) Plus-values**

Nonobstant la prépondérance immobilière éventuelle de l'actif de la Société au sens des dispositions de l'article 244 bis A du CGI, dans la mesure où la société FIDEIMUR sera cotée en bourse au sens de ces dispositions, les plus-values réalisées par les actionnaires non résidents à l'occasion des cessions à titre onéreux de leurs actions ne seront, en principe et sous réserve des conventions fiscales internationales, imposables en France, au taux de 16%, en application des dispositions de l'article 244 bis B du CGI, que lorsque le cédant, ou, le cas échéant, son groupe familial, aura détenu au moins 25% des droits aux bénéfices de la société dont les titres seront cédés à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession.

### **c) Impôt de solidarité sur la fortune**

En principe, les non résidents ne sont pas soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune en France à raison de leurs placements financiers.

Ne constituent cependant pas des placements financiers, les participations d'au moins 10% dans le capital d'une société française.

De plus, lorsque la société française dont les titres sont détenus est à prépondérance immobilière, l'ISF est dû, sous réserve des conventions internationales, quel que soit le pourcentage de détention du capital.

Enfin, le fait que les titres soient cotés peut faire obstacle à l'assujettissement à l'ISF de titres de sociétés cotées à prépondérance immobilière.

Les actionnaires non résidents devront en tout état de cause s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier, compte tenu des règles différentes que peuvent le cas échéant prévoir les conventions fiscales internationales.

### **4.12.3. Autres situations**

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

## 5. CONDITIONS DE L'OFFRE

### 5.1. CONDITIONS, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE L'OFFRE

#### 5.1.1. Conditions de l'Offre

Préalablement à la première cotation, il est prévu que la diffusion des Actions Nouvelles dans le public (l'"offre") se réalise dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ouvert principalement destinée aux personnes physiques (l'**OPO**) ;
- d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « **Placement Global** »).

A titre purement indicatif, il est envisagé d'allouer à l'OPO, sous réserve de la demande entre 10% et 30% du nombre total d'actions offertes soit entre 52 000 et 156 000 actions, avant exercice éventuel de la Clause d'Extension.

La diffusion des Actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivant du Livre II « Règles applicables marchés réglementés français » des règles de marché d'Euronext.

Le nombre définitif d'Actions offertes diffusées dans le cadre de l'OPO d'une part et dans le cadre du Placement Global d'autre part est susceptible d'ajustement en fonction de la nature de la demande.

En particulier :

- le nombre définitif d'actions offertes dans le cadre de l'OPO pourra être augmenté par prélèvement sur le Placement Global sans toutefois que le nombre d'Actions diffusées dans le cadre de l'OPO ne puisse excéder 30 % du nombre total d'Actions offertes diffusées dans le public, soit 156 000 actions. Ce « claw back » sera utilisé conformément à l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.
- le nombre définitif d'Actions offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur l'OPO (dans le cas où l'OPO ne serait pas entièrement couverte).

Le nombre définitif d'Actions offertes respectivement dans le cadre du Placement Global et de l'OPO fera l'objet d'un avis publié par Euronext Paris SA.

#### 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 susceptibles 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 présent 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 18,10 euros ressortirait à 10 823 800 €.

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

#### **5.1.3.1. Procédure**

##### **Offre Publique à Prix Ouvert (OPO) :**

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être passés par écrit auprès de tous établissements de crédit ou entreprises d'investissement habilités à la réception et à la transmission d'ordres pour le compte d'investisseurs.

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'OPO sont les personnes physiques (ou les fonds communs de placement) de nationalité française ou résidentes en France ou ressortissantes de l'un des Etats parties aux accords et au protocole sur l'Espace Economique Européen (Etats membres de l'Union européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein, ci-après les « Etats parties à l'accord sur l'EEE »).

Les autres personnes devront s'informer sur les restrictions locales de placement comme indiqué à la Section 5.2.1.

Les personnes désireuses de participer à l'OPO devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

Les personnes ne disposant pas en France d'un compte permettant l'acquisition ou la souscription d'actions de la Société dans le cadre de l'Offre Publique devront à cette fin ouvrir un tel compte chez un prestataire de services d'investissement habilité lors de l'émission de leurs ordres.

Les ordres reçus pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des dispositions applicables en cas de survenance de tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans le prospectus (cf. paragraphes 5.1.4 et 5.3.1 de la partie 2 du présent Prospectus).

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique devront être reçus par des prestataires de services d'investissement habilités pendant la période d'ouverture de l'Offre Publique, soit au plus tard le 21/02/2007 à 17 heures.

Les prestataires de services d'investissement habilités en assureront, conformément aux modalités prévues dans l'avis d'ouverture de l'Offre Publique d'Euronext Paris, la transmission à Euronext Paris aux fins de centralisation.

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique pourront être servis avec réduction, suivant les modalités indiquées ci-dessous.

La fraction des ordres inférieure ou égale à 200 actions et la fraction des ordres supérieure à 200 actions pourront chacune faire l'objet d'une réduction proportionnelle, étant précisé que la fraction des ordres inférieure ou égale à 200 actions bénéficiera d'un taux de service préférentiel par rapport à la fraction des ordres supérieure à 200 actions.

Au cas où l'application des taux de réduction éventuels n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur.

##### **Placement Global :**

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par INVEST SECURITIES, société de bourse, au plus tard le 21/02/2007 à 17 heures.

Les éventuelles réductions seront effectuées sur la base, notamment des critères de marché suivants :

- capacité des investisseurs retenus à assurer un développement ordonné du marché secondaire ;
- quantité demandée.

#### **5.1.3.2. Calendrier indicatif des opérations**

Le calendrier ci-dessous et les dates figurant par ailleurs dans le présent Prospectus pourront 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.

01/02/2007	Conseil d'administration de la Société.
05/02/2007	Visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus.
05/02/2007	Communiqué de la Société annonçant les modalités de l'opération.
07/02/2007	Publication de l'avis Euronext Paris S.A.
07/02/2007	Ouverture de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement.
21/02/2007	Clôture de l'Offre à Prix Ouvert (17 heures).
21/02/2007	Clôture du Placement * (17 heures).
22/02/2007	Centralisation et Publication par Euronext Paris S.A. de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ouvert.
22/02/2007	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse détaillant les conditions de l'Offre.
22/02/2007	Première cotation des Actions sur l'Eurolist d'Euronext
27/02/2007	Règlement livraison du Placement et de l'Offre à Prix Ouvert.
28/02/2007	Début des négociations des actions de la Société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris

#### **5.1.4. Révocation/suspension de l'offre – Modification des modalités**

En cas de modification des modalités initialement arrêtées pour l'Offre Publique ou le Placement Global non prévue par le présent prospectus, 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.

Il est précisé que les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global seraient nuls si l'Autorité des marchés financiers n'apposait pas son visa sur cette note complémentaire.

L'Offre pourra être annulée par la Société à la date de règlement-livraison si le certificat du dépositaire des fonds relatif aux Actions Nouvelles n'était pas émis.

Si les ¾ de l'augmentation de capital, soit 390 000 actions représentant un montant indicatif de 7 059 000 € (calculé sur la base du milieu de fourchette à 18,10 euros), n'étaient pas atteints, l'opération serait annulée et les ordres seraient caducs.

#### **5.1.5. Montant minimum et/ou maximum des demandes de souscription/ achat**

Les ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global seront exprimés en nombre d'actions demandées sans qu'il soit imposé de minimum ou de maximum, aux demandes de souscription/achat.

##### **Offre Publique**

Les ordres devront être exprimés en nombre d'actions et seront réputés stipulés au Prix de l'Offre Publique.

Il est précisé qu'un ordre ne peut être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra donc être confié à un seul intermédiaire ; s'agissant d'un compte comportant plusieurs titulaires, il ne peut être émis au maximum que le nombre d'ordres égal au nombre de titulaires de ce compte.

##### **Placement Global :**

Les ordres ne pourront pas comprendre des conditions relatives au prix.

#### **5.1.6. Révocation des demandes de souscription/achat**

Les ordres reçus dans le cadre de l'Offre Publique seront irrévocables même en cas de réduction, sous réserve des conditions applicables en cas de survenance de tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude



concernant les informations contenues dans le prospectus (cf. paragraphes 5.1.4 et 5.3.1 de la partie 2 du présent Prospectus).

### **5.1.7. Règlement livraison des actions**

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique devra être versé comptant par les donneurs d'ordres à la date prévue pour la publication de l'avis de résultat de l'Offre Publique d'Euronext Paris, soit le 22/02/2007.

La date prévue pour le règlement à la Société du produit de l'émission des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique et du Placement Global est le 05/03/2007.

### **5.1.8. Publication des résultats de l'Offre**

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique ainsi que les allocations fera l'objet, le 22/02/2007 d'un avis Euronext annonçant le résultat de l'Offre Publique et, le 22/02/2007, d'un communiqué de la Société.

Les modalités définitives de l'Offre Publique et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris.

### **5.1.9. Droits préférentiels de souscription (procédure d'exercice - négociabilité)**

N/A

## **5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS**

### **5.2.1. Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre est ouverte – Restrictions de l'Offre**

#### **Catégories d'investisseurs potentiels :**

Les personnes physiques sont habilitées à émettre des ordres en réponse à l'Offre Publique.

Les entités autres que les personnes physiques sont habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global.

#### **Pays dans lesquels l'offre est ouverte :**

L'offre est ouverte au public en France.

#### **Restrictions applicables aux résidents de certains pays autres que la France :**

La diffusion du prospectus, ou d'une composante de celui-ci, ou l'offre ou la vente des actions peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du prospectus ou d'une composante de celui-ci doivent s'informer de ces éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Toute personne recevant le prospectus ou une composante de celui-ci doit s'abstenir de le distribuer ou de le faire parvenir dans de tels pays, en contravention avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du prospectus ou d'une composante de celui-ci, dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

Aucune mesure n'a été prise pour permettre une offre publique des actions dans une quelconque juridiction autre que la France.

Le prospectus, toute composante de celui-ci, ou tout autre document ou communication relatif aux actions, ne pourra être transmis et ne pourra constituer une offre de souscription ou d'achat d'actions dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation applicable.

En particulier, les actions n'ont pas été et ne seront pas enregistrées aux Etats-Unis d'Amérique au sens de la loi de 1933 sur les valeurs mobilières des Etats-Unis d'Amérique, telle que modifiée (**U.S. Securities Act.**). En conséquence, le prospectus ne pourra être utilisé à l'appui d'une quelconque offre ou cession d'actions aux Etats-Unis d'Amérique.

Aucune communication portant sur cette offre ou aucun appel au public en vue de la souscription ou de la cession d'actions ne pourra être adressée aux Etats-Unis d'Amérique ou viser les personnes résidant ou présentes aux États-Unis d'Amérique. Notamment, ni le prospectus (ou l'une quelconque de ses composantes) ni aucun autre document d'offre relatif à l'offre d'actions ne peut être distribué ou diffusé par un intermédiaire ou tout autre personne aux États-Unis d'Amérique.

### **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.

Par ailleurs, en cas d'insuffisance des demandes, REDAN INVEST, actionnaire historique de la Société, souscrira à hauteur de sa quote-part de l'emprunt obligataire (1 800 000 € hors intérêts courus) dans le cadre du Placement Global.

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 présent 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 %.

### **5.2.3. Information de pré-allocation**

Si la demande exprimée dans le cadre de l'Offre Publique le permet, le nombre définitif d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'Offre Publique sera au moins égal à 10% du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre, avant exercice éventuel de la Clause d'Extension.

### **5.2.4. Résultats de l'Offre – Début des négociations**

Le résultat de l'Offre Publique fera l'objet d'un avis d'Euronext Paris le 22/02/2007 et d'un communiqué de la Société qui préciseront les réductions éventuellement appliquées aux ordres émis.

Les souscripteurs seront informés par leur intermédiaire de leur souscription effective. Il est précisé que la négociation peut commencer avant la notification.

### **5.2.5. Clause d'extension**

Afin de satisfaire les demandes de souscription reçues dans le cadre de l'Offre, la Société pourra, en fonction de la demande et en accord avec Invest Securities, décider d'augmenter le nombre initial d'Actions Nouvelles d'un nombre d'actions égal à un maximum de 15% du nombre initial d'Actions Nouvelles, soit un maximum de 78 000 Actions Nouvelles supplémentaires portant le nombre d'Actions Nouvelles pouvant être émises à 598 000.

En tout état de cause, le nombre définitif d'actions offertes dans le cadre de l'Offre Publique et dans le cadre du Placement Global, avant exercice éventuel de la Clause d'Extension, la répartition des actions entre l'Offre Publique et le Placement Global ainsi que le Prix de l'Offre Publique et le Prix du Placement Global seront portés à la connaissance du public au moyen d'un communiqué de la Société et d'un avis d'Euronext Paris relatif au dimensionnement final de l'Offre.

Les Actions Nouvelles visées par la Clause d'Extension seront mises à la disposition du marché au prix de l'Offre.

### **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 **17,20 euros** et **19,00 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 fixes 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.

#### **5.3.1. Publication du Prix de l'Offre**

Le Prix de l'Offre sera déterminé le lendemain de la clôture de l'Offre à Prix Ouvert, soit le 22/02/2007 et fera l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et un avis d'Euronext Paris S.A.

#### **5.3.2. Eléments d'appréciation du prix**

La fourchette de prix telle qu'elle est indiquée dans le présent prospectus, et qui résulte de la décision prise par le conseil d'administration de la Société du 01/02/2007, et qui fait ressortir une capitalisation de la Société après augmentation du capital de 52,3 M Euros pour un prix fixé en milieu de fourchette, est cohérente avec les méthodes de valorisation usuellement employées conformément aux pratiques de marché dans le cadre de projets d'introduction en bourse et applicables à la Société.

La fourchette de prix a été définitivement fixée par la Société à partir de la synthèse de son ANR tel que présenté au § 9.1.3.2 et des recommandations d'INVEST SECURITIES, prestataire de services d'investissement. Il est précisé que la Société n'a pas communiqué d'informations prévisionnelles autres que celles qui sont contenues dans le présent prospectus.

A partir de la fourchette de prix proposé, la valorisation qui sera in fine retenue résultera de la méthode de construction du livre d'ordres conformément aux usages professionnels. Dans ce cadre, les investisseurs indiqueront leurs intentions de souscription en fonction de la valorisation qu'ils proposeront. Le prix final s'appréciera au regard de l'historique de la Société, des caractéristiques de son secteur d'activité et de ses perspectives de développement. La fourchette de prix proposée peut être appréciée de la façon suivante :

##### **Méthode retenue**

L'actif net réévalué (l'ANR) est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation malgré son caractère statique (absence de prise en compte des potentiels futurs d'évolution de la Société).

L'ANR retenu a été calculé par revalorisation à des prix de marché de l'ensemble des actifs et des passifs en particulier les actifs immobiliers ont été repris pour leur valeur d'expertise hors droits (ANR dit de liquidation) telle qu'elle ressort des rapports d'expertises réalisées par le Cabinet MARX, expert indépendant à la demande de la Société au 30/6/2006 et au 15/10/2006 pour l'ensemble Baudry Ponthieu acquis sans locataire principal en juin 2006 et pour l'immeuble de Nice acquis en juillet 2006.

Bien que la Société ne bénéficie pas encore du statut SIIC, l'ANR a été calculé en considérant qu'elle avait adopté ce statut et donc en intégrant une fiscalité de sortie (*exit tax*) à 16,5% appliquée aux plus values latentes à la date d'établissement de l'ANR.

L'Actif Net Réévalué (ANR) consolidé au 30 juin 2006, a été déterminé de la façon suivante :

	30/06/2006 Droits compris	30/06/2006 Hors droits
<b>Situation nette consolidée au 30/06/06</b>	<b>8 986 625 €</b>	<b>8 986 625 €</b>
Ajustement des Impôts différés	-2 427 727 €	-2 427 727 €
Reprise de la provision pour impôts différés constatée au 30/06/2006	1 400 140 €	1 400 140 €
Constatation de l'IDP relatif aux immeubles cédés au 2ème semestre 2006	-1 167 758 €	-1 167 758 €
Impact de la réévaluation de Baudry Ponthieu	40 293 450 €	40 293 450 €
Impôts SIIC	-5 825 830 €	-5 825 830 €
Montant des droits*	8 350 160 €	
<b>ANR consolidé</b>	<b>49 609 060 €</b>	<b>41 258 900 €</b>
Nombre d'actions	2 300 000	2 300 000
<b>ANR consolidé par action</b>	<b>21,57 €</b>	<b>17,94 €</b>

\* sur la base de droits à 6,20% sur le patrimoine expertisé au 30/06/06 et au 15/10/06 pour Baudry Ponthieu

On observe actuellement une disparité importante de valorisation boursière des foncières selon leur typologie. Les prix les plus élevés vont aux sociétés qui présentent tout ou partie des atouts suivants : patrimoine diversifié, équipe importante, historique de performance, réservoir d'investissements, réserves foncières, spécialisation en commerces, liquidité boursière. Les plus forts bénéficiaires sont Unibail et Klépierre, qui cumulent les atouts. A titre d'illustration, Klépierre a publié un actif net réévalué par action de 79,9 € au 30 juin et cote ce jour 136 €.

A l'inverse, les sociétés ne disposant pas de ces atouts n'affichent quasiment pas de prime. Fideimur est une société jeune, à petite équipe, sans réserve foncière ni commerces. Il est donc important de la comparer à des sociétés présentant ces mêmes caractéristiques.

Les sociétés comparables sont des foncières de petite taille (Paref, Sélectirente, Züblin Immobilière) d'une capitalisation de 50 à 60 M Euros et des foncières de taille moyenne (280 à 950 M Euros) mais faiblement diversifiées telles que Foncière des Murs, Cegereal et Vectrane.

**PAREF** : petite capitalisation. Société jeune introduite depuis 1 an sans annonce majeure d'investissement depuis.

**Sélectirente** : taille de l'ANR comparable.

**Zublin Immobilière** : Foncière de constitution récente (2006), patrimoine limité à 5 immeubles principaux, sans équipe étoffée et petite capitalisation.

**Foncière des Murs** : présente une faible diversification car la quasi totalité des actifs dépend de 3 locataires dont Accor à plus de 50%.

**CEGEREAL** : propriétaire de seulement 3 immeubles et sans perspectives de développement à court terme compte tenu des limitations imposées par la loi Allemande dont relève son groupe d'appartenance.

**Vectrane** : présente une faible diversification : Pierre & Vacances assurent 50% des loyers et le groupe Spie 30%.

Le tableau ci-dessous présente les ratios cours de bourse divisé par l'ANR de reconstitution par action des sociétés de l'échantillon (P/ANR de reconstitution) :

	Cours au 08/01/07	Capitalisation	ANR de reconstitution par action (en €)		Cours de bourse / ANR de reconstitution	
	€		M€	2005	2006	2005
Cegereal	35.40	492	ns	39,6	ns	0.89
Foncière des Murs	98.00	947	81,3	99,0	1.21	0.99
Paref	74.00	54	71,3	75,8	1.04	0.98
Sélectirente	44.20	53	40,2	43,6	1.10	1.01
Vectrane	18.65	281	14,3	19,0	1.30	0.98
Züblin Immobilière	14.71	59	12,6	14,1	1.16	1.04
<b>Moyenne</b>		<b>314</b>			<b>1.16</b>	<b>0.98</b>

L'Actif Net Réévalué de reconstitution (ARN de reconstitution) correspond à l'ANR hors droits majoré des droits d'enregistrement à 6,2% sur la valeur d'expertise du patrimoine.

L'application du ratio moyen observé chez les comparables (0,98) à un ANR de 21,57 € / action conduirait à une valorisation de 21,13 €/action (21,57 X 0.98).

#### Méthodes écartées

La Société ne communiquant pas de prévision de cash flow, de résultat ou de dividende, les méthodes de valorisation utilisant ces indicateurs (DCF – actualisation des cash flow libres futures, multiples de comparables, actualisation de flux futurs de dividendes ne seront pas retenus).

### 5.3.3. Disparité de Prix

Une seule augmentation est intervenue au cours des 12 derniers mois. Le 21/03/06, 300 000 actions nouvelles ont été émises au prix de 10 € par action. Cette augmentation de capital a été souscrite par Redan Invest à hauteur de 270 000 actions et par Prado Finance à hauteur de 30 000 actions.

Le prix de 10 euros est à considérer en fonction de la situation de la Société au moment de l'émission. En effet, à cette date le site Baudry Ponthieu n'avait pas été acquis, la valeur implicite de la société à 23 000 000 € était cohérente avec l'ANR.

## 5.4. PLACEMENT

### 5.4.1. Coordonnées du Prestataire de Service d'investissement en charge du placement

**Prestataire de Services d'Investissement**  
 INVEST SECURITIES  
 126, rue Réaumur  
 75002 PARIS

### 5.4.2. Etablissements en charge du service des titres et du service financier

A compter de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist d'Euronext, le service des titres et le service financier de la Société seront assurés par :

Natexis Banques Populaires  
 Service Financier – Emetteurs  
 BP 4  
 75060 Paris Cedex 02

### **5.4.3. Garantie**

L'Offre ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'Offre pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci attendraient 75% du montant initialement prévu. Si le seuil de 75% n'était pas atteint, l'opération serait annulée.

La croissance de la Société ne serait pas obérée dans le cas où l'augmentation de capital se limiterait à 75% du montant initialement prévu.

Le début des négociations sur le titre n'interviendra donc qu'à l'issue des opérations de règlement livraison et après délivrance du certificat du dépositaire.

## **6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

### **6.1. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS**

Les Actions existantes composant le capital de la Société à la date du présent Prospectus et les Actions Nouvelles à émettre ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Les conditions de cotation des Actions seront fixées dans un avis d'Euronext Paris.

La première cotation des Actions de la Société devrait avoir lieu le 22/02/2007. Les négociations devraient débuter au cours de la séance de bourse du 28/02/2007.

### **6.2. AUTRES PLACES DE COTATION EXISTANTE**

Les Actions de la Société ne sont actuellement admises aux négociations sur aucun marché boursier, réglementé. Les actions de la Société sont inscrites au marché Libre depuis le mois de mai 2006.

#### **6.2.1. Offre concomitante d'actions FIDEIMUR**

Néant.

#### **6.2.2. Contrat de liquidité**

Il est envisagé que FIDEIMUR signe un contrat de liquidité avec INVEST SECURITIES en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions FIDEIMUR cotées sur le marché Eurolist. Ce contrat de liquidité sera mis en œuvre en vertu de la 4<sup>ème</sup> résolution de l'AGM du 15/12/2006.

En application de ce contrat d'une durée initiale de deux ans renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an, conforme à la charte AFEI, FIDEIMUR mettrait des titres et/ou espèces à disposition d'INVEST SECURITIES afin qu'elle puisse intervenir pour leur compte sur le marché en vue de favoriser la liquidité et la régularité des transactions, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché.

#### **6.2.3. Stabilisation**

Non applicable.

## **7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE**

### **7.1. ACTIONNAIRE CEDANT**

Néant.

### **7.2. NOMBRE DE TITRES OFFERTS PAR L'ACTIONNAIRE CEDANT**

Néant.

### **7.3. CONVENTION DE BLOCAGE**

Néant.



## **8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE**

Le produit brut de l'émission des 520 000 Actions Nouvelles est estimé à 9 412 000 euros et le produit brut de l'émission des 78 000 Actions Nouvelles supplémentaires est estimé à 1 411 800 euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.

Sur les mêmes bases, la rémunération globale des intermédiaires financiers et le montant des frais juridiques, comptables et administratifs sont estimés à 1 M€ HT. L'ensemble des frais sera pris en charge par la Société.

## 9. DILUTION

### 9.1. INCIDENCE DE L'ÉMISSION 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 18,10 € par action, le produit brut de l'émission s'élèverait à 9 412 000 €, soit une augmentation de capital de 1 130 434,78 € et une prime d'émission de 8 281 565,22 €.

Sur la base du prix de souscription de 18,10 € 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 598 000 actions nouvelles supplémentaires
Capitaux propres consolidés (en K€)	8 987	18 399	19 810,8
Nombre d'actions composant le capital	2 300 000	2 820 000	2 898 000
Capitaux propres par action (en €)	3,90	6,52	6,84

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

### 9.2. INCIDENCE DE L'ÉMISSION 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	%
REDAN INVEST SA	1 035 143	45,01%	1 035 143	36,71%	1 035 143	35,72%
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%
Smart Cap Fund	250 000	10,87%	250 000	8,87%	250 000	8,63%
EFFI-INVEST I	192 000	8,35%	192 000	6,81%	192 000	6,63%
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, en appliquant le même taux de réduction.

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	%
REDAN INVEST SA	1 035 143	45,01%	1 035 143	36,71%	1 035 143	35,72%
PRADO FINANCE SA	525 571	22,85%	645 329	22,88%	645 329	22,27%
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%
Smart Cap Fund	250 000	10,87%	250 000	8,87%	250 000	8,63%
EFFI-INVEST I	192 000	8,35%	192 000	6,81%	192 000	6,63%
M. Brenac	0	0,00%	34 930	1,24%	34 930	1,21%
M. Mathieu	0	0,00%	23 397	0,83%	23 397	0,81%
Public	105 286	4,58%	447 201	15,86%	525 201	18,12%
<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>

## 10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Néant.

### 10.2. RESPONSABLES DU CONTROLES DES COMPTES

#### 10.2.1. Commissaire aux comptes titulaire

##### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

**Représenté par Monsieur Daniel FESSON**

Date de début du premier mandat : 1992

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 10/03/2004

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

##### **GROUPE PIA**

**Représenté par Madame Sophie DUVAL**

Date de début du premier mandat : 24/11/2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 24/11/2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

#### 10.2.2. Commissaire aux comptes suppléant

##### **Monsieur Yves NICOLAS**

Date de début du premier mandat : 10/03/2004

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 10/03/2004

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2009

##### **Conseil Expertise Commissariat**

Date de début du premier mandat : 24/11/2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 24/11/2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

### 10.3. RAPPORT D'EXPERT

Il est renvoyé au Chapitre 21 de la première partie du prospectus où est présentée la synthèse des expertises réalisées par le cabinet MARX sur le Patrimoine de la Société.

### 10.4. INFORMATIONS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE

Néant.

## **11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE**