



Réf. : VISA1351/06005

28 JUIL. 2000
1884

N° COB 06159

Monsieur Bertrand COTE
Président du Conseil d'Administration
COMPAGNIE FINANCIERE
DE LA PART DIEU
38, rue Sergent Michel Berthet
69009 LYON

Le Président

Paris, le 27 JUIL. 2000

Monsieur le Président,

Vous avez soumis au visa de la Commission des opérations de bourse le prospectus définitif qui doit être mis à la disposition du public à l'occasion de l'augmentation de capital social de votre société de 9.327.123,58 €.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Commission des opérations de bourse a examiné le prospectus tel qu'il a été mis au point à la suite de consultations entre ses services et ceux de BREDIN PRAT & ASSOCIES.

Par une décision du 26 juillet 2000, dont vous trouverez ci-joint copie, elle a apposé le visa n° 00 - 1351 sur ce prospectus dont un exemplaire, établi dans sa forme définitive, devra parvenir à la Commission au plus tard le jour de l'ouverture de la souscription.

Les publicités relatives à l'opération devront mentionner l'existence du prospectus et le moyen de se le procurer sans frais.

Vous avez indiqué dans le prospectus votre intention de demander la cotation sur le Premier Marché des titres à émettre. Pour éviter tout retard de procédure, je vous invite à déposer le dossier relatif à cette demande auprès des services de la Société des Bourses Françaises dès la clôture de l'émission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Michel PRADA



VISA N° 00 - 1351

Paris, le 26 juillet 2000

Service
des Opérations et
de l'Information
Financières

DÉCISION DU PRÉSIDENT
(Application de la délégation de pouvoir du 22 octobre 1996)

ÉMISSION DE TITRES DE CAPITAL SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION
ET AVEC DÉLAI DE PRIORITÉ

TYPE : 212

Prospectus

EMETTEUR	MONTANT BRUT DE L'ÉMISSION	TITRES EMIS		
		NATURE	NOMBRE	NOMINAL
COMPAGNIE FINANCIERE DE LA PART-DIEU	9.327.123,58 €	Actions	382.387	50 F

- Prix d'émission : 24,39 € par action (160 F par action).
- Délai de priorité réservé aux actionnaires : du 31 juillet 2000 au 4 août 2000 inclus. Il s'exercera uniquement à titre irréductible à raison de 3 actions nouvelles pour 16 anciennes.
- Souscription du public : du 31 juillet 2000 au 4 août 2000 inclus. Ce placement pourra être clos par anticipation dès que tous les droits de souscription auront été exercés et que l'augmentation de capital aura été intégralement souscrite après renonciation individuelle des actionnaires qui n'auront pas participé.
- Date de jouissance : 1^{er} octobre 1999.
- Date prévue de cotation des actions nouvelles : 7 août 2000.
- Garantie : Compte tenu de l'intention du principal actionnaire FIDUCIAL et de la répartition du capital de la société, l'opération ne fait l'objet d'aucune garantie.
- Intention des actionnaires principaux :

La société civile FIDUCIAL principal actionnaire de la COMPAGNIE FINANCIERE DE LA PART-DIEU avec une participation de 97,4 % du capital et des droits de vote a fait part de son intention de souscrire à l'opération à titre irréductible et à hauteur d'une proportion plus importante en fonction des autres souscriptions.
- But de l'émission :

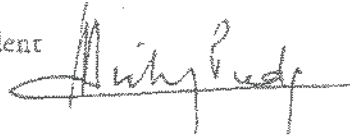
La présente émission a pour objet de renforcer les fonds propres de la société. Elle lui permettra de présenter un bilan plus équilibré et d'être en position de poursuivre ses acquisitions.

COB

NOTA :

- La société civile FIDUCIAL libérera sa souscription par compensation avec la créance de 78 MF qu'elle détient sur la société.
- La société COMPAGNIE FINANCIERE DE LA PART-DIEU n'envisage pas de mettre en œuvre d'offre publique de retrait à l'issue de l'opération. Elle entend redonner de la liquidité au titre en finançant ses prochaines acquisitions par appel au marché ou par la mise en œuvre d'offres publiques d'échange.

Le Président



COMPAGNIE FINANCIERE DE LA PART-DIEU

Société anonyme au capital de 101 970 000 francs

Siège social : 20, place de l'Iris - 92400 COURBEVOIE

955 510 599 RCS NANTERRE

PROSPECTUS

MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR ÉMISSION
DE 382 387 ACTIONS NOUVELLES SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION MAIS AVEC
DÉLAI DE PRIORITÉ

C.O.B.



Visa de la Commission des Opérations de Bourse

Par application des articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967, la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur le présent prospectus le visa n° 00-1351 en date du 26 juillet 2000.

Des exemplaires de ce prospectus sont disponibles auprès de la LYONNAISE DE BANQUE, ainsi qu'au siège administratif de la Compagnie Financière de la Part-Dieu - 38, rue Sergent Michel Berthet - 69009 LYON.

Une notice légale sera publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 28 juillet 2000.

SOMMAIRE

CHAPITRE I : RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	3
I-1 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PROSPECTUS	3
I-2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	3
I-3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	3
I-4 RESPONSABLE DE L'INFORMATION, DES RELATIONS AVEC LES ANALYSTES FINANCIERS ET LES INVESTISSEURS.....	5
CHAPITRE II : ÉMISSION À LA COTE OFFICIELLE DE VALEURS MOBILIÈRES REPRÉSENTATIVES DE CAPITAL	6
II-1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ADMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES À LA COTE OFFICIELLE	6
II-2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ÉMISSION D' ACTIONS.....	7
II-3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DONT L'ADMISSION EST DEMANDÉE	12
II-4 PLACE DE COTATION.....	16
II-5 TRIBUNAUX COMPÉTENTS EN CAS DE LITIGE	16
CHAPITRE III : RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA COMPAGNIE FINANCIÈRE DE LA PART-DIEU ET SON CAPITAL.....	17
III-1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR	17
III-2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL.....	20
III-3 RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	21
III-4 MARCHÉ DU TITRE DE L'ÉMETTEUR.....	23
III-5 DIVIDENDES	24
CHAPITRE IV : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR	25
IV-1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE	25
CHAPITRE V : SITUATION FINANCIÈRE - RESULTATS.....	32
V-1 COMPTES DE L'ÉMETTEUR.....	32
CHAPITRE VI : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	52
VI-1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	52
VI-2 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL.....	53
VI-3 CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION.....	53
CHAPITRE VII : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉVOLUTION RÉCENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR.....	54
VII-1 ÉVOLUTION RÉCENTE.....	54
VII-2 PERSPECTIVES D'AVENIR	55

CHAPITRE I : RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

I-1 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU PROSPECTUS

Monsieur Bertrand COTE, Président du Conseil d'administration

I-2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

A ma connaissance, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ainsi que sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.


Bertrand COTE
Président du Conseil d'administration

I-3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES :

- ✓ Cabinet ESCOFFIER
Représenté par Serge BOTTOLI
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON
Date de nomination : 30 mai 1994
Durée du mandat : 6 exercices
Date début du premier mandat : 1^{er} octobre 1993
Échéance du mandat actuel : A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2005.

- ✓ Cabinet BOREL et Associés
Représenté par Yves BOREL
1, avenue Antoine Dutriévoz - 69100 VILLEURBANNE
Date de nomination : 30 mai 1994
Durée du mandat : 6 exercices
Date début du premier mandat : 1^{er} octobre 1993
Échéance du mandat actuel : A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2005.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS :

- ✓ Monsieur Marc ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON
Date de nomination : 30 mai 1994
Durée du mandat : 6 exercices
Date début du premier mandat : 1^{er} octobre 1993
Échéance du mandat actuel : A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2005.

- ✓ Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutriévoz - 69100 VILLEURBANNE
Date de nomination : 30 mars 2000
Durée du mandat : 6 exercices
Date début du premier mandat : 1^{er} octobre 1999
Échéance du mandat actuel : A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2005.

ATTESTATION DES RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Mesdames, Messieurs,

Nous avons procédé à la vérification des informations financières et comptables données dans le présent prospectus en effectuant les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la profession.

Les comptes annuels des exercices clos les 30/09/1997, 30/09/1998 et 30/09/1999, les comptes consolidés de l'exercice clos le 30/09/1999 ont été certifiés sans réserve ni observation. Les comptes consolidés semestriels au 31/03/1999 et au 31/03/2000 ont fait l'objet d'un examen limité par nos soins.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations financières et comptables présentées.

Fait à Lyon, le 26 juillet 2000

Les Commissaires aux comptes

Cabinet BOREL & Associés
Yves BOREL

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

**I-4 RESPONSABLE DE L'INFORMATION, DES RELATIONS AVEC LES ANALYSTES FINANCIERS ET
LES INVESTISSEURS**

Monsieur Yves SKRABACZ
Compagnie Financière de la Part-Dieu
38, rue Sergent Michel Berthet
69009 LYON
Tél. : 04.72.20.76.00
Fax : 04.72.20.75.55.
E-mail : yskrabacz@saci.fr

CHAPITRE II : ÉMISSION À LA COTE OFFICIELLE DE VALEURS MOBILIÈRES REPRÉSENTATIVES DE CAPITAL

II-1 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ADMISSION DES VALEURS MOBILIÈRES À LA COTE OFFICIELLE

II-1-1 Nature, nombre, forme, date de jouissance des valeurs mobilières dont l'admission est demandée

Nature des titres : actions ordinaires de même catégorie

Nombre : 382 387 actions nouvelles à provenir de l'augmentation de capital décrite ci-après (§ II-2-1).

Valeur nominale : 50 francs (7,62 €) par action

Forme : à compter de l'admission, nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Date de jouissance : 1^{er} octobre 1999

II-1-2 Pourcentage en capital

Compte tenu des actions actuelles formant le capital social, soit 2 039 400 actions, les actions nouvelles à créer, soit 382 387 actions, représentent :

- ✓ 18,75 % des actions anciennes déjà admises à la cote
- ✓ 15,79 % du nombre total d'actions après augmentation du capital

II-1-3 Date prévue de cotation des titres

L'admission des 382 387 actions nouvelles à la cote du marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA sera réalisée dès la constatation de l'augmentation de capital par le Conseil d'Administration de la Compagnie Financière de la Part-Dieu.

Les actions nouvelles devraient être admises aux négociations à partir du 7 août 2000 sous réserve de l'autorisation de ParisBourse^{SBF} SA. Elles seront totalement assimilées aux actions anciennes.

II-1-4 Libellé d'inscription à la cote du marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA

Compagnie Financière de la Part-Dieu
Code SICOVAM : 6053
Groupe Fixing : A
Code APE : 761 J

II-1-6 Organisme financier assurant le service des titres et la centralisation du service financier

LYONNAISE DE BANQUE
Chemin Antoine Pardon - 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

II-2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ÉMISSION D' ACTIONS

II-2-1 Indication des résolutions, autorisations et approbation en vertu desquelles les valeurs mobilières seront créées

a) Autorisation donnée par l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale extraordinaire de la société du 26 juillet 2000 dans sa 1^{ère} résolution, a, conformément aux dispositions des articles 180-III alinéa 2 et 186-1 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, autorisé le Conseil d'administration pendant une durée de 3 ans à compter de ladite assemblée, à procéder par voie d'appel public à l'épargne, à une augmentation de capital en numéraire d'un montant nominal maximum de 20 000 000 F, par émission d'un nombre maximum de 400 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 50 F chacune.

Cette assemblée, dans cette même résolution, a en outre décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux 400 000 actions à émettre, étant entendu que le Conseil d'administration pourra conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera, une priorité de souscription à titre irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables.

La souscription des actions nouvelles devra s'effectuer soit en espèces, soit par compensation de créances.

L'assemblée générale, conformément à l'article 185 de la loi du 24 juillet 1966, a décidé également que si les souscriptions d'actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité des actions nouvelles émises, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, alternativement ou cumulativement, l'une ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celles-ci atteignent les trois quart au moins du montant initialement décidé de l'émission ;
- répartir librement entre les personnes de son choix tout ou partie des actions non souscrites.

Enfin, elle a décidé que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de délégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :

- déterminer le montant d'augmentation de capital en numéraire et le nombre correspondant d'actions nouvelles à émettre dans la limite ci-dessus prévue, le prix d'émission des actions nouvelles comprenant le montant de la prime d'émission, étant précisé que ce prix sera au moins égal à la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur le marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA pendant dix jours de bourse consécutifs choisis parmi les vingt derniers jours de bourse précédant le début de l'émission ;
- déterminer les autres conditions et modalités de l'augmentation de capital et de l'émission d'actions nouvelles parmi lesquelles la période de souscription des actionnaires et/ou du public ;
- constater la réalisation de l'augmentation de capital par l'usage de la présente délégation et modifier corrélativement les statuts ;
- prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission des actions nouvelles émises, notamment faire procéder à toutes formalités pour l'admission aux négociations sur le marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA des actions nouvelles émises ;
- procéder à toutes imputations sur la prime d'émission des frais d'émission des actions nouvelles.

b) Décision du Conseil d'administration

Aux termes de sa délibération en date du 26 juillet 2000, et conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du même jour visée au paragraphe a) ci-dessus, le Conseil d'administration a décidé d'augmenter le capital social d'un montant nominal de 19 119 350 francs par l'émission de 382 387 actions nouvelles de 50 F de nominal à libérer en espèces ou par compensation avec des créances sur la société.

II-2-2 Prix de souscription

Les actions nouvelles sont émises au prix de 24,39 € (160 francs) se décomposant en :

- Valeur nominale : 7,62 € (50 F.)
- Prime d'émission : 16,77 € (110 F.)

Le prix de souscription des actions a été fixé le 26 juillet 2000 par le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de la Part-Dieu à 24,39 € (soit 160 F.). Le prix d'émission de l'action a été déterminé sur la base des moyennes des cours d'ouverture constatés pour l'action Compagnie Financière de la Part-Dieu pendant 10 jours de bourse consécutifs constatés entre le 29 juin et le 21 juillet 2000.

En vertu de l'article 155-2 du Décret du 23 mars 1967, les Commissaires aux comptes de la société émettront un rapport vérifiant l'incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire et les modalités de détermination du prix d'émission dans les 15 jours suivants la décision du Conseil d'administration intervenue le 26 juillet 2000. Ce rapport sera tenu à la disposition du public au siège de la société.

La présente opération ne devrait pas avoir d'incidence théorique sur la valeur boursière actuelle.

Sur la base des capitaux propres consolidés de la société au 31 mars 2000 on obtient, par action, les résultats suivants :

	Nombre d'actions		Capitaux propres		Quote-part de capitaux propres par action	
	Avant aug. de capital	Après aug. de capital	Avant	Après	Avant	Après
Actions formant le capital social	2 039 400	2 421 787	124 717 484 F 19 013 057,87 €	185 899 404 F 28 340 181,45 €	61,15 F 9,32 €	76,76 F 11,70 €

L'actionnaire qui ne souscrira pas à l'augmentation de capital et qui possède 1 % du capital verra sa participation passer à 0,84 %.

Incidence sur le résultat net par action :

	Nombre d'actions		Résultat net consolidé au 30/09/1999	Résultat net par action	
	Avant aug. de capital	Après aug. de capital		Avant aug. de capital	Après aug. de capital
Actions formant le capital social	2 039 400	2 421 787	12 618 183 F 1 923 629,60 €	6,19 F 0,94 €	5,21 F 0,79 €

La souscription des 382 387 actions nouvelles pourra être libérée au choix de l'actionnaire, soit par versement en numéraire, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles existant à l'encontre de la société.

II-2-3 Montant total prévu de l'émission

Au prix d'émission de 24,39 € (160 F.) par action, le montant total de l'émission représentera 9 327 123,58 € (61 181 920 F.).

II-2-4 Néant

II-2-5 Néant

II-2-6 Montant net, pour l'émetteur, du produit de l'émission

Compte tenu des frais légaux et administratifs, ainsi que les rémunérations dues aux intermédiaires financiers, dont le montant estimé s'élève à 150 000 F, le produit net de l'émission devrait être voisin de 61 031 920 F.

II-2-7 Droit préférentiel de souscription

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 26 juillet 2000 a décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription sans indication du nom des bénéficiaires.

La suppression du droit préférentiel a pour but de simplifier la réalisation et le placement de cette émission. En effet, compte tenu de la motivation principale de cette opération, il n'est pas paru opportun de maintenir le droit préférentiel de souscription et d'organiser un marché de celui-ci.

Toutefois, il a été accordé un délai de priorité aux actionnaires anciens qu'ils pourront exercer proportionnellement au nombre d'actions anciennes possédées.

La priorité donnée aux actionnaires porte sur l'ensemble de l'émission.

La priorité de souscription s'exercera uniquement à titre irréductible. Le délai d'exercice du délai de priorité s'étalera du 31 juillet au 4 août 2000.

Pendant cette période, les actionnaires disposeront d'une priorité de souscription à titre irréductible à raison de 3 actions nouvelles pour 16 actions anciennes.

Indication des intentions formulées par certains actionnaires :

La Société Civile FIDUCIAL, principal actionnaire de la Compagnie Financière de la Part-Dieu avec une participation de 97,4 % du capital et des droits de vote a fait connaître son intention de souscrire à cette augmentation de capital à titre irréductible, à savoir, à proportion de sa participation dans le capital de la Compagnie Financière de la Part-Dieu et, le cas échéant, à hauteur d'une proportion plus importante en fonction des souscriptions finalement effectuées par les autres actionnaires et le public.

Disposant de créances importantes sur la Compagnie Financière de la Part-Dieu, (68 MF au 30/06/2000) provenant d'avances financières en compte courant représentant un complément de financement du fonds de roulement de sa filiale, la Société Civile FIDUCIAL libérera sa souscription par compensation avec lesdites créances.

II-2-8 Période de souscription

Les souscriptions seront recueillies du 31 juillet au 4 août 2000 inclus.

Toutefois, le délai de souscription se trouvera clos par anticipation dès que tous les droits de souscription auront été exercés ou que l'augmentation de capital aura été intégralement souscrite après renonciation individuelle des actionnaires qui n'auront pas souscrit.

II-2-9 Etablissements domiciliataires

Les demandes de souscription des actions seront reçues en France par l'ensemble des intermédiaires habilités et transmises par ces derniers, sans frais, agissant en leur nom et pour leur compte, accompagnées du versement de la somme de 24,39 € (soit 160 F.) par action souscrite, aux guichets de la LYONNAISE DE BANQUE.

Les souscriptions des personnes physiques devront être adressées par télécopie exclusivement par les intermédiaires habilités à :

- LYONNAISE DE BANQUE - Télécopie : 04.72.32.61.99.

Les fonds versés en libération des actions nouvelles à émettre seront déposés auprès de la LYONNAISE DE BANQUE qui établira le certificat du dépositaire des fonds.

Les souscriptions pour lesquelles le versement n'aurait pas été effectué seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

II-2-10 Modalités et délais de délivrance des actions

Les actions nouvelles ont fait l'objet d'une demande d'admission sur le marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA.

Les actions nouvelles seront inscrites en compte, au choix du souscripteur au porteur ou au nominatif chez l'intermédiaire habilité de son choix, à compter de la date de règlement / livraison.

Les actions seront admises aux opérations de la Société Interprofessionnelle de Compensation des Valeurs Mobilières S.A. (SICOVAM).

II-2-11 Garantie

L'opération ne fait l'objet d'aucune garantie compte tenu de la répartition actuelle du capital de la société et de la décision de l'actionnaire principal de souscrire à cette augmentation de capital.

II-2-12 But de l'émission

La présente émission a pour objet de renforcer les fonds propres de la société, principalement par capitalisation de créances de la société FIDUCIAL.

Les résultats futurs seront corrélativement améliorés du fait de la diminution significative des frais financiers.

Le renforcement de la structure financière de la Compagnie Financière de la Part-Dieu permettra d'être en position de réaliser de nouvelles opérations de croissance externe. Assez rapidement, le groupe pourrait prendre le contrôle de sociétés foncières de taille modérée, disposant de préférence d'un patrimoine de qualité bien

situé. L'acquisition d'immeubles en bloc qui s'inscrirait en ligne avec la politique engagée reste cependant envisageable.

La société n'envisage pas de mettre en œuvre d'offre publique de retrait à l'issue de l'opération, au contraire, elle souhaite redonner de la liquidité au titre en prévoyant de financer ses nouvelles acquisitions par appel au marché ou par la mise en œuvre d'offre publique d'échange.

II-3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DONT L'ADMISSION EST DEMANDÉE

II-3-1 Droits attachés aux actions émises

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société, porteront jouissance au 1^{er} octobre 1999, et seront assimilées aux actions anciennes.

Les actions seront toutes de même catégorie et bénéficieront des mêmes droits, tant dans la répartition des bénéfices que dans le boni de liquidation.

Les dividendes non perçus sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'Etat français.

II-3-2 Négociabilité des actions

Les actions de la société seront admises aux négociations sur le marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA.

Les statuts de la société ne prévoient pas de restriction à la libre cession et à la négociabilité des actions.

II-3-3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, et seront inscrites au gré des actionnaires :

- s'agissant des actions nominatives, en compte nominatif pur auprès de la société ou en compte nominatif administré auprès d'un intermédiaire habilité,
- s'agissant de titres au porteur, en compte auprès d'un intermédiaire habilité

Les actions seront admises aux opérations de la SICOVAM.

II-3-4 Régime fiscal des actions nouvelles

En l'état actuel de la législation française, le régime fiscal suivant est applicable. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé du régime fiscal actuellement applicable et, d'une part, que ce régime

fiscal est susceptible d'être modifié et, d'autre part, que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller habituel.

II-3-4-a Résidents français

A- Actionnaires personnes physiques

1- Dividendes

Les dividendes d'actions françaises donnent droit à un avoir fiscal égal à 50 % du dividende net reçu.

Les dividendes reçus, avoir fiscal compris, sont pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Ils seront soumis :

- à l'impôt sur le revenu,
- à la Contribution Sociale Généralisée de 7,5 % (article 1600-OC du Code général des impôts ("CGI") et article 1600-OE du CGI),
- au Prélèvement Social de 2 % (articles L245-14 et L245-15 du Code de la sécurité sociale),
- au prélèvement de 0,5 % affecté à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (articles 1600-OG à 1600-OM du CGI).

L'avoir fiscal est imputable sur l'impôt sur le revenu et l'excédent éventuel est remboursable.

Par ailleurs, les dividendes bénéficient d'un abattement global et annuel de 16 000 francs, soit 2 439,18 euros, pour les couples mariés soumis à une imposition commune et de 8 000 francs, soit 1 219,59 euros, pour les personnes célibataires, veuves ou divorcées, ou mariées avec une imposition séparée.

2- Plus-values

Les plus-values de cession de titres de sociétés sont imposables (article 92-B du CGI) si le montant annuel des cessions de titres excède le seuil de 50 000 francs, soit 7 622,45 euros, à un taux global de 26 % soit :

- 16 % (article 200 A-2 du CGI) au titre de l'impôt sur le revenu,
- 7,5 % au titre de la Contribution Sociale Généralisée,
- 2 % au titre du Prélèvement Social,
- 0,5 % au titre de la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale.

3- Régimes spéciaux

Les actions peuvent être souscrites dans le cadre d'un Plan d'Épargne en Actions, prévu par la loi n° 92-666 du 16 juillet 1992, qui ouvre droit, sous certaines conditions, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais non de la Contribution Sociale Généralisée et de la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale) pour les produits et plus-values des titres y figurant.

B- Actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

1- Dividendes

Les dividendes encaissés majorés de l'avoir fiscal, égal à 40 % du dividende net reçu, sont imposables dans les conditions suivantes :

- Les dividendes perçus par les entreprises réalisant un chiffre d'affaires hors taxes de moins de 50 millions de francs, soit 7 622 450,86 euros, et dont le capital, entièrement libéré, est détenu à hauteur de 75 % par des personnes physiques ou des sociétés satisfaisant elles-mêmes aux conditions relatives au chiffre d'affaires et à la détention du capital, sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, actuellement de 33,33 %, majoré de la contribution additionnelle de 10 %, soit au total un taux de 36,66 % ;
- Les dividendes perçus par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui ne satisfont pas aux conditions susvisées relatives au chiffre d'affaires et à la détention du capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, actuellement de 33,33 %, majoré de la contribution additionnelle de 10 % à laquelle vient s'ajouter, pour les entreprises les plus importantes dont l'I.S. excède cinq millions de francs, une contribution sociale de 3,3 %. La contribution sociale est applicable aux exercices clos à partir du 1^{er} janvier 2000.

L'avoir fiscal attaché à ces dividendes est déductible du montant de l'impôt sur les sociétés. S'il est supérieur au montant de cet impôt, l'excédent ne peut être ni reporté, ni restitué.

Toutefois, les personnes morales détenant au moins 10 % du capital de la société distributrice ou dont le prix de revient de la participation est supérieur à 150 millions de francs, soit 22 867 352,59 euros, conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, sont susceptibles de bénéficier du régime des sociétés mères et filiales (dividendes non soumis à l'impôt sur les sociétés à l'exclusion d'une quote-part égale à 5 % du montant brut des dividendes) et pourront s'en prévaloir à condition d'en exercer l'option. Le taux de l'avoir fiscal est dans ce cas égal à 50 % du dividende net reçu. Cet avoir fiscal n'est pas imputable sur l'impôt sur les sociétés, il est seulement imputable sur le précompte dû en cas de redistribution ultérieure des dividendes.

2- Plus-values

Les plus-values réalisées par les entreprises satisfaisant aux conditions susvisées relatives au chiffre d'affaires et à la détention du capital, sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, actuellement de 33,33 %, majoré de la contribution additionnelle de 10 %, soit au total 36,66 %. Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article 219-I a ter du CGI, les gains nets réalisés à l'occasion de la cession de titres de participation détenus depuis plus de deux ans, sont soumis au régime d'imposition des plus-values à long terme et imposés au taux réduit, soit actuellement 19 % majoré de la contribution additionnelle de 10 %, soit au total 20,9 %, sous réserve de satisfaire à l'obligation de dotation de la réserve spéciale des plus-values à long terme.

Les plus-values réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui ne satisfont pas aux conditions susvisées relatives au chiffre d'affaires et à la détention du capital sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, actuellement de 33,33 %, majoré de la contribution additionnelle de 10 % à laquelle vient s'ajouter, pour les entreprises plus importantes dont l'I.S. excède cinq millions de francs, une contribution sociale de 3,3 % au titre des exercices clos à partir du 1^{er} janvier 2000. Le taux de l'impôt sur les sociétés applicable aux plus-values à long terme, conformément aux dispositions de l'article 219-I a ter du CGI, s'établit à 19 % majoré de la contribution additionnelle de 10 % à laquelle vient s'ajouter, pour les entreprises plus importantes dont l'I.S. excède cinq millions de francs, une contribution sociale de 3,3 % au titre des exercices clos à partir du 1^{er} janvier 2000.

Les reprises de provisions suivent le régime d'imposition sous lequel ont été placées les dotations antérieurement constituées.

II-3-4-b Non résidents français

1- Dividendes

Les dividendes distribués par les sociétés dont le siège social est situé en France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 25 % lorsque le domicile fiscal ou le siège des bénéficiaires est situé hors de France. Mais cette retenue à la source peut être réduite, voire même supprimée, en application de conventions fiscales internationales.

Dans une instruction en date du 13 mai 1994 (4 J-1-94), l'administration a indiqué que, sous réserve de certaines conditions, les dividendes de source française versés à des personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal ou leur siège en France et ouvrant droit au transfert de l'avoir fiscal en vertu d'une convention fiscale en vue d'éviter les doubles impositions, ne supporteront, lors de leur mise en paiement, que la retenue à la source au taux réduit prévu

par la convention, au lieu de la retenue à la source de 25 % qui est ensuite réduite au taux prévu par la convention, à condition que les personnes concernées justifient, avant la date de la mise en paiement des dividendes, de leur qualité de résident fiscal de l'Etat ou territoire qui a conclu avec la France la convention dont elles demandent l'application ou de leur domiciliation fiscale dans cet Etat ou territoire.

2- Plus-values

L'imposition prévue à l'article 92-B du CGI ne s'applique pas aux plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France. Celles-ci doivent appliquer la législation qui leur est propre.

Toutefois, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou morales non-résidentes détenant une participation de plus de 25 % sont imposables en France, sous réserve de l'application des conventions internationales (article 244 bis B du CGI).

II-3-5 Cotation des actions nouvelles

Les actions nouvelles ont fait l'objet d'une demande d'admission à la cote du marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA et devraient être admises aux négociations à partir du 10 août 2000.

Elles seront totalement assimilées aux actions anciennes (code SICOVAM : 6053).

II-4 PLACE DE COTATION

Code SICOVAM : 6053

Libellé à la Cote du marché au comptant de ParisBourse^{SBF} SA: Compagnie Financière de la Part-Dieu.

Il n'y a pas d'autres places de cotation.

II-5 TRIBUNAUX COMPÉTENTS EN CAS DE LITIGE

Les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social lorsque la société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges sauf dispositions contraires du nouveau code de procédure civile.

CHAPITRE III : RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LA COMPAGNIE FINANCIÈRE DE LA PART-DIEU ET SON CAPITAL

III-1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

III-1-0 Dénomination et siège social

Compagnie Financière de la Part-Dieu
20, place de l'Iris
92400 COURBEVOIE

Siège Administratif :

Compagnie Financière de la Part-Dieu
38, rue Sergent Michel Berthet
69009 LYON

III-1-1 Forme juridique :

Société anonyme

III-1-2 Législation de l'émetteur

Française

III-1-3 Durée

Constituée le 1^{er} juillet 1936, la société prendra fin le 21 juillet 2035, sauf en cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

III-1-4 Objet social

La société a pour objet :

La prise de tous intérêts et de toutes participations dans toutes sociétés et affaires françaises et étrangères, quel qu'en soit l'objet, par création de sociétés spéciales, au moyen d'apport ou souscription, par acquisition d'actions, obligations ou autres titres et de tous droits sociaux, et généralement, par toutes formes quelconques. Plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières,

mobilières et financières, pouvant se rapporter directement ou indirectement ou être utiles à son objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Elle pourra agir directement ou indirectement et faire toutes ces opérations, pour son compte ou pour le compte de tiers soit seule, soit en participation, association, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés, les réaliser et exécuter sous quelque forme que ce soit.

III-1-5 Registre du Commerce et des Sociétés

955 510 599 RCS NANTERRE

III-1-6 Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège administratif : 38, rue Sergent Michel Berthet - 69009 LYON

III-1-7 Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre

III-1-8 Répartition statutaire des bénéfices

Article 32 - Détermination du bénéfice

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges et frais généraux de l'exercice. Il fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Article 33 - Emploi du bénéfice et des réserves

I- Sur le bénéfice ainsi établi à chaque inventaire, diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte,
- et toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve, en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice distribuable, il est prélevé :

- 1) la somme nécessaire pour servir aux actionnaires, à titre de premier dividende, un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sur le montant libéré et non remboursé de leurs actions, sans qu'en cas d'insuffisance des bénéfices d'un exercice pour effectuer ce paiement, il puisse être fait un prélèvement sur les résultats des exercices ultérieurs.

- 2) les sommes que l'assemblée annuelle, sur la proposition du conseil d'administration, décide d'affecter à tous comptes de réserves ou de prévoyance et même à un compte d'amortissement du capital ou de reporter à nouveau.

L'excédent est ensuite réparti entre toutes les actions.

L'assemblée annuelle pourra aussi, sur la proposition du conseil d'administration, décider le report à l'exercice suivant ou l'affectation à tous comptes de réserves de la totalité ou d'une fraction quelconque du bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice aura la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les réserves dont l'assemblée a la disposition, pourront être employées, sur sa décision, pour payer un dividende aux actions. En ce cas, la décision indiquera expressément les postes sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

- II- L'assemblée générale extraordinaire peut, dans les conditions légales, décider l'amortissement intégral ou partiel des actions qui perdront, à due concurrence, droit au remboursement de leur valeur nominale.

Les actions intégralement amorties sont dites actions de jouissance.

L'assemblée générale des actionnaires peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider de la conversion en actions de capital des actions intégralement ou partiellement amorties.

Article 34 - Paiement des dividendes

- I- Le paiement des dividendes est effectué à la date et aux lieux fixés par l'assemblée générale et, à défaut, par le conseil d'administration, dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête à la demande du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'assemblée générale.

- II- Tous dividendes qui n'ont pas été perçus dans les cinq années à partir de la date de leur mise en paiement sont prescrits conformément à la loi.

III-1-9 Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

L'assemblée générale est convoquée et délibère conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout actionnaire, depuis cinq jours au moins avant l'assemblée peut participer personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et la propriété de ses actions, sous la forme :

- soit d'une inscription nominative à son nom,
- soit d'un certificat de l'intermédiaire habilité prévu par le décret n° 83-359 du 2 mai 1983, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires. Les formulaires de vote par correspondance doivent parvenir impérativement à la société, au plus tard trois jours avant l'assemblée.

Droits de vote multiples :

Il n'existe aucune action ayant un droit de vote double.

Seuils statutaires :

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote doit informer la société du nombre total d'actions de celle-ci qu'elle possède.

Il en est de même lorsque la participation d'un actionnaire devient inférieure à l'un de ces seuils.

Les statuts ne fixent aucun seuil supplémentaire.

III-2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

III-2-1 Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions.

Néant

III-2-2 Capital social - Forme des actions

Le capital social est de 101 970 000 F. Il est divisé en 2 039 400 actions de 50 F de nominal chacune, toutes de la même catégorie et entièrement libérées.

Les actions sont, au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur. Elles sont librement négociables et transmissibles.

III-2-3 Capital autorisé mais non émis

Néant

III-2-4 Titres non représentatifs du capital

Néant

III-2-5 Titres donnant accès au capital

Néant

III-2-6 Tableau d'évolution du capital

Le capital social est resté inchangé au cours des 5 dernières années.

Il s'établit à 101 970 000 F depuis l'A.G.E. du 27 juin 1986 qui avait autorisé le conseil d'administration à augmenter le capital social s'il le juge opportun d'une somme de 100 000 000 francs.

III-3 RÉPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

III-3-1 Répartition actuelle

A la date de la dernière assemblée générale ordinaire le 30 mars 2000, la répartition était la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en %
FIDUCIAL	1 987 066	97,43 %
Public	52 334	2,57 %
TOTAL	2 039 400	100 %

La Compagnie Financière de la Part-Dieu n'ayant pas adopté le régime des titres au porteur identifiables, il ne lui est pas possible de connaître le nombre total de ses actionnaires.

FIDUCIAL est une société holding dirigée par C. LATOUCHE.

Il n'existe pas, à la connaissance de la société, de pacte d'actionnaires ni de personne ou de groupes de personnes exerçant ou pouvant exercer un contrôle sur la société.

III-3-2 Evolution de la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Actionnaires (en %)	30/09/1997	30/09/1998	30/09/1999
FIDUCIAL	97,72 %	97,71 %	97,60 %
Public	2,28 %	2,29 %	2,40 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

III-3-3 Principaux actionnaires

FIDUCIAL, société civile au capital de 107 262 800 F est la holding de tête du groupe FIDUCIAL. Les principales activités de ce groupe sont les suivantes :

- ◆ **Branche FIDUCIAL**
FIDUCIAL est l'une des toutes premières firmes de services pluridisciplinaires aux entreprises. Elle propose à sa clientèle des prestations dans les domaines de la comptabilité, du conseil et de l'informatique y afférent.
- ◆ **Branche FINANCIAL**
Le groupe propose des services dans le domaine de la banque, de la gestion de patrimoine et de la gérance de SCPI
- ◆ **Branche immobilier**
A travers la compagnie Financière de la Part-Dieu, le groupe est propriétaire de 100 000 m² principalement de bureaux.
- ◆ **Branche SACI**
Il s'agit de la branche industrielle et commerciale regroupant les activités de distribution directe de fournitures de bureau, de mobilier de bureau, de matériel bureautique, de produits personnalisés, et l'imprimerie.

Le groupe FIDUCIAL a réalisé au 30 septembre 1999, 1,9 milliard de francs de chiffre d'affaires.

Il employait à cette date près de 4 300 salariés.

Deux sociétés appartenant au groupe FIDUCIAL sont cotées :

- SACI, cotée sur le Second Marché,
- Compagnie Financière de la Part-Dieu, cotée sur le marché au comptant.

III-4 MARCHÉ DU TITRE DE L'ÉMETTEUR

Les 2 039 400 actions composant le capital de la C.F.P.D. sont cotées sur le Marché au comptant.

	<i>Cours en Euros</i>		<i>Transactions</i>	
	<i>Plus haut</i>	<i>Plus bas</i>	<i>En titres</i>	<i>En Euros</i>
1998				
JANVIER	16,25	15,24	457	7 312,63
FEVRIER	15,85	15,40	604	9 468,30
MARS	16,01	15,24	1 138	17 533,02
AVRIL	16,62	15,63	514	8 219,21
MAI	19,06	17,07	875	15 911,87
JUIN	19,97	19,44	927	18 301,61
JUILLET	19,67	16,77	1 905	35 162,20
AOUT	19,21	18,29	878	16 527,59
SEPTEMBRE	19,06	18,29	1 437	26 640,40
OCTOBRE	18,28	18,28	2	36,56
NOVEMBRE	19,65	16,95	2 210	41 094,33
DECEMBRE	21,34	18,29	3 832	74 136,76
1999				
JANVIER	22,60	20,38	874	18 694,55
FEVRIER	19,86	16,80	2 896	52 608,94
MARS	18,80	17,10	3 163	57 234,73
AVRIL	19,00	18,77	187	3 541,37
MAI	18,80	16,89	955	17 160,65
JUIN	18,90	17,95	1 442	26 942,47
JUILLET	20,15	18,90	437	8 701,90
AOUT	20,30	20,10	479	9 654,09
SEPTEMBRE	20,50	18,85	1 759	34 375,29
OCTOBRE	21,00	20,12	756	15 497,02
NOVEMBRE	23,15	20,80	689	14 621,18
DECEMBRE	23,15	19,00	3 351	70 055,74
2000				
JANVIER	22,00	20,00	853	17 572,69
FEVRIER	22,11	20,60	1 176	24 940,30
MARS	22,11	19,60	1 309	26 501,84
AVRIL	22,99	19,50	1 220	26 329,51
MAI	23,62	22,50	425	9 989,10
JUIN	25,10	23,30	1 172	28 448,07

(Source ParisBourse^{SBF} SA)

Le cours de l'action Compagnie Financière de la Part-Dieu au 30 juin 2000 (dernier cours) est de 24,45 €.

III-5 DIVIDENDES

Au titre des cinq derniers exercices il a été distribué, par action, les dividendes suivants :

(En Francs)	Dividende	Avoir fiscal ⁽¹⁾	Revenu réel
30/09/1995	2,75 F	1,37 F	4,12 F
30/09/1996	2,10 F	1,05 F	3,15 F
30/09/1997	1,70 F	0,85 F	2,55 F
30/09/1998	1,48 F	0,74 F	2,22 F
30/09/1999	1,78 F	0,89 F	2,67 F

⁽¹⁾ Pour les seules actions ouvrant droit à avoir fiscal

Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'État. Les dividendes non perçus sont soumis aux procédures prévues par la loi.

CHAPITRE IV : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR

IV-1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

IV-1-1 Bref historique et évolution de la structure du groupe pendant les dernières années

La Compagnie Financière de la Part-Dieu fait suite à l'ancienne société HAOUR Frères, importante entreprise de construction immobilière de l'entre-deux-guerres et de l'immédiat après-guerre. Elle a cessé son activité de construction à la fin des années 1960 pour se consacrer à la gestion d'un patrimoine immobilier et d'un portefeuille de participations.

La Compagnie Financière de la Part-Dieu a été acquise par le groupe Victoire en 1986, année au cours de laquelle elle a reçu sa raison sociale actuelle. Elle s'est alors exclusivement consacrée à la gestion de sa trésorerie, principalement investie en actions de sociétés françaises cotées et en parts de fonds d'investissements américains.

En 1991, le groupe Victoire a cédé le contrôle de la Compagnie Financière de la Part-Dieu (66,71 %) à la société FIDUCIAL. Cette prise de contrôle s'est accompagnée d'une opération de garantie de cours qui a porté à plus de 95 % le niveau de détention de FIDUCIAL.

Pendant les sept années qui ont suivi, la Compagnie Financière de la Part-Dieu a eu pour activité principale le placement de sa trésorerie, ce qui lui a permis d'avoir des revenus financiers conséquents et de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière.

Fin décembre 1998, la Compagnie Financière de la Part-Dieu a fait l'acquisition des actions ESCURIAL, société mère d'un groupe comptant 22 sociétés civiles immobilières, pour un prix de 109 millions de francs.

Le prix de cession a été établi sur la base d'une expertise des immeubles possédés par les 22 sociétés civiles immobilières, détenues par la société ESCURIAL, réalisée par le Cabinet Auguste THOUARD.

La Compagnie Financière de la Part-Dieu a financé cette acquisition par sa trésorerie.

Cette opération a été soumise au Conseil des Marchés Financiers, lequel dans sa séance du 23 décembre 1998 a estimé qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une offre publique de retrait.

Tout dernièrement, la Compagnie Financière de la Part-Dieu a procédé à deux nouvelles acquisitions qui sont détaillées aux paragraphes VII-1-1 et VII-1-2.

Il s'en suit d'une part une augmentation du nombre de sociétés civiles immobilières qui s'élève désormais à 32 et d'autre part une augmentation du portefeuille d'actifs immobiliers.

Désormais, la Compagnie Financière de la Part-Dieu a une activité de société foncière gérant un patrimoine immobilier géographiquement diversifié et bénéficiant d'une bonne stabilité des locataires.

L'organigramme simplifié du groupe, au 1^{er} juillet 2000, est le suivant :

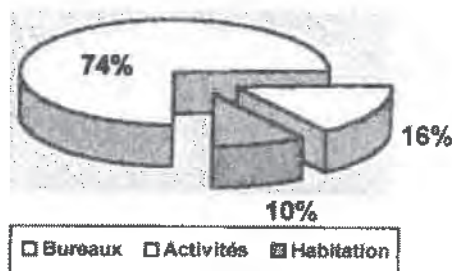


IV-1-2 Description des principales activités de l'émetteur

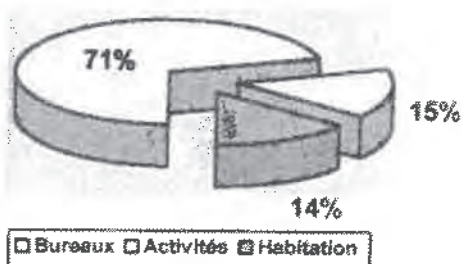
La Compagnie Financière de la Part-Dieu assure la gestion locative d'un patrimoine immobilier de près de 150 000 m² au 1^{er} juillet 2000.

De manière synthétique la répartition du patrimoine est la suivante :

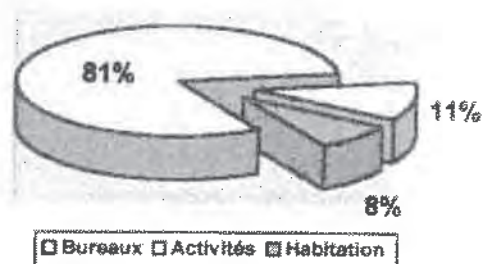
Patrimoine en surfaces
148 749 m²



Patrimoine en valeur 820 MF ⁽¹⁾



Revenus locatifs 115 MF (pro-forma année pleine)



⁽¹⁾ La valeur du patrimoine résultant d'opérations récentes réalisées soit sur la base de valeurs d'expertise soit à partir de transactions de l'exercice en cours, nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une réévaluation des actifs au 1^{er} juillet 2000.

Le patrimoine immobilier est réparti sur 227 sites.

Sur l'ensemble des sites :

- ✓ 101 ont été construits par le groupe
- ✓ 124 ont été acquis
- ✓ 2 sont loués en crédit-bail

Les 10 principaux immeubles du groupe, en terme de revenus locatifs sont situés à :

10 principaux immeubles	Adresse	Surface (m ²)	Revenus locatifs (annuels en FRF)
HEYRIEUX	38540 - 6, chemin de Savoyan	13 731	4 573 884
LYON	69009 - 38, rue Sergent Michel Berthet	7 987	7 958 958
LE JACOBIN MERCIÈRE	69002 - 88/94, rue Mercière	6 536	6 307 378
LA PERGOLA	69003 - 56, rue Maurice Flandin	6 392	4 592 166
CHASSIEU	69680 - 96, avenue du Progrès	5 530	1 896 514
LE DÔME	69003 - 3/9, rue Jean Larrivé	5 314	3 320 153
TECHNOLAC	73370 - Miniparc Savoie Technolac	4 988	2 920 633
SAINT BARTHÉLEMY D'ANJOU	49124 - 15 bis, rue de la Gibaudière	3 420	1 070 694
ANGERS	49000 - 31, rue d'Orgemont	2 932	2 148 732
LES PAVILLONS	69007 - 38, place des Pavillons	2 924	2 310 441

Les principaux locataires sont les sociétés de la firme FIDUCIAL., qui représentent environ 78 % du total des revenus locatifs.

Sur un total de 227 sites, 210 sites sont occupés par des sociétés de la firme FIDUCIAL (implantation nationale de l'activité d'expertise comptable).

Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondant aux loyers du marché immobilier local.

Cette règle s'applique à tous les immeubles et quel que soit le locataire.

Il y a très peu de sites vacants en raison de la stabilité des locataires en place et de l'amélioration de la situation économique qui a eu un effet positif sur la demande locative.

A titre indicatif, au 1^{er} juillet 2000, le taux d'occupation des immeubles en service se décompose de la façon suivante :

	Taux d'occupation
✓ immeubles de bureaux	99,63 %
✓ immeubles d'habitation	91,47 %
✓ immeubles d'activités	95,08 %

Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles (logistique, centre d'archivage, ...).

En fonction de l'évolution des besoins de ses locataires, le groupe se charge de leur offrir des solutions clés en main pour leur réinstallation.

Les sites rendus libres sont généralement revendus ou mis en location selon les opportunités du marché immobilier.

S'agissant dans l'ensemble d'immeubles récents, seuls les travaux courants d'entretien ont été réalisés.

Depuis le 1^{er} octobre 1998, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du patrimoine (m ²)	Nombre de sites	Immobilier de			Total
		Bureaux	Activité	Habitation	
Situation au 01/10/1998	166	78 727	11 691	0	90 418
- Constructions	2	836	4 984	0	5 820
- Acquisitions	3	433	400	0	833
- Cessions	-4	-1 118	0	0	-1 118
Situation au 30/09/1999	167	78 878	17 075	0	95 953
- Constructions	0	0	0	0	0
- Acquisitions	0	80	0	0	80
- Cessions	-1	-105	-80	0	-185
Situation au 31/03/2000	166	78 853	16 995	0	95 848
Acquisitions récentes					
- SCI La Dame de Pique et ses filiales (20/06/00)	53	13 242	4 705	0	17 947
- C.F.R. (01/07/2000)	8	18 073	2 346	14 535	34 954
TOTAL	227	110 168	24 046	14 535	148 749

IV-1-3 Ventilation du montant net du chiffre d'affaires au cours de trois derniers exercices

La Compagnie Financière de la Part-Dieu a présenté pour la première fois des comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 1998 au 30 septembre 1999.

	31/03/00		31/03/99	30/09/99
	KF	K€	KF	KF
Revenus locatifs				
- Immeubles de bureaux	34 629	5 279	31 977	66 762
- Immeubles d'activités	4 022	613	3 998	8 223
Total revenus locatifs	38 651	5 892	35 975	74 985
Surfaces (en m ²)				
- Immeubles de bureaux	78 853		78 952	78 877
- Immeubles d'activités	16 995		17 075	17 075
Total surfaces	95 848		96 027	95 952

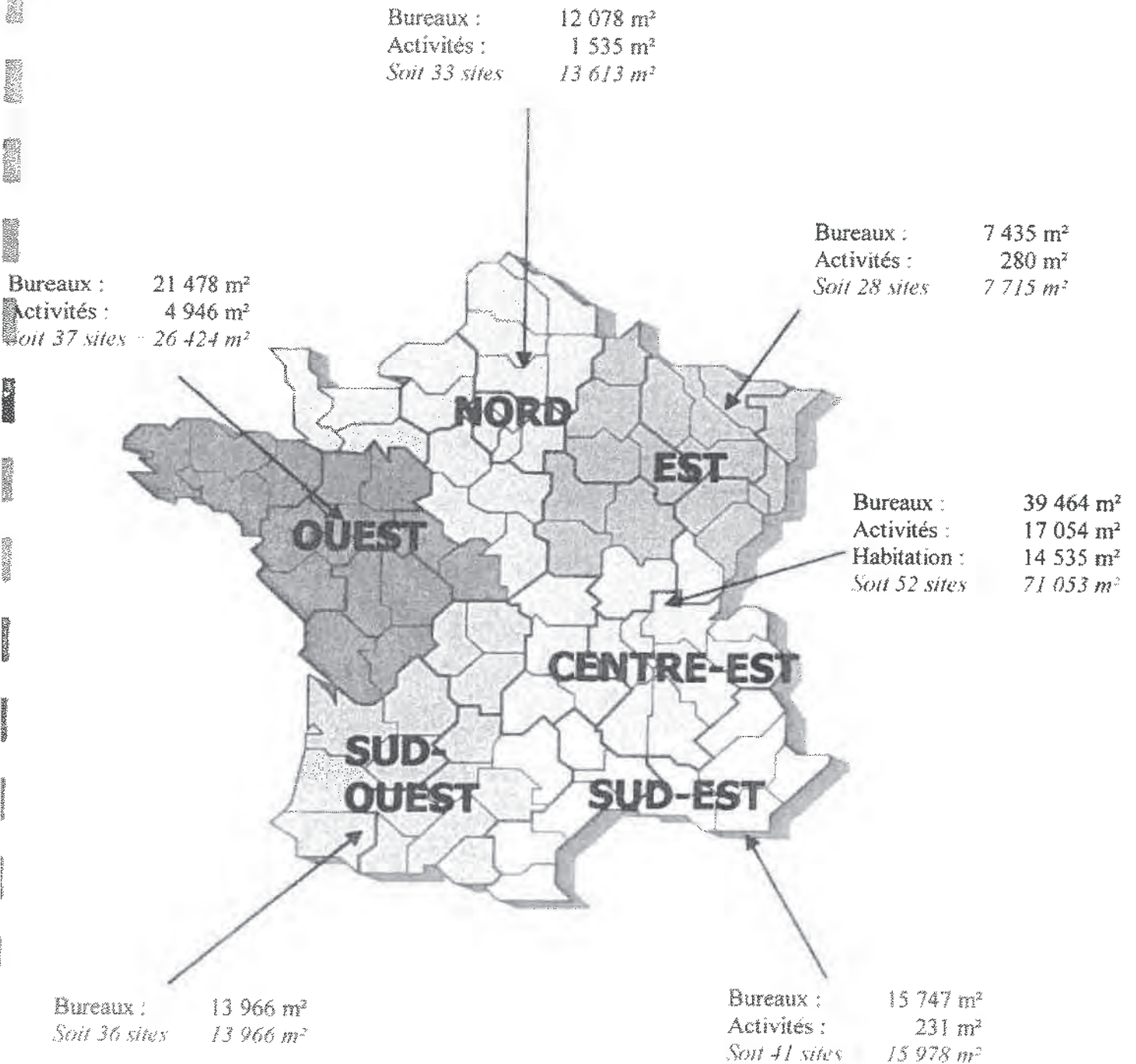
◆ Evolution du cash-flow courant avant impôt au cours des trois derniers exercices

(En milliers de francs)	31/03/2000		31/03/1999	30/09/1999
	KF	K€	KF	KF
Revenus locatifs	38 651	5 892	35 990	75 000
Charges d'exploitation	11 174	1 703	9 254	21 218
Résultat d'exploitation	27 477	4 189	26 736	53 782
Résultat financier	-11 319	-1 726	-10 721	-21 812
Résultat courant	16 158	2 463	16 015	31 970
Amortissements et provisions	3 778	576	19	11 512
Remboursement des emprunts	19 274	2 938	26 070	43 992
Cash-flow courant avant impôt	662	101	-10 036	-510

Sur la base du patrimoine immobilier à ce jour, son évolution prévisible devrait être la suivante :

	30/09/2000		30/09/2001	30/09/2002	30/09/2004	30/09/2005
	KF	K€	KF	KF	KF	KF
Cash-flow courant avant impôt	-9 096	-1 387	6 070	11 911	20 850	34 039

IV-1-4 Localisation du patrimoine au 1^{er} juillet 2000



Engagement de livraison

Sans objet.

Dépendances du groupe

Sans objet.

Litiges

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la société et de son groupe.

Effectifs

Le groupe ne dispose pas de personnel propre. Les immeubles sont placés sous mandats de gestion auprès de sociétés spécialisées dans la régie ou l'administration de biens.

L'ensemble des biens à prépondérance immobilier d'habitation provenant de C.F.R. sont actuellement gérés par la société GESTRIM. Quelques lots à prépondérance immobilier d'entreprise situés à Lyon, Chassieu et au Bourget du Lac lui sont également confiés.

Pour le reste des sites, la Compagnie Financière de la Part-Dieu a recours aux équipes spécialisées de la société FIDUCIAL GESTION (administration des biens, recherche des locataires, gestion comptable, assistance technique, maîtrise d'ouvrage, négociation des marchés et des contrats, etc...).

Les mandats de gestion conclu avec ces sociétés sont généralement d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction avec un préavis de résiliation de 3 mois.

Les honoraires pratiqués sont les suivants :

- Gestion locative :
 - Immeubles d'habitation : 3 % H.T. des encaissements T.T.C.
 - Immobilier d'entreprise : 2,5 % H.T. des encaissements T.T.C.
 - Immobilier de bureaux : 3,5 % H.T. des loyers et charges facturés

- Recherche et sélection de locataires - locaux d'habitation
 - Honoraires fixés à 12 % H.T. du loyer de la première année, répartis à part égales entre le mandant (bailleur) et le preneur.

IV-1-5 Politique d'investissement

Les principaux investissements réalisés par la Compagnie Financière de la Part-Dieu au cours des trois derniers exercices sont ceux décrits dans le présent prospectus. Il est donc conseillé au lecteur de se reporter aux paragraphes IV-1-1, VII-1-1 et VII-1-2.

CHAPITRE V : SITUATION FINANCIERE - RESULTATS

V-1 COMPTES DE L'ÉMETTEUR

Chiffres significatifs en euros

(En milliers d'euros)	31/03/2000	31/03/1999	30/09/1999
1° - Comptes consolidés			
CHIFFRE D'AFFAIRES	5 892	5 487	11 434
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 189	4 104	8 227
RESULTAT COURANT	2 463	2 470	4 902
RESULTAT NET CONSOLIDÉ (Part du groupe)	1 346	1 788	3 000
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT			
ACTIF IMMOBILISÉ (Valeur nette)	76 560	72 272	76 760
TOTAL ACTIF	78 579	73 998	79 332
CAPITAUX PROPRES	19 013	17 090	18 221
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETS DE CREDIT	38 787	38 591	41 257
2° - Comptes sociaux			
RESULTAT D'EXPLOITATION	-57	-21	-17
RESULTAT COURANT	654	831	956
RESULTAT NET	588	485	558
TITRES DE PARTICIPATION	16 647	16 647	16 647
TOTAL DE L'ACTIF	24 573	16 620	16 662
CAPITAUX PROPRES	16 737	16 609	16 653

V-1-0 Comptes consolidés

Préambule : La Compagnie Financière de la Part-Dieu a présenté pour la première fois des comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 1998 au 30 septembre 1999.

BILAN ACTIF (En milliers de francs)	31/03/2000			31/03/1999 Proforma ⁽¹⁾	30/09/1999
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Ecart d'acquisition				1 152	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	56 469		56 469	55 008	56 546
Constructions	448 900	14 206	434 694	404 994	422 819
Installations techniques					
Autres immobilisations corporelles	5 397	1 468	3 929	4 243	3 848
Immobilisations en cours	4 582		4 582	7 620	18 976
Avances et acomptes	1 488		1 488		272
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres titres immobilisés	17		17	17	17
Autres immobilisations financières	1 022		1 022	1 037	1 037
ACTIF IMMOBILISE	517 875	15 674	502 201	474 071	503 515
ACTIF CIRCULANT					
Avances, acomptes sur commandes	1 844		1 844	981	2 337
Clients	2 295		2 295	555	7 203
Etat - impôt différé	1 105		1 105	1 233	1 131
Autres créances	1 036		1 036	853	3 745
Valeurs mobilières de placement	5 146		5 146	6 378	873
Disponibilités	882		882	283	691
Charges constatées d'avance	938		938	1 042	891
ACTIF CIRCULANT	13 246		13 246	11 325	16 871
COMPTE DE REGULARISATION					
TOTAL GENERAL	531 121	15 674	515 447	485 396	520 386

(1) La Compagnie Financière de la Part-Dieu ayant choisi d'appliquer la recommandation n° 99-R-01 du CNC, conformément à la recommandation de la C.O.B. n° 99-01 du 3 juin 1999, les comptes comparatifs du 31 mars 1999 ont été retraités pour être homogènes avec le nouveau référentiel de règles de présentation des documents du premier semestre (voir explications dans l'annexe).

BILAN PASSEF (en milliers de francs)	31/03/2000	31/03/1999 Proforma	30/09/1999
Capital social	101 970	101 970	101 970
Réserve légale	3 923	3 730	3 730
Autres réserves	228	228	228
Réserves groupe	9 732	-5 559	-6 094
Report à nouveau	37	5	5
Résultat groupe	8 827	11 290	19 681
CAPITAUX PROPRES	124 717	111 664	119 520
Intérêts minoritaires	1 902	1 684	1 649
Résultat minoritaires	223	281	431
INTERETS MINORITAIRES	2 125	1 965	2 080
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	39 815	35 588	41 254
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	39 815	35 588	41 254
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	254 429	253 138	270 625
Emprunts et dettes financières divers	18 277	17 612	17 659
Avances et acomptes reçus		6	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 650	5 444	3 468
Dettes fiscales et sociales	1 693	81	1 435
Autres dettes	69 728	59 776	63 140
Produits constatés d'avance	13	122	1 205
DETTES	348 790	336 179	357 532
Ecarts de conversion passif			
TOTAL GENERAL	515 447	485 396	520 386

RESULTAT 1ère partie (en milliers de francs)	31/03/2000	31/03/1999 Proforma	30/09/1999
Loyers et autres revenus locatifs	38 651	35 990	75 000
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	38 651	35 990	75 000
Reprises amortissements, transferts de charges		184	184
Autres produits	1		
PRODUITS D'EXPLOITATION	38 652	36 174	75 184
Autres achats et charges externes	3 484	2 998	6 660
Impôts, taxes et versements assimilés	2 500	1 189	4 587
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations amortissements sur immobilisations	5 191	4 894	9 798
Dotations provisions sur immobilisations			
Dotations provisions sur actif circulant			
Dotations provisions pour risques et charges			
Autres charges		173	173
CHARGES D'EXPLOITATION	11 175	9 254	21 218
RESULTAT D'EXPLOITATION	27 477	26 920	53 966

RESULTAT 2ème partie (en milliers de francs)	31/03/2000	31/03/1999 Proforma	30/09/1999
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières			
Autres intérêts et produits assimilés		1 428	1 466
Reprises provisions, transferts de charges		42	68
Produits nets sur cessions valeurs mobilières	38	63	300
PRODUITS FINANCIERS	38	1 533	1 834
Dotations provisions			
Intérêts et charges assimilées	11 357	12 254	23 591
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières			55
CHARGES FINANCIERES	11 357	12 254	23 646
RESULTAT FINANCIER	-11 319	-10 721	-21 812
RESULTAT COURANT	16 158	16 199	32 154
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	85	21	25
Produits exceptionnels sur opérations en capital	450	1 050	1 660
Reprises provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	535	1 071	1 685
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	50	1 008	1 158
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	754	1 509	2 143
Dotations aux amortissements et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	804	2 517	3 301
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-269	-1 446	-1 616
Dotations amortissements des écarts d'acquisition		1 152	1 904
Participation des salariés			
Impôt sur les bénéfices	8 252	8 057	8 712
Impôt différé	-1 413	-6 027	-190
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES	9 050	11 571	20 112
RESULTAT GROUPE	8 827	11 290	19 681
RESULTAT HORS GROUPE	223	281	431

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en milliers de francs)	31/03/2000	30/09/1999
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	9 050	20 112
Amortissements et provisions	5 191	11 450
Plus et moins values de cession	304	483
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		
Subventions virées au résultat		
Impôt différé	-1 413	-190
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	2 870	-3 102
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	16 002	28 753
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-4 647	-39 391
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	450	1 660
Acquisitions d'immobilisations financières	-4	
Cessions d'immobilisations financières	19	
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales		-209 404
Subventions d'investissement encaissées		
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation des créances et dettes liées aux investissements		
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-4 182	-247 135
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital ou apports		105 993
Dividendes versés	-3 808	-3 206
Nouveaux emprunts	4 331	45 699
Remboursements d'emprunts	-19 274	-43 992
Mouvements des comptes courants	12 030	113 499
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-6 721	217 993
Incidences des taux de change		
VARIATION DE TRESORERIE	5 099	-389
TRESORERIE A L'OUVERTURE	916	1 305
TRESORERIE A LA CLOTURE	6 015	916

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1- PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

1-1 Référentiel

Les comptes de l'exercice sont établis en conformité avec le règlement CRC 99-02 du 29 avril 1999

1-2 Choix des sociétés consolidées

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la Compagnie Financière de la Part-Dieu contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles la Compagnie Financière de la Part-Dieu exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

1-3 Retraitements de consolidation

Les comptes sociaux arrêtés au 31 mars sont établis selon les principes du plan comptable général.

Les comptes des sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre sont retraités pour reconstituer un exercice comptable de 6 mois sur la période du 1^{er} octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

1-4 Ecart de première consolidation

La différence entre le prix d'acquisition et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés détenues est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

Pour ce qui concerne l'immobilier, l'écart est affecté entre le terrain et la construction en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble. Les biens immobiliers sont réestimés soit en coût de remplacement, soit en valeur de rendement et dans tous les cas, en appréciant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

Il peut être fait appel à un expert indépendant pour procéder à l'évaluation des terrains et des constructions.

Les écarts non affectés sont inscrits dans un poste d'immobilisations incorporelles et amortis linéairement sur une durée n'excédant pas 20 ans.

Les écarts d'acquisition totalement amortis n'apparaissent plus au bilan consolidé dès l'exercice qui suit leur complet amortissement.

1-5 Impôts différés

Les impôts différés qui sont constatés au bilan et au compte de résultat sont calculés selon la méthode du report variable et résultent :

- des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;
- des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

Un crédit d'impôt au titre des déficits fiscaux reportables et des amortissements réputés différés en période déficitaire est constaté lorsque la société concernée devient bénéficiaire ou s'il existe une très forte probabilité qu'elle se trouve dans une situation bénéficiaire au cours des exercices suivants.

Lors du premier exercice de consolidation (1^{er} octobre 1998 - 30 septembre 1999), la Compagnie Financière de la Part-Dieu a constaté un impôt différé passif sur les écarts d'évaluation pour être conforme au règlement CRC 99-02 et à la recommandation de la C.O.B.

2- METHODES D'EVALUATION

2-1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel aux écarts de première consolidation non affectés.

Les frais d'établissement sont constatés en charges l'année de leur engagement.

2-2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles brutes sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

Toutefois, ces valeurs peuvent être modifiées par l'affectation de l'écart de première consolidation à hauteur de la valeur économique de ces biens à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation.

Les biens acquis en crédit-bail sont inscrits à l'actif du bilan.

Les dettes latentes résiduelles correspondantes sont comptabilisées en contrepartie au passif du bilan.

En référence aux pratiques d'amortissement couramment retenues pour ce type de patrimoine immobilier (bureaux et activités), la Compagnie Financière de la Part-Dieu a décidé de calculer les amortissements suivant le mode linéaire et de retenir les durées d'amortissement suivantes :

- Immeubles à usage de bureaux et à usage mixte.....	50 ans
- Agencements, améliorations et aménagements des constructions.....	10 ans
- Mobilier.....	10 ans

La Compagnie Financière de la Part-Dieu considère que cette méthode correspond à l'amortissement économique.

2-3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs de l'entreprise détenue.

2-4 Créances locataires et clients

Elles sont valorisées pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

2-5 Les valeurs mobilières de placement

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois est inférieur au prix de revient comptabilisé.

3- INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

<i>SOCIETES INTEGREES GLOBALEMENT</i>	<i>POURCENTAGE D'INTERET</i>		
	31/03/2000	31/03/1999	30/09/1999
COMPAGNIE FINANCIERE DE LA PART-DIEU	SOCIETE CONSOLIDANTE		
ESCURIAL	99,98	99,98	99,98
SCI LA DAME BLEUE	99,98	99,97	99,98
SCI LA DAME DU VAR	99,98	97,98	99,98
SCI LA DAME DU MAINE	99,98	99,98	99,98
SCI LE PETIT PLANTIER	99,98	97,98	99,98
SCI PASAL	99,99	79,99	99,99
SCI LA DAME VERTE	99,98	99,98	99,98
SCI SOFINAREX FRANCE	99,98	99,98	99,98
SCI DAME MAUVE	99,98	99,92	99,98
SCI GORGE DE LOUP	99,98	99,96	99,98
SCI ARAGO	99,98	89,98	99,98
SCI DU CADRE NOIR	99,98	95,98	99,98
SCI GR INVESTISSEMENT	99,98	96,65	99,98
SCI DASAMED	33,99	33,99	33,99
SCI LES CYGNES	99,98	99,65	99,98
SCI LOCABUR	99,98	99,94	99,98
SCI ROY D'YVETOT	99,98	99,86	99,98
SCI LA MISSION	99,98	99,85	99,98
SCI LE GENEPY	99,98	99,95	99,98
SCI LES PLATANES	99,98	99,92	99,98
SCI HYERES LE PALATIN	99,98	99,98	99,98
SCI DU SOLEIL	99,98	99,98	99,98
SCI L'ARC-EN-CIEL	99,98	99,98	99,98
SCI SSM	99,98		99,98
SCI LA DAME DU RHONE	99,98		

Variation de périmètre :

A- Société nouvellement consolidée :

SCI LA DAME DU RHÔNE

Cette société détenue à 100 % par ESCURIAL a été créée le 30 novembre 1999.

4- COMPARABILITE

Afin de rendre comparable les situations semestrielles, les comptes au 31 mars 1999 sont présentés sous la forme proforma.

Les retraitements par rapport au tableau d'activité publié concernent la prise en compte de l'impôt sur les bénéfices et de l'impôt différé.

5- COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

A - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers de francs)

Note 1 : Actifs immobilisés

IMMOBILISATIONS BRUTES	Début exercice	Augmentations	Diminutions	Fin exercice (1)
Immobilisations incorporelles				
Ecart d'acquisition	1 904		1 904	
TOTAL	1 904		1 904	
Immobilisations corporelles				
Terrains	56 546		77	56 469
Constructions (2)	432 121	17 477	698	448 900
Autres immobilisations corporelles	5 050	347		5 397
Immobilisations en cours	18 976	3 033	17 427	4 582
Avances et acomptes	272	1 216		1 488
TOTAL	512 965	22 073	18 202	516 836
Immobilisations financières				
Autres titres immobilisés	17			17
Autres immobilisations financières	1 037	4	19	1 022
TOTAL	1 054	4	19	1 039
TOTAL GENERAL	515 923	22 077	20 125	517 875

(1) Dont écarts de première consolidation affectés pour 1 954 KF sur les terrains, 83 251 KF sur les constructions et -698 KF sur les autres immobilisations corporelles.

(2) Les augmentations comprennent pour 17 427 KF de virement d'immobilisation en cours.

La valeur des actifs immobiliers s'appuie sur l'expertise des immeubles réalisée par le Cabinet Auguste THOUARD.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 11 880 KF, se répartissant comme suit :

- Terrains 2 100 KF
- Constructions 9 780 KF

AMORTISSEMENTS	Début exercice	Augmentations	Diminutions	Fin exercice
Immobilisations incorporelles				
Ecart d'acquisition	1 904		1 904	
TOTAL	1 904		1 904	
Immobilisations corporelles				
Constructions	9 302	4 925	21	14 206
Autres immobilisations corporelles	1 202	266		1 468
TOTAL	10 504	5 191	21	15 674
TOTAL GENERAL	12 408	5 191	1 925	15 674

Note 2 : Créances d'exploitation

Les avances et acomptes enregistrent pour 1 844 KF les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés.

Les créances locataires représentent un montant de 2 295 KF.
Aucune provision pour dépréciation ne devait être constituée au 31/03/2000.

Les impôts différés actifs proviennent :

- de l'économie attendue sur les déficits reportés pour un montant de 182 KF
- des écritures de retraitement et d'harmonisation pour 575 KF
- des écarts d'évaluation pour 317 KF
- du résultat déficitaire de la période du 01/01/2000 au 31/03/2000 des SCI qui sera soumis à l'I.S. au cours de l'exercice 2000/2001 pour 31 KF.

Les autres créances comprennent la T.V.A. déductible pour un montant de 1 024 KF.

Le portefeuille de valeurs mobilières ne recèle pas de plus ou de moins-values latentes.

Note 3 : Capitaux propres

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES	Part du Groupe	Intérêts des monétaires
Situation à l'ouverture		
Résultat de l'exercice	119 520	2 080
Augmentation de capital	8 827	223
Dividendes distribués		
Réestimation des titres	-3 630	-178
Impact des changements de périmètre		
Impact des changements de pourcentage d'intérêt		
Autres variations		
Situation à la clôture	124 717	2 125

Note 4 : Provisions pour risques et charges

Les provisions pour charges enregistrent exclusivement la provision pour impôt différé.

Calculée au taux de clôture (37,76 %), la provision pour impôt différé sur les écarts d'évaluation s'élève à 32 227 KF au 31/03/2000.

Le solde de la provision provient essentiellement du calcul de l'impôt sur les résultats bénéficiaires couvrant la période du 01/01/2000 au 31/03/2000 qui seront soumis à l'I.S. au cours de l'exercice 2000/2001.

Note 5 : Emprunts et dettes financières

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES	Montant brut	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	254 416	40 218	142 690	71 508
Emprunts et dettes financières divers	18 277			18 277
Concours bancaires et soldes créditeurs	13	13		
	272 706	40 231	142 690	89 785

Les dettes auprès des établissements de crédit provenant de l'inscription à l'actif des contrats de crédit-bail s'élèvent à 7 212 KF, dont l'échéance se répartit de la façon suivante :

- ✓ A moins d'un an 978 KF
- ✓ Entre un et cinq ans 4 848 KF
- ✓ A plus de cinq ans 1 386 KF

Les emprunts et dettes financières divers correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires.

Note 6 : Autres dettes

Ce poste comprend :

- les avances en compte courant d'associés rémunérées sur la base du taux du marché monétaire pour un montant de 61 476 KF
Depuis le 31/03/2000, ce poste a augmenté d'environ 7 millions de francs suite à l'acquisition de la SCI Dame de Pique qui bénéficiait également d'avances en comptes d'associés provenant de la société FIDUCIAL.
- L'impôt sur les sociétés pour 8 252 KF

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers de francs)

Note 7 : Loyers et autres produits

Le montant des loyers s'élève 38 651 KF. Ils ont progressé en moyenne de 2 % en 2000.

Les charges d'exploitation intègrent principalement les charges locatives des immeubles dont une partie est refacturée aux locataires (3 290 KF).

Note 8 : Dotations aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir II - 2).

	Du 1/10/1999 au 31/03/2000	
	Dotation	Reprise
Patrimoine immobilier	5 191	21

Note 9 : Résultat financier

Le résultat financier enregistre notamment les opérations suivantes :

- les produits sur les placements de trésorerie 38 KF
- les frais financiers sur les emprunts bancaires et les avances en compte courant - 11 357 KF

Note 10 : Résultat exceptionnel

La ventilation du résultat exceptionnel est la suivante :

- moins-value sur la cession d'immeubles + 304 KF
 - autres produits et charges exceptionnels + 35 KF
- TOTAL égal au résultat exceptionnel - 269 KF

Note 11 : Ventilation des impôts

	Résultat avant impôt	Impôt courant et différé	Résultat net
Résultat courant	16 158	5 936	10 222
Résultat exceptionnel	-269	-102	-167
Incidence changement taux d'impôt sur situation d'ouverture		1 005	-1 005
TOTAL	15 889	6 839	9 050

C- IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL (en milliers de francs)

Note 1 : Immobilisations en crédit-bail

Postes du bilan	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrains	2 162			2 162
Constructions	10 435	115	345	10 090
TOTAL	12 597	115	345	12 252

Note 2 : Engagements de crédit-bail

Poste du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
Terrains et constructions (1)	774	14 575	1 538	6 028	1 395	750

(1) Conformément au retraitement du crédit bail, cette dette (hors frais financiers) est inscrite au passif du bilan consolidé.

D- AUTRES INFORMATIONS

- Faits ou litiges exceptionnels

Il n'existe à ce jour aucun fait exceptionnel ni litige susceptible d'affecter substantiellement l'activité, le patrimoine, la situation financière ou les résultats de la Compagnie Financière de la Part-Dieu et de ses filiales.

- Effectif du groupe

La Compagnie Financière de la Part-Dieu n'emploie aucun salarié.

- Intégration fiscale

La Compagnie Financière de la Part-Dieu fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la société civile FIDUCIAL.

Chaque société calcule son impôt, à comptabiliser en charges, comme si elle était imposée séparément.

V-1-1 Comptes sociaux

Compte tenu de son activité de holding, les comptes de la Compagnie Financière de la Part-Dieu sont présentés sous forme synthétique.

V-1-1-a Bilan actif

(en milliers de francs)	31/03/2000 Net	31/03/1999 Net	30/09/1999 Net	30/09/1998 Net	30/09/1997 Net
Titres de participation ESCURIAL	109 200	109 200	109 200		
Autres immobilisations financières	68	4	69	4	4
ACTIF IMMOBILISE	109 268	109 204	109 269	4	4
Comptes courant	57 998	47 823	51 015	107 701	107 806
Disponibilités et valeurs mobilières	60	1 187	894	1 304	1 479
Autres actifs	4		9	8	8
ACTIF CIRCULANT	58 062	49 010	51 918	109 013	109 293
TOTAL ACTIF	167 330	158 214	161 187	109 017	109 297

V-1-1-b Bilan passif

(en milliers de francs)	31/03/2000	31/03/1999	30/09/1999	30/09/1998	30/09/1997
Capital et réserves	106 158	105 933	105 933	105 769	105 576
Résultat de l'exercice	-437	756	3 855	3 182	3 660
CAPITAUX PROPRES	105 721	106 689	109 788	108 951	109 236
Compte courant FIDUCIAL	57 335	48 384	51 306		
Dividendes à payer	3 630	3 018			
Autres passifs	444	123	93	66	61
DETTES	61 409	51 525	51 399	66	61
TOTAL PASSIF	167 130	158 214	161 187	109 017	109 297

V-1-1-c Compte de résultat

(en milliers de francs)	31/03/2000	31/03/1999	30/09/1999	30/09/1998	30/09/1997
Charges externes	386	157	333	127	106
Impôts et taxes	76	27	43	8	4
CHARGES D'EXPLOITATION	462	184	376	135	110
RESULTAT D'EXPLOITATION	-462	-184	-376	-135	-110
Dividendes encaissés (1)			3 297		
Intérêts des comptes courants	809	1 951	2 419	5 546	6 337
Autres produits financiers	23	2	14	42	47
PRODUITS FINANCIERS	832	1 953	5 730	5 588	6 384
Intérêts des comptes courants	807	575	1 061		
CHARGES FINANCIERES	807	575	1 061		
RESULTAT FINANCIER	25	1 378	4 669	5 588	6 384
RESULTAT COURANT	-437	1 194	4 293	5 453	6 274
RESULTAT EXCEPTIONNEL				2	
Impôt sur les bénéfices		438	438	2 273	2 614
RESULTAT NET	-437	756	3 855	3 182	3 660

(1) Sur la base d'une situation comptable arrêtée au 30 juin 2000 et contrôlée par son Commissaire aux comptes, la société ESCURIAL versera un acompte sur dividende de 3 600 KF.

Cet acompte sur dividende de la société ESCURIAL profitera en quasi totalité à la Compagnie Financière de la Part-Dieu et contribuera pour une part significative à son résultat de l'exercice 1999/2000.

V-1-2 Résultats

V-1-2-a Résultats sociaux

	30/09/1997	30/09/1998	30/09/1999
RESULTAT (en milliers de francs)			
Résultat courant avant impôt	6 274	5 453	4 293
Résultat courant après impôt	3 660	3 180	3 855
Résultat net avant impôt	6 274	5 455	4 293
Résultat net après impôt	3 660	3 182	3 855
RESULTAT PAR ACTION (en francs)			
Résultat courant avant impôt	3,08	2,67	2,11
Résultat courant après impôt	1,79	1,56	1,89
Résultat net avant impôt	3,08	2,67	2,11
Résultat net après impôt	1,79	1,56	1,89

V-1-2-b Résultats consolidés

	30/09/1999 (1)
RESULTAT (en milliers de francs)	
Résultat courant avant impôt	32 154
Résultat courant après impôt	20 366
Résultat net avant impôt	28 634
Résultat net après impôt	20 112
RESULTAT PAR ACTION (en francs)	
Résultat courant avant impôt	15,77
Résultat courant après impôt	9,99
Résultat net avant impôt	14,04
Résultat net après impôt	9,86

(1) La Compagnie Financière de la Part-Dieu a présenté pour la première fois des comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 1998 au 30 septembre 1999.

V-1-3 Variation du nombre d'actions

Néant

V-1-4 Distribution de dividendes

(en francs)	30/09/1997	30/09/1998	30/09/1999
Dividendes	1,70	1,48	1,78
Avoir fiscal (1)	0,85	0,74	0,89
Revenu réel	2,55	2,22	2,67
Distribution globale	3 466 980	3 018 312	3 630 132

(1) Pour les seules actions ouvrant droit à avoir fiscal.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice du 1^{er} octobre 1998 au 30 septembre 1999

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL & Associés
1, avenue Dutrievoz
69100 VILLEURBANNE

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires 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 visée à l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966.

Fait à Lyon le 29 février 2000

Les Commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER


S. BOTTOLI

Cabinet BOREL & ASSOCIES


Y. BOREL

◆ Tableau des filiales et participations

Sociétés détenues	Capital	Réserves et report à nouveau avec affectation du résultat	Quote-part détenue	Valeur comptable	
				Brute	Nette
1) filiales à plus de 50 %					
ESCURIAL S.A.	106 242 750	6 514 934	99,98 %	109 200 000	109 200 000

Sociétés détenues (suite)	Prêts et avances	Montant cautions et avals	Chiffre d'affaires	Résultat	Dividendes encaissés	Observations
1) filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.	-	-	91 238	3 645 525	3 297 216	-

◆ Comptes prévisionnels pro-forma suite aux acquisitions récentes et avec le périmètre actuel au 1^{er} juillet 2000.

A titre indicatif, les comptes prévisionnels pro-forma de l'exercice 2000-2001 sont les suivants :

(En milliers de francs)	Exercice 2000/2001
Revenus locatifs ⁽¹⁾	115 615
Charges d'exploitation	50 929
RESULTAT D'EXPLOITATION	64 686
RESULTAT FINANCIER	-33 936
RESULTAT COURANT	30 750
Impôt sur les bénéfices	8 237
RESULTAT NET	22 513

⁽¹⁾ L'évolution par rapport à l'exercice 1999/2000 s'explique principalement par les deux acquisitions récentes.

CHAPITRE VI : ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

VI-1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date d'entrée en fonction</i>	<i>Échéance du mandat</i>
Bertrand COTE	Président	6/06/1994	31/03/2004
Jean-Pierre JARJAILLE	Administrateur	27/03/1997	31/03/2004
Hubert JACOLIN	Administrateur	26/11/1998	31/03/2004
FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES représentée par Louis SCHUSTER	Administrateur	29/08/1991	31/03/2004

Le Conseil d'administration se réunit en moyenne trois fois par an.

Autres fonctions exercées par les membres du Conseil d'administration

- ◆ *Bertrand COTE*
 - S.A. FINANCIAL GERANCE Administrateur
 - S.A. FINANCIAL GESTION Président du Conseil d'administration

- ◆ *Jean-Pierre JARJAILLE*
 - S.A. DAME DE CŒUR Président du Conseil d'administration
 - S.A. ESCURIAL Président du Conseil d'administration
 - S.A. FIMOBAT Président du Conseil d'administration
 - S.A. FIDUCIAL INFORMATIQUE Administrateur
 - S.A. FIDUCIAL MAINTENANCE Administrateur
 - S.C.A. MURBOUTIC Président du Conseil de surveillance
 - S.A. AUDISAFE Administrateur

- ◆ *Hubert JACOLIN*
 - S.A. FIDUCIAL BUREAUTIQUE Président du Conseil d'administration
 - S.A. FIDUCIAL MAINTENANCE Président du Conseil d'administration
 - S.A. FIMOBAT Administrateur
 - S.A. FIDUCIAL CONSEIL Administrateur
 - S.A. FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES Administrateur
 - S.A. SACI INFORMATIQUE Administrateur
 - S.A. MURBOUTIC Membre du Conseil de surveillance

- ◆ **FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES**
 - S.A. BANQUE FINANCIAL Administrateur représentée par N. JARJAILLE
 - S.A. FIDUCIAL BUREAUTIQUE Administrateur représentée par P. JORAND
 - S.A. FIDUCIAL CONSEIL Administrateur représentée par J. CUAU

- S.A. FINANCIAL GERANCE
- S.A. FINANCIAL GESTION
- S.C.A. MURBOUTIC
- S.A. SACI

Administrateur représentée par H. de GAUDEMARIS
 Administrateur représentée par H. de GAUDEMARIS
 Membre du Conseil de surveillance représentée par J. CUAU
 Administrateur représentée par M. SAC

VI-2 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL

Les dirigeants détenaient ensemble moins de 150 actions de la société, sur un total de 2 039 400 actions, au 30 juin 2000.

VI-2-1 Rémunération des dirigeants

Aucun jeton de présence n'est alloué aux membres du Conseil d'administration.

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération directe ou indirecte en provenance de la société ou de l'une de ses filiales.

VI-2-2 Nombre total d'options sur les actions Compagnie Financière de la Part-Dieu conférées aux membres des organes d'administration

Il n'existe aucun plan d'options sur les actions de la Compagnie Financière de la Part-Dieu en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

VI-2-3 Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction ne présentant pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales.

Il n'existe aucune opération de cette nature.

VI-2-4 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

Il n'existe aucun prêt ni aucune garantie de cette nature.

VI-3 CONTRATS D'INTÉRESSEMENT ET DE PARTICIPATION

Il n'existe au sein du groupe :

- ni accord d'intéressement
- ni plan d'épargne groupe
- ni option de souscription ou d'achat d'action

CHAPITRE VII : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉVOLUTION RÉCENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

VII-1 EVOLUTION RÉCENTE

VII-1-1 Acquisition de sociétés civiles immobilières

En date du 20 juin 2000, la société ESCURIAL, filiale de la Compagnie Financière de la Part-Dieu, a fait l'acquisition des titres de la SCI Dame de Pique société mère d'un groupe constitué de 7 sociétés civiles immobilières représentant un patrimoine immobilier de 53 sites développant une superficie totale de 17 947 m², répartie de la façon suivante :

- bureaux : 13 242 m²
- locaux d'activités : 4 705 m²

Le taux d'occupation est de 100 % et les locataires offrent une garantie de grande stabilité.

S'agissant d'immeubles construits ou acquis depuis moins de 3 ans, l'endettement est actuellement à un niveau élevé, ce qui explique le faible montant de cette acquisition, qui correspond à la valeur des capitaux propres de ces S.C.I. soit 190 000 F.

Cette opération s'inscrit dans la même logique que l'acquisition d'ESCURIAL et permet à la Compagnie Financière de la Part-Dieu de renforcer sa position dans le secteur de l'immobilier de bureaux.

VII-1-2 Acquisition d'un patrimoine immobilier

Avec effet au 1^{er} juillet 2000, deux filiales de la Compagnie Financière de la Part-Dieu, la SCI Dame du Rhône et la SCI Dame de la Saône, ont fait l'acquisition auprès de la Compagnie Foncière Rhodanienne (Groupe Crédit Foncier de France), d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Constitué de :

- ✓ 18 000 m² de bureaux et locaux d'activités
- ✓ 2 350 m² de commerces
- ✓ 14 000 m² d'immeubles d'habitation
- ✓ 360 emplacements de parking

Il s'agit de biens immobiliers de premier plan et de construction très récente (1984-1991) situés principalement à Lyon et à Grenoble.

Cette acquisition d'un montant de 235 millions de francs (frais et droits compris) a été financée par un emprunt de 250 millions de francs consenti par la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes - Lyon, remboursable sur une durée de 15 ans.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de la Compagnie Financière de la Part-Dieu :

- Elle porte sur des actifs cohérents avec son patrimoine actuel
- La Compagnie Financière de la Part-Dieu renforce ses actifs en y intégrant un patrimoine immobilier de grande qualité et concentré sur neuf immeubles
- La société sera en mesure de valoriser pleinement ces actifs à travers des synergies dégagées au sein du groupe FIDUCIAL par la mobilisation du savoir faire des équipes existantes en matière de gestion immobilière et de gestion technique.

Compte-tenu de la structure de financement mise en place et sachant que les actifs immobiliers sont acquis sur un rendement moyen brut de 9 %, l'opération laissera les premières années un cash-flow négatif d'environ 10 millions de francs qui sera couvert par la trésorerie de la Compagnie Financière de la Part-Dieu, le complément étant assuré par des avances en compte courant de la part de FIDUCIAL, principal actionnaire.

VII-2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Disposant désormais d'un patrimoine immobilier estimé à 820 MF, la Compagnie Financière de la Part-Dieu atteint une taille significative lui permettant d'envisager de nouvelles opérations de croissance externe en ayant recours plus facilement au marché financier.

L'effet de levier constitué par les emprunts contractés par les sociétés civiles immobilières du groupe à l'occasion des opérations immobilières d'acquisition ou de construction, permet d'envisager pour l'avenir une valorisation implicite de la société et de son patrimoine, ainsi qu'une progression des résultats grâce au remboursement du capital emprunté et à l'allègement des charges financières.

Le redressement de l'immobilier d'entreprise depuis 1998, les prévisions économiques tablant sur un taux de croissance de 3 % au cours des prochaines années, et un marché immobilier locatif orienté à la hausse, sont autant de paramètres favorables pour accélérer le développement de notre société et l'amélioration de ses résultats.