

R A P P O R T A N N U E L

2 0 0 2



AAA

Qualité - Sécurité - Performance

Document de référence



Compagnie de Financement Foncier :

une activité encadrée par un dispositif légal
et réglementaire hautement sécurisé

R A P P O R T A N N U E L

2 0 0 2

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Société de Crédit Foncier (SCF) : une structure dédiée, régie par un cadre juridique hautement sécurisé

La loi sur l'épargne et la sécurité financière du 25 juin 1999 définit l'objet exclusif des Sociétés de crédit foncier (article L515.13) : "Consentir ou acquérir des prêts garantis, des prêts à des personnes publiques et des titres et valeurs, et émettre des obligations foncières privilégiées et des ressources non privilégiées pour le financement de ces catégories d'actifs".

Achats d'actifs : la loi et ses décrets d'application limitent les actifs éligibles (art L515.14 à L515.18)

Localisation géographique

- **Limitation géographique des actifs sous-jacents** à l'Espace Économique Européen, la Suisse, les Etats-Unis d'Amérique, le Canada ou le Japon.

Des créances de première qualité

- Prêts bénéficiant d'une **hypothèque de premier rang** ou d'une sûreté immobilière équivalente, prêts cautionnés par une banque ou assurance ne faisant pas partie du groupe du cédant, sous contrainte de quotité
- Créances des Etats, des collectivités territoriales ou établissements publics totalement garantis.

Des parts seniors de titrisation

- **Parts prioritaires de FCC** ou titres équivalents, si l'actif sous-jacent est au moins à 90% composé de prêts appartenant aux catégories précédemment définies, et bénéficiant des meilleures notations.

Une gestion des risques rigoureuse

- Trésorerie investie en titres et valeurs éligibles, plafonnée par décret
- Surdimensionnement des emplois par rapport aux ressources privilégiées, après prise en compte de limites de quotité de financement (article L 515.20).

Des passifs bénéficiant d'un privilège de premier rang

- Le **privilège accordé aux obligations foncières** qu'elle émet ou à ses autres ressources privilégiées (article L515.19) : les dettes privilégiées sont payées à leur échéance contractuelle normale, par priorité à toutes les dettes tant en intérêts qu'en principal, jusqu'à leur remboursement total y compris en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de la société.
- La **non-extension à la SCF des cas de redressement ou de liquidation judiciaire** de ses actionnaires ou du gestionnaire des prêts (articles L515.25 à 515.28).

Une activité auditée et supervisée

- **Des contrôles particuliers du contrôleur spécifique** (article L515.29 et 515.30) en matière de respect des dispositions légales, d'éligibilité des actifs, de congruence en taux et liquidité, de valorisation des biens sous-jacents.
- En application du règlement CRBF n° 99 -11, les obligations foncières sont pondérées à 10% pour le ratio de solvabilité européen (RSE)

Une structure dédiée,
strictement
encadrée par la loi

Haut niveau
de protection des
investisseurs

Une activité
strictement contrôlée



sommaire

Compagnie de Financement Foncier : une activité encadrée par un dispositif légal et réglementaire hautement sécurisé

1	La Compagnie de Financement Foncier, Société de Crédit Foncier dédiée du Groupe Crédit Foncier	p. 3
	<ul style="list-style-type: none"> • Profil : acquéreur d'actifs éligibles et émetteur d'obligations foncières • Eléments clés de l'année 2002 • Obligations foncières de la Compagnie de Financement Foncier : AAA/Aaa/AAA • Organisation du Groupe, la Compagnie de Financement et le Crédit Foncier de France et actionariat • Message du Président • Conseil d'Administration 	
2	Environnement économique et marchés financiers	P. 11
	<ul style="list-style-type: none"> • Environnement macro-économique en 2002 • Le marché européen des covered bonds 	
3	Achats d'actifs par la Compagnie de Financement du Foncier en 2002	p. 15
	<ul style="list-style-type: none"> • Des actifs de première qualité • Achats de prêts originés par le groupe • Achats d'actifs externes au groupe • Des actifs de très grande qualité au profil de risque très faible 	
4	Compagnie de Financement Foncier : premier émetteur français après l'Etat	p. 22
	<ul style="list-style-type: none"> • La Compagnie de Financement Foncier, une signature de premier rang • Une politique de financement adaptée • Une Communication financière transparente 	
5	Des règles de gestion des risques spécifiques, garantes d'un haut niveau de sécurité financière	p. 27
	<ul style="list-style-type: none"> • Environnement réglementaire • L'engagement au respect d'un ensemble de règles de gestion spécifiques, au-delà de ses contraintes légales et réglementaires 	
6	Rapport financier 2002	p. 33

Partie 1.

Compagnie de Financement Foncier, Société de Crédit Foncier

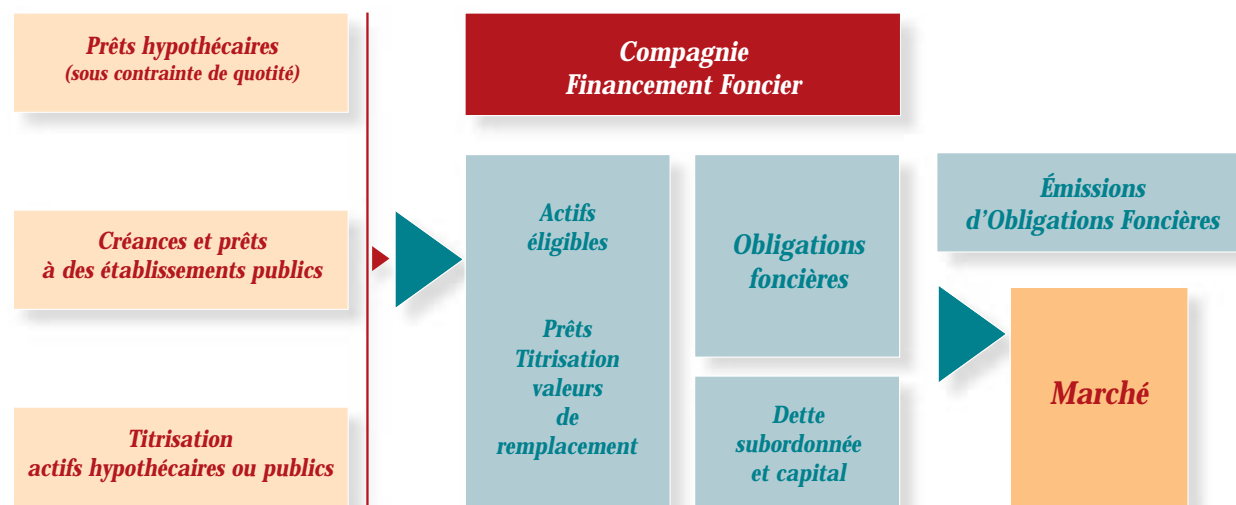
dédiée du Groupe **Crédit Foncier**



AAA Profil : Acquéreur d'actifs éligibles et émetteur d'**obligations foncières**

Acteur majeur du marché des obligations foncières, la Compagnie de Financement Foncier (AAA/Aaa/AAA), est la Société de Crédit Foncier du groupe Crédit Foncier. Dans le cadre hautement sécurisé de la loi de 1999 sur l'épargne et la sécurité financière, la Compagnie de Financement du Foncier acquiert des créances de première qualité et assure leur refinancement auprès du marché en émettant des obligations foncières. Composés d'achats de prêts originés par le Crédit Foncier, par Eulia et les Caisses d'épargne, d'achats de parts de fonds communs de créances (FCC) notées AAA/Aaa et de titres émis par des entités publiques ou assimilées, les actifs de la Compagnie de Financement Foncier constituent des classes d'actifs de première qualité.

Principes de fonctionnement de la Compagnie de Financement Foncier



Eléments clés de l'année 2002

Actionnariat	100% Crédit Foncier de France
Capital social	100 M€
Total bilan	37,5 Md€
Total créances éligibles	33 Md€
Valeurs de remplacement	4,5 Md€
Total ressources privilégiées	33,4 Md€
Résultat net de l'exercice	26,4 M€
Ratio de surdimensionnement (%)	111,31%
Quotité moyenne des créances hypothécaires (%)	51,7%
Prêts aux personnes publiques ou garantis par elles directement	77,2%

Bilan simplifié au 31 décembre 2002

en Md€

Encours éligibles	33,0	Ressources privilégiées	33,4
prêts hypothécaires	17,1	obligations foncières	28,0
prêts aux personnes publiques	7,8	autres titres et ressources	5,5
parts de Fonds Commun de Créances	4,2		
autres encours éligibles	3,8		
Valeurs de remplacement	4,5	Ressources non privilégiées	4,1
TOTAL Actif	37,5	TOTAL Passif	37,5



Thierry DUFOUR
Directeur Général

Obligations foncières

de la Compagnie de Financement Foncier :
AAA/Aaa/AAA

	Note long terme	perspective
Standard & Poors	AAA	stable
Moodys	Aaa	Stable
Fitch	AAA	stable

l'appréciation portée sur le gestionnaire, les principes de gestion qui lui sont propres, confèrent, à la Compagnie de Financement Foncier, un haut niveau de sécurité.

Une gestion des risques rigoureuse

Par ailleurs, au-delà des contraintes légales et réglementaires qui lui sont propres, la Compagnie de Financement Foncier s'est engagée à respecter un ensemble de règles de gestion supplémentaires adaptées à la diversité de son activité. Ces règles portent sur :

- le surdimensionnement dynamique ajusté selon la typologie des emprunteurs, la nature du bien financé et les garanties

apportées ;

- l'exigence d'une excellente notation pour les parts de titrisation achetées et détenues ;
- l'accord cadre avec les contreparties d'opérations de hors bilan comportant une collatéralisation asymétrique en sa faveur ;
- la limitation des impasses de taux à des niveaux très faibles et la surveillance des impasses de taux dans des situations de marchés stressés ;
- le maintien d'une trésorerie équivalant à un an de besoin net avec des contraintes fortes sur la qualité et la liquidité des actifs de remplacement.

Analysant et vérifiant ces différents éléments par des contrôles rigoureux et permanents, les agences de notation accordent leur meilleure note aux émissions privilégiées de la Compagnie de Financement Foncier depuis sa

Notation de type structurée pour les Obligations foncières de la Compagnie de Financement Foncier

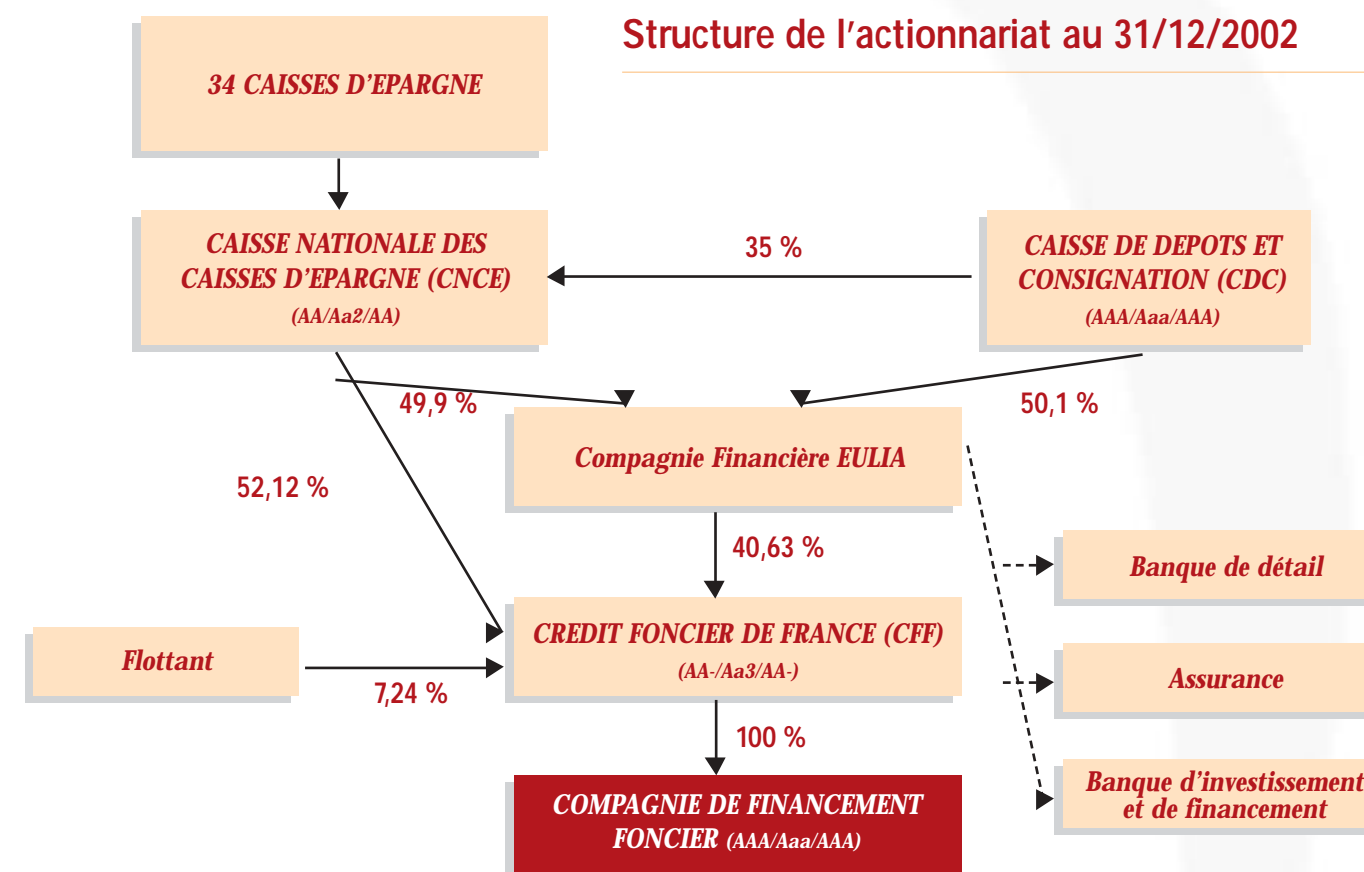
La nature particulière des Sociétés de Crédit Foncier, avec notamment, le privilège accordé aux obligations foncières (qui exclut l'extension d'une faillite des actionnaires), les contraintes d'adossement ou de congruence actif/passif, justifient une notation de type structurée habituellement réservée aux produits dits fermés.

La qualité des actifs, le niveau des surdimensionnements légaux et économiques, le cadre juridique,

Organisation du Groupe et actionnariat

La Compagnie de Financement Foncier est une filiale à 100 % du Crédit Foncier de France. A la suite de la création, en 2001, de l'Alliance stratégique entre le groupe Caisse des Dépôts et Consignations et le groupe Caisse d'Epargne, une participation de 40 % du Crédit Foncier de France a été transférée de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE) à Eulia. La Compagnie financière Eulia est, grâce à ses participations stratégiques, présente dans quatre domaines d'activité majeurs : la banque de détail, la banque d'investissement, de financement et de gestion d'actifs, l'assurance et caution, l'immobilier. Eulia constitue la troisième banque française en termes de fonds propres (part du groupe) et emploie près de 50 000 personnes.

Structure de l'actionnariat au 31/12/2002



Sandrine GUÉRIN
Directeur Général Délégué

AAA La Compagnie de Financement Foncier et le **Crédit Foncier de France**

Message du **Président**

La Compagnie de Financement Foncier, filiale à 100% du Crédit Foncier de France, bénéficie pleinement de l'expérience et du savoir-faire de sa maison mère sur le marché de l'immobilier. Le Crédit Foncier est émetteur d'obligations foncières depuis 150 ans.

- Après le transfert de la partie éligible de ses actifs et de ses passifs en 1999 à la Compagnie de Financement Foncier, le Crédit Foncier a mis en place un process automatisé de cession à sa filiale des prêts éligibles pour lesquels il est originaireur ;
- Le Crédit Foncier est le gestionnaire et l'établissement recouvreur des créances détenues par la Compagnie. S'appuyant sur une expérience longue de plus de 150 ans sur le marché de l'habitat, le Crédit Foncier assure ces fonctions pour le compte de la Compagnie et pour les prêts résultant du transfert, les prêts acquis auprès du Groupe Crédit Foncier et les prêts cédés à la Compagnie pour lesquels leur cédant décide de lui déléguer la gestion.

Le Crédit Foncier assure la gestion administrative, comptable et financière de la Compagnie. A ce titre et dès l'origine de la société, a été formalisé, entre ces deux établissements, un ensemble de règles contractuelles de fonctionnement allant de l'achat des créances, à la gestion actif/passif et à la trésorerie.

La Compagnie de Financement Foncier, créée en 1999, est aujourd'hui un intervenant majeur du marché européen des dettes sécurisées. Grâce au dynamisme de son activité et à sa solide expertise sur le marché des obligations foncières, en tant qu'émetteur, elle s'est hissée en trois ans :

- au rang de premier émetteur français pour l'année 2002 après l'Etat.
- parmi les dix premiers émetteurs européens AAA les plus actifs sur ce segment des dettes sécurisées.

La Compagnie de Financement Foncier a acheté pour près de 7,2 Md€ d'actifs éligibles à la loi sur les activités des Sociétés de crédit foncier. Au niveau du Crédit Foncier, elle a conclu en 2002, 10 opérations d'achat de créances pour un montant global de près de 3,1 Md€ . Depuis sa création en 1999, elle a ainsi acheté plus de 101 000 prêts au Crédit Foncier. L'année 2002 aura aussi été l'année de l'élargissement du périmètre d'achat des actifs au Groupe. Ainsi, la Compagnie de Financement Foncier a notablement élargi le nombre des cédants, en réalisant la première opération d'achat de créances publiques de près d'1 Md€ au sein de la Compagnie Financière Eulia. De façon systématique, la Compagnie de Financement Foncier a cherché à développer les possibilités de ventes pour chaque cédant en connectant son système industriel d'achat de créances à de nouveaux outils informatiques utilisés par le groupe Caisse d'Épargne et par Eulia.

Pour financer l'acquisition de ces créances, la Compagnie de Financement Foncier a réalisé, au cours de 2002, un ambitieux programme d'émission de près de 7,7 Md€ , renforçant ainsi la notoriété des obligations foncières auprès des investisseurs internationaux, devenues un " produit de référence " auprès des investisseurs institutionnels tant européens que mondiaux. Ce succès de la signature AAA/Aaa/AAA a été notamment vérifié auprès des banques centrales, ce qui atteste de la sécurité financière que les obligations foncières émises par la Compagnie de Financement Foncier apportent aux investisseurs.

La conjoncture économique et financière permet aux émetteurs sécurisés de bénéficier de conditions de refinancement très attractives pour des volumes importants. La position relative des Sociétés de crédit foncier françaises et, en particulier, celle de la Compagnie de Financement Foncier, n'a cessé de s'affirmer ces dernières années face à leurs principaux concurrents européens ou américains. C'est dans ce contexte, et fort de son ancrage au sein du Groupe Crédit Foncier, émetteur d'obligations foncières depuis sa création en 1852, que la Compagnie de Financement Foncier envisage pour les années à venir un développement soutenu au service tant du financement du logement que du financement des Etats et des collectivités locales.



Jean SEBEYRAN

Depuis 1852, 150 ans d'obligations foncières



Conseil d'Administration

Situation au 31 décembre 2002

Direction générale

M. Thierry DUFOUR
Directeur général

Mme Sandrine GUERIN
Directeur général délégué

Conseil d'administration

M. Jean SEBEYRAN
Président du Conseil d'administration

M. Thierry DUFOUR
Administrateur

Mme Sandrine GUERIN
Administrateur

M. Pierre-Eric FUZIER
Administrateur

Crédit Foncier de France

Administrateur représenté par M. François LEMASSON

Cenceurs

M. François BLANCARD
M. Philippe BOMPARD
M. Guy COTRET

Commissaires aux comptes

Cabt. CAILLIAU DEDOIT et Associés
Cabt. MAZARS-GUERARD
Cabt. COOPERS & LYBRAND AUDIT
Membre de PricewaterhouseCoopers

Suppléants

M. Didier CARDON
M. Jean-Louis LEBRUN
M. Louis-Pierre SCHNEIDER

Contrôleurs spécifiques

Cabt. BARBIER FRINAULT et Cie
ERNST & YOUNG

Suppléant

M. Michel GAUTHIER

Partie 2.

L'Environnement économique et les marchés financiers en 2002



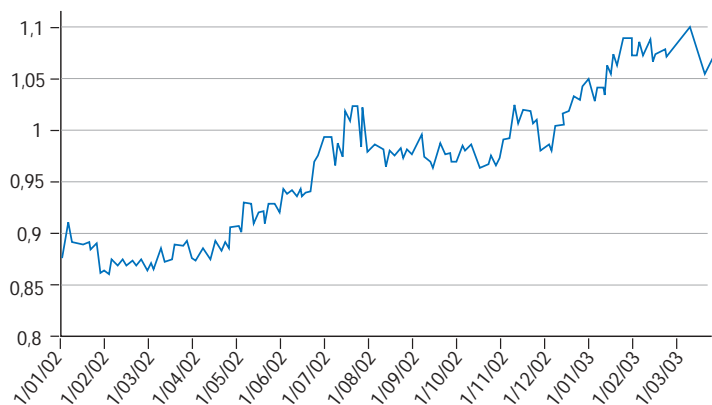
L'Environnement économique

et les marchés financiers en 2002 : dans un contexte macro-économique incertain, bonne performance des obligations foncières

L'environnement macro économique en 2002

L'année 2002 a été marquée par l'absence de reprise économique, pourtant attendue en 2001, la montée des risques et des incertitudes géopolitiques, la crise de confiance sur les marchés financiers vis-à-vis de la véracité des informations financières (Affaire Enron, Worldcom et Kmart). Ces trois facteurs réunis ont eu pour effet de peser sur les performances du marché actions, de détériorer la qualité globale du crédit de l'ensemble des acteurs financiers. Dans ce contexte, les investisseurs ont retenu des critères d'investissement prudents, privilégiant la transparence et la qualité du crédit.

Évolution de l'euro/dollar



L'euro franchit à la hausse le seuil de la parité avec le dollar

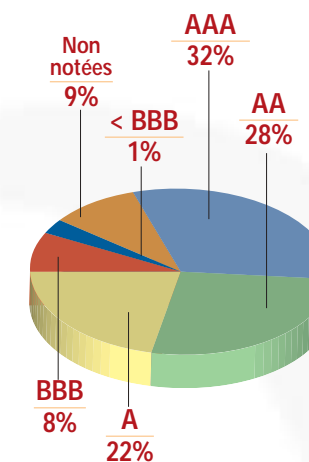
Sous l'effet du vif ralentissement des flux financiers transatlantiques et à la faveur d'un différentiel de taux redevenu très favorable à l'euro, le dollar a amorcé un recul progressif au printemps 2002 qui l'a amené à franchir à la baisse le seuil de la parité de un dollar pour un euro. Par la suite, le différentiel de croissance favorable à l'économie américaine a freiné l'appréciation de l'euro. Mais les incertitudes relatives à la vigueur de la croissance américaine ont précipité l'appréciation de l'euro en toute fin d'année, la devise commune gagnant près de 5 % au mois de décembre 2002. Au total, l'euro s'est apprécié de 17,8 % contre le dollar en 2002.

Zone euro : une politique monétaire plus accommodante sur la fin d'année

Après avoir anticipé une remontée des taux directeurs en début d'année 2002, les taux ont finalement été revus à la baisse, se situant, en fin d'année à 1,25% au Etats-Unis et à 2,75% en Europe. Côté européen, le décalage dans l'ajustement à la baisse des taux tient au niveau de l'inflation sous-jacente, jugé encore élevé par les banquiers centraux. Toutefois, l'absence de crainte inflationniste (stabilité des prix à la production et disparition de l'inflation importée), a conduit la BCE à baisser ses taux de 50 points de base le 5 décembre 2002.



Répartition sur le marché Euro des volumes des émissions par rating en 2002

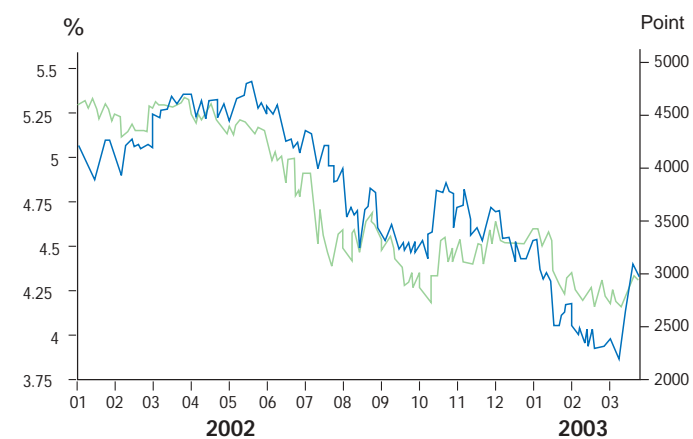


- Les émissions de rating AAA et AA représentent 60% des émissions en 2002 contre 50% en 2001.
- Les émissions de rating BBB représentent 8% en 2002 contre 14% en 2001.

Corrélation marchés obligataires et marchés actions

Sur le premier semestre, la hausse des perspectives de croissance, particulièrement aux États-Unis, a entraîné une augmentation du rendement des titres d'État. Au second semestre, la désillusion des anticipations de reprise s'est traduite par l'effondrement des marchés actions et une baisse des rendements obligataires. Les taux dix ans ont ainsi baissé d'environ 100 points de base en 2002. Cette réaction témoigne de la très forte corrélation entre le marché actions et le marché obligataires. Alors que l'année 2001 a été marquée par une sur-performance de la partie courte de la courbe des taux, c'est la partie longue qui aura sur-performé en 2002. Logiquement, le "flight to quality" a profité aux émetteurs ne représentant pas de risque de crédit. Les autres segments obligataires ont été affectés par un mouvement général de défiance qui s'est traduit dans les volumes d'émissions et dans l'évolution des marges contre taux de swap.

OAT 10 ans (EG) et CAC 2002 - 2003 (ED)



- OAT 10 ans (EG)
- CAC (ED)

Sur le marché primaire mondial, les volumes émis ont reculé de près de 8 % en 2002 par rapport à 2001 (BRI, mars 2003). Sur le marché de l'euro, le recul est très marqué pour les "Corporates" (-39%), de - 4 % pour les Institutions financières. Les agences, les émetteurs souverains et les émetteurs de dettes sécurisées affichent une stabilité par rapport à 2001 et représentent, à fin 2002, près de 40% des émissions en euro.





Le marché européen des covered bonds

Une hiérarchie des signatures favorable aux émetteurs d'obligations foncières

Sur le marché primaire des "covered bonds", les volumes d'émission ont été stables, avec une progression de près de 1%. Toutefois, la fragilisation de l'économie allemande a pesé sur les niveaux contre taux de swap et sur les prix d'émission des titres Pfandbriefe, amenant les investisseurs à faire preuve d'une plus grande sélectivité concernant ces dettes sécurisées.

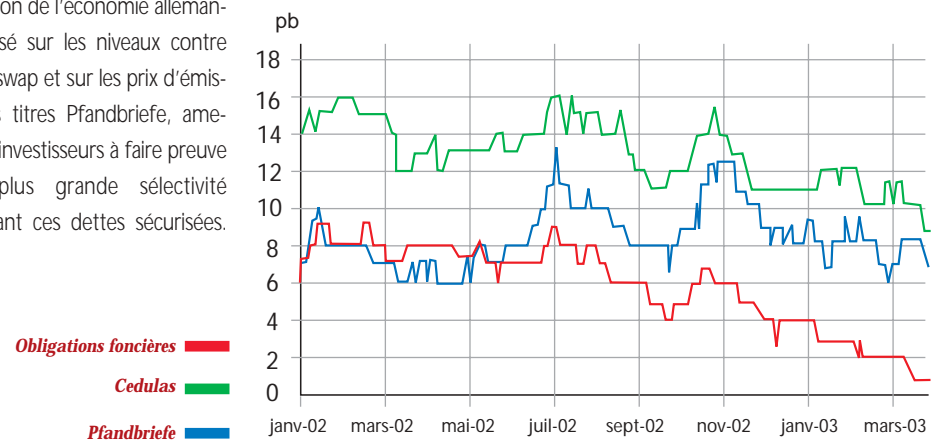
Côté luxembourgeois, les lettres de gages ont continué à être utilisées comme mode d'émission par les filiales des banques allemandes, avec une activité essentiellement caractérisée par des placements privés.

Le marché des Cédulas a été marqué par une augmentation sensible des volumes d'émission et l'entrée de nouveaux émetteurs. Sur ce marché, des émetteurs de première qualité de Cédulas se sont distingués en améliorant leurs conditions de refinancement. Fortement influencée par les cadres réglementaires et juridiques des Pfandbriefe et des

obligations foncières, la loi irlandaise sur les obligations sécurisées, "the Asset Covered Bonds Bill 2001", votée en décembre 2001, s'est traduite, au cours du premier trimestre 2003, par le lancement de la première émission de dette sécurisée irlandaise, Irish Covered Bonds.

Dans ce contexte d'aversion pour le risque, les obligations foncières ont bénéficié d'un intérêt croissant de la part des investisseurs et ont affiché une bonne performance par rapport à l'ensemble du segment des dettes sécurisées en maintenant leurs niveaux de marge contre la courbe de swap.

Évolution des spreads contre taux de swap euribor des Obligations Foncières, des Pfandbriefe et des Cédulas en 2002



Obligations foncières
Cédulas
Pfandbriefe

Encours de dettes sécurisées en Europe par catégories d'émetteurs (fin 2002)

Md€					
	Secteur public	Hypothécaires	Compagnie de Financement Foncier*	Total	Nombre d'émetteurs
Allemagne	840	265		1,105	40
France	27	6.5	28,5	62	3
Espagne		35		35	6
Luxembourg	13			13	3

* mixte public et hypothécaire

**Achats d'actifs par la
Compagnie de Financement Foncier
en 2002**



Des actifs éligibles de première qualité



Équipe acquisitions de créances

de gauche à droite

1^{er} rang : Veronique Akoun

2^{ème} rang : Estelle Adam, Frédéric Chassot, Jérôme Conte, Frédéric Demessance, Arnaud-Guilhem Lamy

Extraits du Code monétaire et financier
Livre V – Titre 1er
Section 4 – Sous-section 1
Article L. 515-13 et suivants

Art. L. 515-13. 1. - Les Sociétés de Crédit Foncier sont des établissements de crédit, agréés en qualité de société financière par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, qui ont pour objet exclusif :

1. De consentir ou d'acquiescer des prêts garantis, des prêts à des personnes publiques et des titres et valeurs, mentionnés aux articles L. 515-14 à L. 515-17 ;

2. Pour le financement de ces catégories de prêts ou de titres et valeurs, d'émettre des obligations appelées obligations foncières bénéficiant du privilège défini à l'article L. 515-19 et de recueillir d'autres ressources, dont le contrat d'émission ou de souscription mentionne ce privilège.

[...]

Art. L. 515-14. 1. - Les prêts garantis sont des prêts assortis :

1. D'une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;

2. Ou, dans des limites et des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, imposant notamment un apport personnel minimal de l'emprunteur et le respect d'une quotité de la valeur du bien financé et sous réserve que le prêt garanti soit exclusivement affecté au financement d'un bien immobilier, d'un cautionnement d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance n'entrant pas dans le périmètre de consolidation défini à l'article L. 233-16 du code de commerce dont relève la Société de Crédit Foncier.

II. - Les prêts garantis par une sûreté immobilière mentionnée au 1 du I ci-dessus ne peuvent excéder une quotité de la valeur du bien sur lequel porte la garantie. Cette quotité est fixée dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. Elle peut toutefois être dépassée lorsque ces prêts bénéficient de la garantie du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou lorsque ces prêts sont couverts, pour la partie excédant la quotité fixée et dans la limite de la valeur du bien sur lequel porte la garantie, par un cautionnement répondant aux conditions mentionnées au 2 du I ci-dessus ou par la garantie d'une ou plusieurs personnes morales de droit public mentionnées à l'article L. 515-15.

Cette quotité peut, le cas échéant, être dépassée lorsque ces prêts sont financés, pour la partie excédant la quotité fixée et dans une limite déterminée par décret en Conseil d'Etat, par les ressources non privilégiées mentionnées au II de l'article L. 515-13.

III. - Le bien apporté en garantie ou le bien financé par un prêt cautionné doit être situé dans l'Espace économique européen, dans les territoires d'outre-mer de la République, en Suisse, aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada ou au Japon. Sa valeur est déterminée de manière prudente et exclut tout élément d'ordre spéculatif. Les modalités d'évaluation sont fixées par un règlement du comité de la réglementation bancaire et financière, qui prévoit notamment dans quels cas il doit être recouru à une expertise.

Art. L. 515-15. - [Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier – JO 12 décembre 2001 – art. 31] - Les prêts aux personnes publiques sont des prêts accordés aux Etats, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements et aux établissements publics de l'Espace économique européen, de Suisse, des Etats-Unis d'Amérique, du Canada ou du Japon, ou totalement garantis par un ou plusieurs Etats ou collectivités territoriales ou groupements de celles-ci.

Sont assimilés aux prêts aux personnes publiques les titres de créances émis par les Etats, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics de l'Espace économique européen, de Suisse, des Etats-Unis d'Amérique, du Canada ou du Japon, ou totalement garantis par un ou plusieurs Etats ou collectivités territoriales ou groupements de celles-ci. Ces titres doivent être acquis avec une intention de conservation durable jusqu'à leur échéance et, en conséquence, être traités sur le plan comptable conformément à un règlement du comité de la réglementation comptable.

Article L. 515-16

(Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 31 III Journal Officiel du 12 décembre 2001)

Sont assimilés aux prêts mentionnés aux articles L. 515-14 et L. 515-15 les parts de fonds communs de créances ainsi que les parts ou titres de créances émis par des entités similaires soumises au droit d'un Etat appartenant à l'Espace économique européen, de la Suisse, des Etats-Unis d'Amérique, du Canada ou du Japon, dès lors que l'actif de ces fonds communs de créances ou entités similaires est composé, à hauteur de 90 % au moins, de créances de même nature que les prêts répondant aux caractéristiques définies aux trois premiers alinéas de l'article L. 515-14 ainsi qu'à l'article L. 515-15 ou, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, de créances assorties de garanties équivalentes à celles des prêts mentionnés à l'article L. 515-14 et à l'exclusion des parts spécifiques supportant le risque de défaillance des débiteurs de créances.

Article L. 515-17

Les Sociétés de Crédit Foncier ne peuvent détenir de participations.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles des titres et valeurs, parmi lesquels les obligations foncières émises par d'autres Sociétés de Crédit Foncier, sont suffisamment sûrs et liquides pour être détenus comme valeurs de remplacement par les Sociétés de Crédit Foncier. Ce décret fixe la part maximale que ces valeurs de remplacement peuvent représenter dans l'actif de ces sociétés.



Achat de prêts originés par le Groupe

Dans le cadre réglementaire des activités des Sociétés de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier acquiert des actifs de très grande qualité. Ces actifs éligibles ont pour origine :

- La partie éligible du bilan du Crédit Foncier transférée en 1999 à la nouvelle Société de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier ;
- Les prêts éligibles achetés au Crédit Foncier et aux autres entités du Groupe
- L'achat de parts de titrisation et de titres émis par des entités publiques ou assimilées.

Conformément à la loi régissant l'activité des Sociétés de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier détient également des valeurs de remplacement en portefeuille et en trésorerie. Ces titres et valeurs sont sûrs et liquides et bénéficient des meilleures notations. Au maximum, ils représentent 20% du total des actifs.

7,2 Md€ d'actifs achetés en 2002

Dans le strict respect des règles d'éligibilité des Sociétés de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier a acquis, en 2002, pour près de 7,2 Md€ de créances réparties entre, d'une part, l'achat de prêts 4,1 Md€ et, d'autre part, l'achat de titres ou de parts de titrisations pour près de 3,1 Md€.

Achats de créances originées par le Groupe Crédit Foncier de France : 3,1 Md€

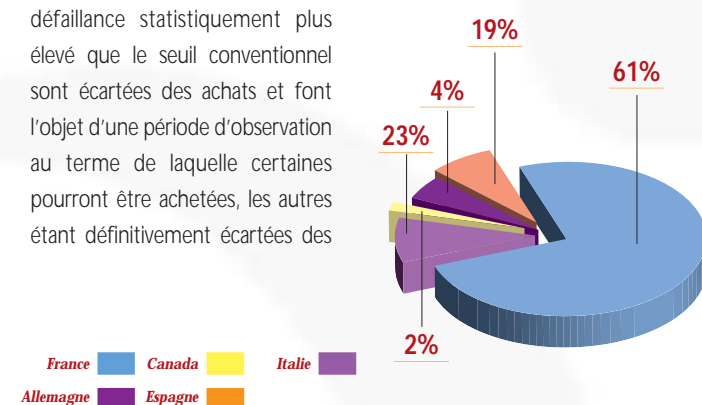
La Compagnie de Financement Foncier a acheté en 2002 pour 3,1 Md€ de créances au Crédit Foncier de France contre 2,3 Md€ en 2001, correspondant à dix opérations d'achat de créances au Groupe. Depuis sa création en 1999, la Compagnie de Financement Foncier a acheté plus de 101 000 prêts au Crédit Foncier. En 2002, la Compagnie de Financement Foncier a finalisé la sécurisation et l'industrialisation des achats de prêts au Crédit Foncier, en provenance des particuliers et du secteur public.

Achats de créances octroyées hors du Groupe Crédit Foncier de France : 4,1 Md€

En 2002, la Compagnie de Financement Foncier a réalisé un important programme d'acquisition de créances externes pour un montant global de 4,1 Md€. Ces actifs sont éligibles aux bilans des Sociétés de Crédit Foncier et sont, par nature, de première qualité. Ils correspondent d'une part à des titres émis par des entités publiques ou assimilées pour 0,9 Md€ et d'autre part à des prêts à des entités publiques originés et cédés par le Groupe Eulia pour près d'1,0 Md€ et enfin, à des parts seniors de titrisation pour 2,3 Md€. La quasi-totalité de ces actifs sont notés AAA/Aaa.

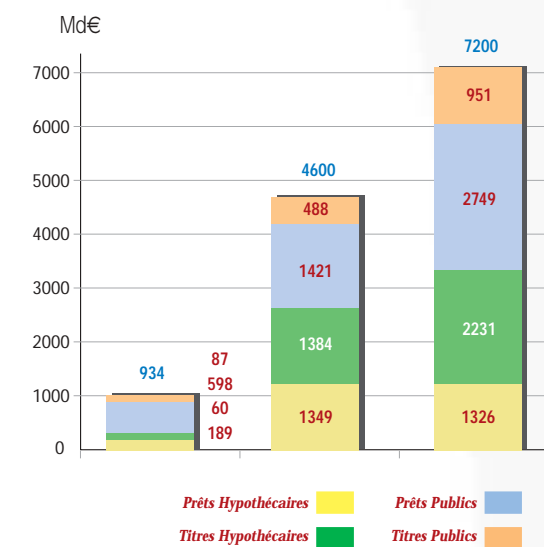
En matière d'achats de prêts éligibles, la Compagnie de Financement Foncier a renforcé la qualité globale des actifs achetés au Crédit Foncier de France en adaptant sa propre analyse du risque par la mise au point d'un score d'achat. Les créances qui représentent un risque de défaillance statistiquement plus élevé que le seuil conventionnel sont écartées des achats et font l'objet d'une période d'observation au terme de laquelle certaines pourront être achetées, les autres étant définitivement écartées des

Répartition par pays des achats de créances en 2002 (7,2 Md€)



Achat d'actifs éligibles par la SCF

(en prix et versements différés)



Des actifs éligibles de première qualité



Equipe trésorerie, dérivés et portefeuille
de gauche à droite
Thomas Pfeiffer, Dauphou Edi,
Laurent Giraud, Yvan Chevette

Des exigences fortes en termes de sélection et de contrôles

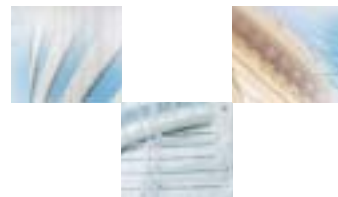
• **En amont** : Un double filtrage des créances, à la fois par l'établissement cédant et par la Compagnie de Financement Foncier.

La Compagnie de Financement Foncier a décidé de prendre en compte l'évolution de la législation relative aux frais et taxes, mais en appliquant aux valeurs des biens obtenues une **décote prudentielle** pour maintenir le niveau très élevé de garantie de ses obligations foncières.

Par ailleurs, la Compagnie de Financement Foncier s'appuie sur la qualité du système d'information du Crédit Foncier pour effectuer un **deuxième filtrage** après celui déjà réalisé chez le cédant. En effet, sur la base d'une notation interne établie à l'autorisation des prêts par le Crédit Foncier et

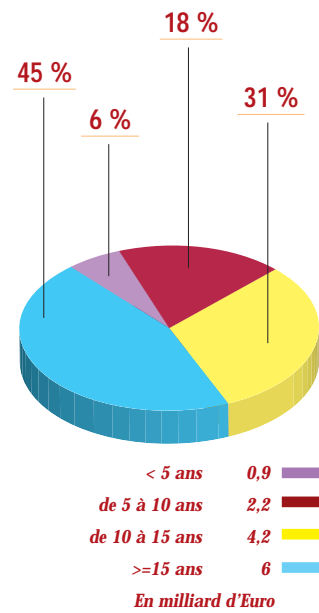
d'une probabilité de défaut, la Compagnie de Financement Foncier écarte des achats les créances statistiquement à risque de défaillance élevée. Cette procédure de " filtre d'achat " permet d'accroître la qualité des actifs. En ce qui concerne les prêts achetés aux entités du Groupe hors Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier n'achète que des prêts aux collectivités locales ou garanties par celles-ci pour s'assurer de fortes garanties. De plus, des systèmes de garanties supplémentaires ont été mis en place pour ces prêts ne bénéficiant pas de la garantie directe ou indirecte de l'Etat français.

• **En aval** : Une double vérification régulière, externe par le contrôleur spécifique et les agences de notation, interne par le contrôle interne du Crédit Foncier, du Groupe Caisses d'Epargne et du Groupe Eulia.



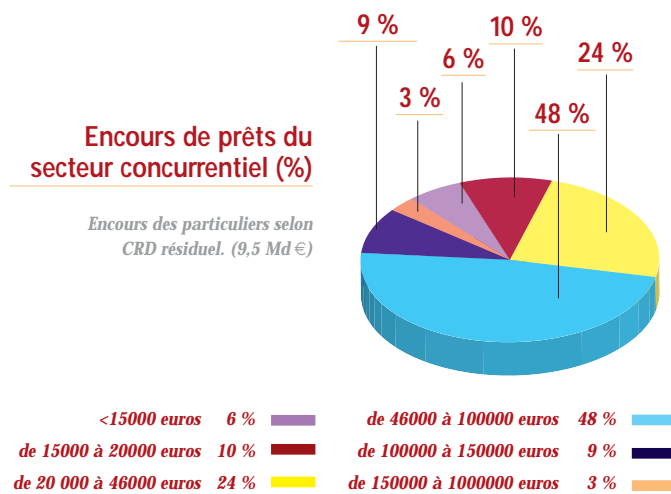
Durée résiduelle des prêts du secteur concurrentiel

Encours du secteur concurrentiel selon durée résiduelle. (en euros) (13,4 Md €)



Encours de prêts du secteur concurrentiel (%)

Encours des particuliers selon CRD résiduel. (9,5 Md €)



Le processus d'achat des prêts

La Compagnie calcule un prix de marché pour chaque prêt acheté. Ce prix intègre les coûts (de ressources de la Compagnie, de gestion des prêts et de la société), les risques (de crédit et de remboursement anticipé) ainsi que la marge de la Compagnie et la rémunération du surdimensionnement. Par ailleurs, lors de chaque acquisition, des opérations de swaps de micro couverture d'actifs sont réalisées afin de transformer les actifs à taux fixe en actifs à taux variable.

Bilan 2002

La Compagnie de Financement Foncier a réalisé, en 2002, 11 opérations d'achat de prêts auprès du Groupe, soit plus de 63 000 prêts pour un montant total de 4 Md€ (y compris achat à Eulia).

La Compagnie a acheté en décembre 2002 le 100.000^{ème} prêt originé par le Crédit Foncier de France depuis 1999. En matière d'achat de créances, l'année 2002 est l'année de l'**élargissement** du périmètre des achats des actifs du Groupe par l'élargissement du périmètre des cédants avec la création d'EULIA, qui s'est concrétisée dès 2002, par la réalisation de la première opération d'achat. Par ailleurs, 2002 aura vu le développement des possibilités de vente pour chaque cédant au moyen de la connexion du système industriel d'achat de la Compagnie de Financement Foncier à de nouveaux outils informatiques utilisés par le Groupe Caisse d'Epargne et Eulia.

La Production du Crédit Foncier en 2002

En 2002, le Crédit Foncier a enregistré une production totale de 5,4 milliards d'euros en augmentation de 14% par rapport à 2001.

En 5 ans, la production sur le secteur du financement des particuliers a progressé de 157% pour atteindre un volume de 3,7 milliards d'euros et une part de marché de 4,7% de l'ensemble de ce secteur.

Le Crédit Foncier est notamment le premier producteur de prêts à l'accession sociale (prêts bénéficiant d'une garantie publique (FGAS)) avec une part de marché de 26,4% sur ce secteur.

FGAS

Le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) est un dispositif de garantie publique qui a pour but de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes dans des conditions de taux d'intérêt avantageuses.

Sa constitution vise à réduire le coût du risque en créant un fonds de garantie par le biais duquel l'Etat offre une garantie individualisée à chaque prêt garanti.

Le FGAS est alimenté par les cotisations versées par les établissements de crédit affiliés et par l'Etat en prévision des décaissements futurs au titre des sinistres.

La garantie du FGAS est une garantie d'Etat dont les principales caractéristiques sont définies par une convention conclue, sous le contrôle de l'Etat entre la SGFGAS et les établissements prêteurs. Elle a pour objet en cas de défaillance de l'emprunteur, de compenser toute perte définie comme une réduction du taux de rendement actuariel escompté par l'établissement de crédit lors de l'octroi du prêt.



Achats d'actifs externes au Groupe

Les achats de créances externes permettent à la Compagnie de Financement Foncier de **diversifier géographiquement** ses actifs éligibles.

Les traitements fiscaux et juridiques des achats de créances dans les autres pays européens peuvent être pénalisants. Afin d'éviter ces frottements, soit la Compagnie de Financement Foncier achète des parts de titrisation, rang le plus élevé, lui permettant d'accéder à un **grand nombre de prêts de faible montant** (atomisation du risque), soit elle acquiert des titres émis par des entités publiques ou assimilées.

La titrisation

Cette activité est régie par la loi (Art. L515-16), autorisant l'achat de parts de titrisation de prêts hypothécaires résidentiels (RMBS), et dont l'actif refinancé mis en garantie est composé d'au moins 90% de créances éligibles aux Sociétés de Crédit Foncier. De manière à valider l'éligibilité de ces actifs aux bilans des Sociétés de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier analyse avec vigilance les opérations qui lui sont proposées. Ces parts bénéficient de la notation AAA par les trois agences pour leur quasi-totalité. Ces parts ont le rang de créance le plus élevé des créances émises par ces titrisations. Ces opérations participent à la diversification du portefeuille d'actifs éligibles et à la rentabilité de la Compagnie de Financement Foncier.

Les achats de titrisation en 2002 portent sur un ensemble de plus de 350 000 prêts. Les parts de titrisations sont en euros et à taux variable (Euribor trois mois)

Les titres émis par des entités publiques ou assimilées

Cette activité est autorisée par l'article L. 515-15 du code monétaire et financier. Le processus d'achat des titres éligibles suit la même rigueur que celui des autres activités d'achat de créances. En plus des conditions d'éligibilité qui confèrent au portefeuille une très bonne qualité en terme de signature, la Compagnie de Financement Foncier ajoute à ces critères des conditions économiques et de rentabilité. Les titres ainsi achetés sont affectés au portefeuille d'investissement de la Compagnie de Financement Foncier. Ces titres n'ont pas pour objet d'être revendus et sont acquis avec une inten-

tion de détention jusqu'à leur maturité, cela conformément à la réglementation bancaire. Les titres achetés sont systématiquement couverts contre le risque de taux et de change par des swaps de micro couverture sur Euribor.

Bilan 2002

Volume d'achat de titres émis par des entités publiques ou assimilées de 861 M€, portant le volume global de ces titres à 1 227 M€ à fin 2002.

Haut niveau de garanties

La Compagnie de Financement Foncier possède des **actifs d'excellente qualité** (un très faible niveau de créances douteuses de 1,1% et un taux de perte voisin de 0) grâce à **de fortes garanties** :

- Les prêts achetés par la Compagnie de Financement Foncier doivent disposer d'une Hypothèque de premier rang ou d'une garantie d'Etat ou collectivité locale ;
- Dans plus de 60% des cas, les créances achetées bénéficient de la double garantie hypothèque et garantie Etat français directe ou indirecte ;
- Dans près de 78% des cas, ces actifs bénéficient de la double garantie, à la fois hypothécaire et provenant des collectivités locales ;

Très grande dispersion des risques

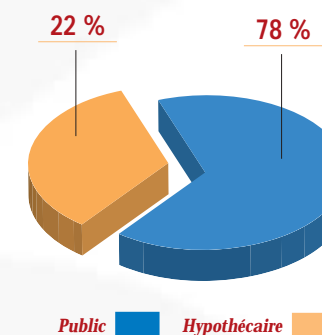
- Diversification des **actifs** : prêts, titres, parts de titrisation AAA
- Dispersion des **montants** : plus de 600 000 prêts détenus en direct et des parts de titrisation portant sur plus de 350 000 prêts, soit environ 1 000 000 de prêts détenus directement ou indirectement.
- Dispersion **géographique** : presque 40% des achats en 2002 portent sur des prêts hors de France (Italie, Espagne, Allemagne et Canada) augmentant ainsi la dispersion géographique du risque.

Une très bonne couverture du risque ALM

De plus, la Compagnie se **couvre contre le risque de taux** comme pour le reste du bilan : tous les actifs achetés à taux fixe sont transformés en taux variable par la mise en place d'instruments financiers.

Des actifs de très grande qualité au profil de risque très faible

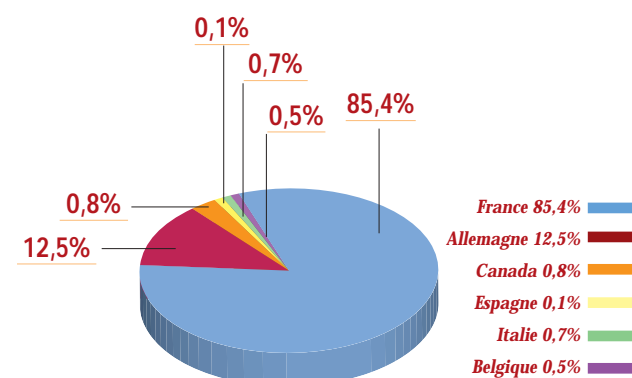
Répartition des créances (hors FCC) au 31/12/2002 (19,2 Md€)



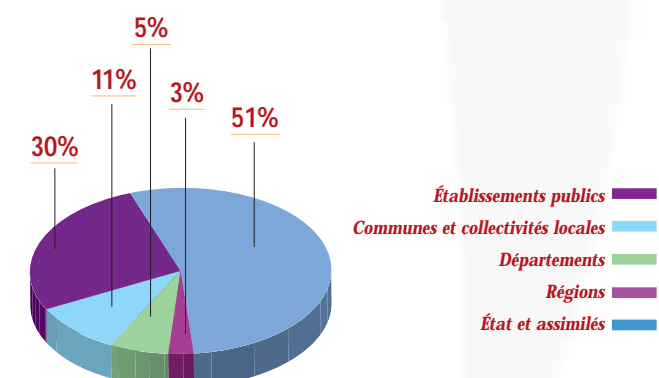
Perspectives 2003

- **Exploitation du " filtre d'achat "** : les prêts du Crédit Foncier écartés des achats au titre du filtre d'achat feront l'objet d'un observatoire comportemental. Au-delà d'un délai défini, durant lequel l'essentiel du risque statistique se révèle et, si le prêt n'a connu aucun incident de paiement, amenant ainsi sa probabilité de défaut à un niveau très bas, il sera intégré dans les encours achetables par la Compagnie de Financement Foncier. En revanche, si des incidents surviennent, le prêt sera définitivement écarté des achats par la Compagnie.
- Pérenniser les achats au Crédit Foncier grâce, notamment, à la modernisation de la chaîne de crédit aux particuliers du Crédit Foncier.
- Augmenter les volumes et les fréquences d'acquisition d'actifs éligibles au Groupe.

Répartition des créances sur personnes publiques de la Compagnie de Financement Foncier au 31/12/2002 (19,2 Md€)



Répartition des créances sur personnes publiques en France au 31/12/2002 (16,4 Md€)



Bilan 2002

3,1 Md€ d'achats externes comprenant 46 opérations constituées d'achats de parts seniors de titrisation (2,3 Md€) et de titres émis par des entités publiques ou assimilées (0,9 Md€).

Partie 4.

Compagnie de Financement Foncier,
premier émetteur français
derrière l'Etat en 2002



La Compagnie de Financement Foncier, une

signature de **premier rang**

Dans le cadre des activités des Société de Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier a procédé à l'acquisition en 2002 de 7,2 Md€ d'actifs éligibles. Pour une part, ces actifs hautement sécurisés proviennent d'achats de prêts éligibles au Crédit Foncier, ainsi qu'à d'autres entités du Groupe Eulia. Pour le solde, ils proviennent d'acquisitions de parts seniors AAA de titrisation et de titres émis par des entités publiques ou assimilées.

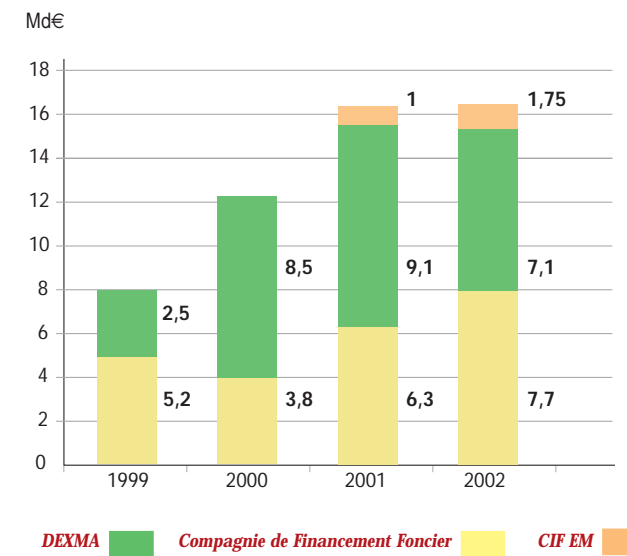
Pour assurer le refinancement de ces achats, la Compagnie de Financement Foncier a émis, en 2002, **7,7 Md€ d'obligations foncières** portant ainsi l'encours des emprunts émis à **28 Md€**. **Premier émetteur en France en 2002 après l'Etat**, la Compagnie de Financement Foncier se situe au premier rang des émetteurs de " qualité AAA/Aaa/AAA ". Au niveau européen, la Compagnie de Financement Foncier se situe parmi les émetteurs de dettes sécurisées les plus actifs, en 10^{ème} position, et en 5^{ème} position des émetteurs européens non garantis par un État.



*Equipe marché primaire de gauche à droite
Thierry Sessin, Nathalie Michel,
Paul Dudouit (Frédéric Brignatz et
Nathalie Vallier absents de la photos)*

La Compagnie de Financement Foncier,
premier émetteur français
après l'Etat en 2002

Volumes d'émissions
des obligations foncières 1999 - 2002



Les obligations foncières sont un produit sûr et liquide, bénéficiant des meilleures notations.

Nature du Privilège

Les dettes privilégiées sont payées à leur échéance contractuelle normale, par priorité à toutes les autres dettes tant en intérêts qu'en principal, jusqu'à leur remboursement total y compris en cas de redressement ou liquidation judiciaire de la société.

Extraits de l' Art.L.515.19 du Code monétaire et financier

1 Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, et notamment celles du titre I^{er} et du titre II du livre VI du code de commerce :

"Les sommes provenant de prêts, titres et valeurs mentionnés aux articles L.515-14 à L.515-17, des instruments financiers mentionnés à l'article L.515-18, le cas échéant après compensation, ainsi que les créances résultant des dépôts effectués par la société de crédit foncier auprès d'établissements de crédit, sont affectées par priorité au service du paiement des obligations et des autres ressources privilégiées mentionnées au 2. de l'article L.515-13." ;

2 "Lorsqu'une société de crédit foncier fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ou de règlement amiable, les créances nées régulièrement des opérations mentionnées au 2. de l'article L.515-13 sont payées à leur échéance contractuelle et par priorité à toutes les autres créances, assorties ou non de privilèges ou de sûretés, y compris les intérêts résultant de contrats, quelle qu'en soit la durée. Jusqu'à l'entier désintéressement des titulaires des créances privilégiées au sens du présent article, nul autre créancier de la société de crédit foncier ne peut se prévaloir d'un droit quelconque sur les biens et droits de cette société."

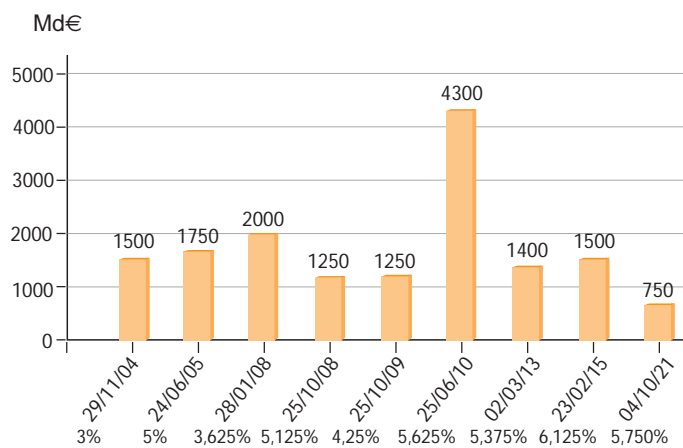
3 "La liquidation judiciaire d'une société de crédit foncier n'a pas pour effet de rendre exigibles les obligations et autres dettes bénéficiant du privilège mentionné au 1. du présent article.

Les règles définies aux 1. et 2. ci-dessus s'appliquent aux frais annexes aux opérations mentionnées aux 1. et 2. de l'article L.515-13 ainsi qu'aux sommes dues, le cas échéant, au titre du contrat prévu à l'article L.515-22."

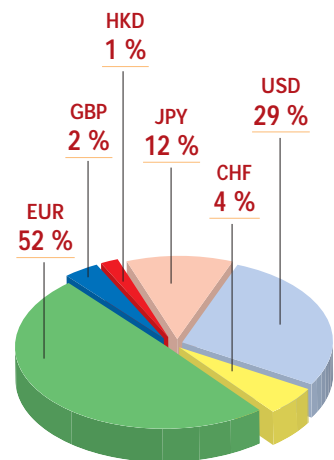
Une politique de financement adaptée



Emissions de référence de la Compagnie du Financement Foncier

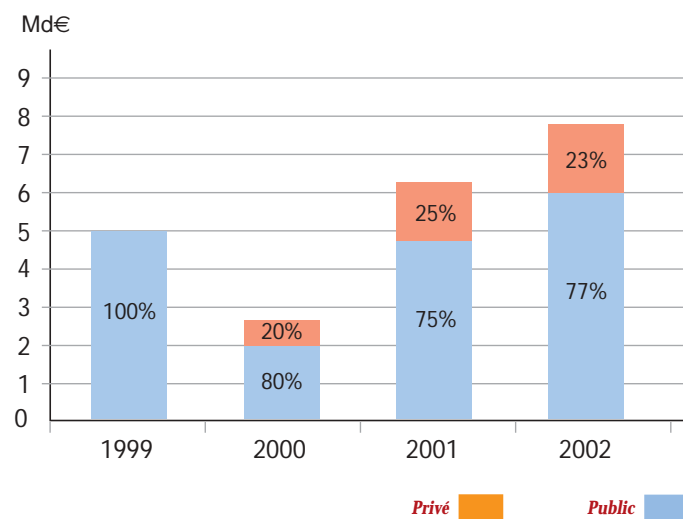


Répartition par devises d'émissions en 2002



Durant l'année 2002, les émissions publiques ont représenté 5,9 Md€. Celles-ci ont contribué à étendre la présence de la signature sur sa courbe d'emprunts de référence (deux abondements de la ligne 5,375 % mars 2013) à travers notamment le lancement de cinq nouveaux benchmarks (un benchmark en yen, deux en dollar US et deux en euro). De même, pour s'adapter aux besoins spécifiques des investisseurs, la Compagnie de Financement Foncier a développé avec succès son programme de placements privés, lequel représente désormais 23% du total des émissions à fin 2002. La Compagnie de Financement Foncier a par ailleurs participé à des appels d'offres et à la mise en place de structures sur-mesure. La flexibilité de sa politique de financement confirme ainsi son positionnement au premier plan comme émetteur d'obligations foncières. La Compagnie de Financement Foncier a réalisé près de 60 tirages sous programme EMTN (Euro Medium Term Note) contre 20 en 2001 et 3 en 2000, preuve de la croissance maîtrisée de son activité.

Répartition des émissions de la Compagnie de Financement Foncier publiques/privées (1999/2002)



Afin d'organiser la liquidité du marché, la Compagnie de Financement Foncier a signé une charte de market-making avec plus d'une vingtaine de banques pour l'organisation du marché secondaire des Obligations Foncières de classe Euro-Jumbo (à partir de 500 M€). Dans le cadre de cette charte, les obligations Jumbo émises par la Cie FF depuis 1999 s'élèvent à 16,2 Md€. En 2002, 77% des volumes émis ont été réalisés sous ce format. Par ailleurs, l'émission 5,625% du 25 juin 2010, d'un nominal de 4,3 Md€, fait l'objet d'une cotation sur la plate-forme de règlement " Euro Crédit MTS ".

Succès de la signature auprès des banques centrales

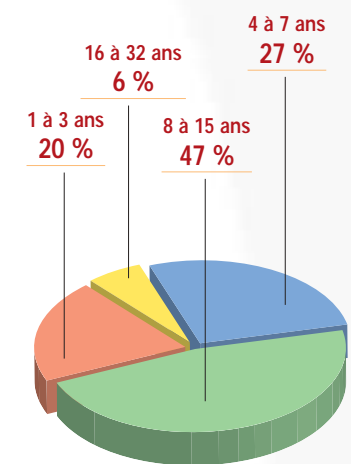
Les efforts d'animation et de marketing de la signature de la Compagnie de Financement Foncier se sont traduits en 2002 par un élargissement de la base d'investisseurs, notamment auprès des Banques Centrales. Bénéficiant de niveaux de refinancement plus attractifs en devises, la Compagnie de Financement Foncier est parvenue à obtenir une plus grande diversification par devises de ses émissions. Ainsi, fin 2002, les émissions en euro ne représentent que 52 % des émissions contre 77 % en 2001, celles en dollar US 29 % contre 1 % en 2001 et celles en yen 12 % fin 2002 contre 9 % en 2001.

La Compagnie de Financement Foncier est ainsi le seul émetteur d'obligations foncières à avoir émis en 2002 une opération publique en yen.

Cette diversification des investisseurs est le fruit des actions marketing engagées dès 1999 (road-show, séminaires, publications). Celles-ci seront renforcées en 2003 et dans les années à venir.

Le market-making

Ventilation des placements privés par maturités



Une Communication financière transparente

<http://www.foncier.fr>

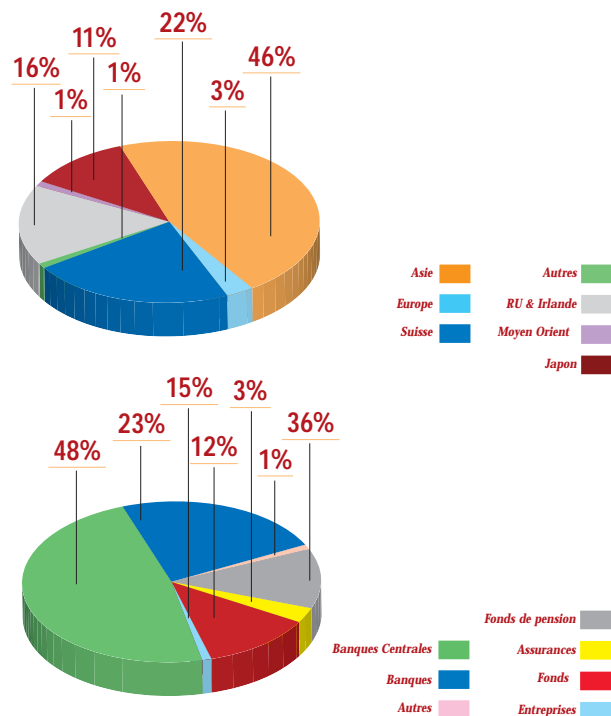
Tombstones des émissions 2002



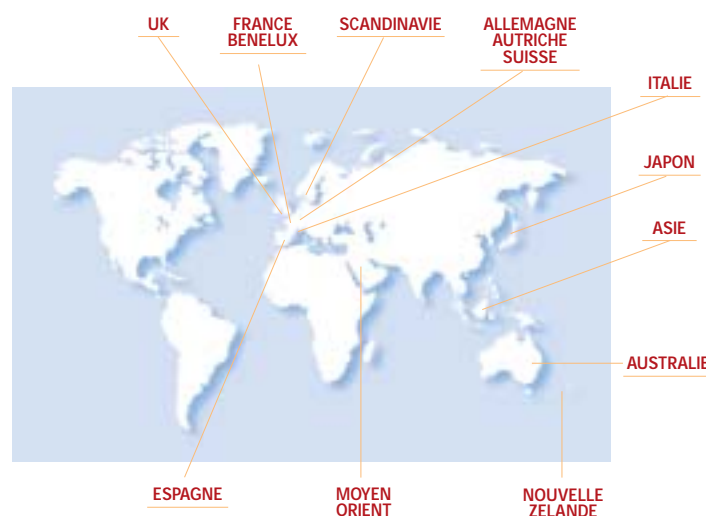
Compte tenu de l'extrême sensibilité des investisseurs face au risque, expliquée par un environnement global marqué par la détérioration de la qualité du crédit des émetteurs, la Compagnie de Financement Foncier a, en 2002, axé sa politique de communication financière autour des quatre caractéristiques intrinsèques suivantes :

- **L'expertise** : pour le Groupe Crédit Foncier, les Obligations Foncières existent depuis 150 ans ;
- **La transparence** : la Compagnie de Financement Foncier a une communication très transparente, concernant la qualité de ses actifs, autant que ses projections en termes d'acquisition de nouveaux actifs produits par le Groupe ;
- **La qualité des actionnaires** : Groupe Caisse d'Épargne-Compagnie, la Compagnie Financière Eulia, le Groupe Caisse des dépôts.
- **Sa notation AAA/Aaa/AAA** reposant sur une notation de type structurée.

Placement géographique et par type d'investisseur de l'émission mai 2005 1 Md USD, coupon 4.25 %



Road show fin 2002



La Compagnie de Financement Foncier a réalisé, à la fin de l'année 2002, une campagne de road show auprès d'une centaine d'investisseurs internationaux. L'intérêt marqué des investisseurs pour la Compagnie confirme son positionnement comme émetteur de référence international dans le domaine des dettes sécurisées.

Partie 5.

Des règles de gestion des risques spécifiques, garantes d'un haut niveau de sécurité financière



Un environnement réglementaire spécifique

Des **règles de gestion** des **risques spécifiques**, garanties d'un **haut niveau de sécurité financière**

La Compagnie de Financement Foncier est une société de crédit sécurisée, régie par la réglementation bancaire, soumise à des règles de gestion spécifiques et bénéficiant de contrôles renforcés.

Les Sociétés de Crédit Foncier sont des établissements de crédit agréés par le CECEI (Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement), placés **sous l'autorité de la Commission Bancaire** et régis **par la réglementation bancaire**.

Les SCF sont notamment soumises au règlement 97-02 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière qui leur fait obligation d'élaborer un **rapport**

annuel sur la mesure et la surveillance des risques ainsi que sur les conditions dans lesquelles le **contrôle interne** est assuré. Ces rapports sont mis à la disposition de l'organe exécutif, de l'organe délibérant, du Secrétariat Général de la Commission Bancaire, des commissaires aux comptes et du contrôleur spécifique.



*Equipe suivi de la SCF
de gauche à droite
Gervaise Hardy, Montserrat Franco,
Frédéric Imhof*

L'engagement au respect d'un ensemble de règles de gestion spécifiques au-delà de ses contraintes légales et réglementaires

La Compagnie a souhaité renforcer son contrôle des différents risques qu'elle encourt et s'est imposée des principes supplémentaires de gestion adaptés à la nature de son activité.

Des règles de gestion spécifiques

Les prêts hypothécaires respectent des règles de **quotité** définies par décret et la valeur des actifs donnés en garantie est réévaluée chaque année.

A tout moment le total de l'actif doit être supérieur au montant du passif bénéficiant du privilège spécial. **Le montant du surdimensionnement est suivi en permanence et contrôlé au moins une fois par trimestre par le Contrôleur spécifique.**

La Compagnie de Financement Foncier dispose d'un système de **mesure du risque de taux global** dans les conditions prévues par le règlement n° 97-02, elle veille au maintien d'un **niveau optimal de congruence de taux et de maturité entre l'actif et le passif.**

Pour garantir le professionnalisme de sa gestion, la Compagnie de Financement Foncier a recours aux **moyens de sa maison mère, le Crédit Foncier de France** dans le cadre de **conventions de prestations de service** conformément aux articles L515-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Une activité scrupuleusement auditée et supervisée

Le contrôleur spécifique

Un **contrôleur spécifique** est nommé sur avis conforme de la Commission Bancaire pour vérifier le bon fonctionnement des mécanismes opérationnels et veiller au strict respect de la loi.

Le contrôleur spécifique atteste notamment du **respect de la règle du surdimensionnement** sur la base d'un programme trimestriel d'émissions de ressources bénéficiant du privilège spécial. Il atteste du respect de cette même règle pour toute émission de ressources bénéficiant de ce privilège et dont la valeur unitaire est supérieure ou égale à 500 millions d'euros.

Surdimensionnement = 111,31 % du bilan au 31/12/2002

Il vérifie la **congruence des taux et des maturités**, valide les méthodes de réévaluation de la valeur des immeubles donnés en garantie et certifie les documents à destination de la Commission Bancaire.

Il établit un rapport annuel sur l'accomplissement de sa mission, destiné aux dirigeants et aux instances délibérantes de la Société et dont une copie est transmise à la Commission Bancaire.

Il est tenu de signaler immédiatement à la Commission Bancaire tout fait ou toute décision dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission et qui est de nature à porter atteinte aux conditions ou à la continuité d'exploitation de la société. Ces contrôles s'ajoutent aux contrôles classiques des comptes effectués par les Commissaires aux comptes.

L'engagement au respect d'un ensemble de règles de gestion spécifiques au-delà de ses contraintes légales et réglementaires

30

Article L515-30 du Code Monétaire et Financier

Dans chaque société de crédit foncier, un contrôleur spécifique et un contrôleur spécifique suppléant choisis parmi les personnes inscrites sur la liste des commissaires aux comptes sont nommés pour une durée de quatre ans par les dirigeants de la société, sur avis conforme de la commission bancaire.

Le contrôleur spécifique suppléant est appelé à remplacer le titulaire en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès. Ses fonctions prennent fin à la date d'expiration du mandat confié à ce dernier, sauf si l'empêchement n'a qu'un caractère temporaire. Dans ce dernier cas, lorsque l'empêchement a cessé, le titulaire reprend ses fonctions après l'établissement du rapport prévu au cinquième alinéa du présent article.

Ne peut être nommé contrôleur spécifique ou contrôleur spécifique suppléant le commissaire aux comptes de la société de crédit foncier, le commissaire aux comptes de toute société contrôlant, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la société de crédit foncier, ou encore le commissaire aux comptes d'une société contrôlée directement ou indirectement par une société contrôlant la société de crédit foncier.

Le contrôleur veille au respect par la société des articles L. 515-13 à L. 515-20. Il vérifie que les apports faits à une société de crédit foncier sont conformes à l'objet défini à l'article L. 515-13 et répondent aux conditions prévues aux articles L. 515-14 à L. 515-17.

Le contrôleur certifie les documents adressés à la commission bancaire au titre du respect des dispositions précédentes. Il établit un rapport annuel sur l'accomplissement de sa mission destiné aux dirigeants et aux instances délibérantes de la société et dont une copie est transmise à la commission bancaire.

Il assiste à toute assemblée d'actionnaires et est entendu à sa demande par le conseil d'administration ou le directoire.

Le contrôleur, ainsi que ses collaborateurs et experts, est astreint au secret professionnel pour les faits, actes et renseignements dont il a pu avoir connaissance à raison de ses fonctions. Il est toutefois délié du secret professionnel à l'égard de la commission bancaire à laquelle il est tenu de signaler immédiatement tout fait ou toute décision dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission et qui est de nature à porter atteinte aux conditions ou à la continuité d'exploitation de la société de crédit foncier. Il révèle au procureur de la République les faits délictueux dont il a eu connaissance, sans que sa responsabilité soit engagée par cette révélation.

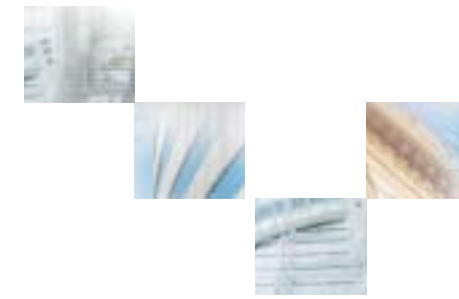
Il est responsable, tant à l'égard de la société que des tiers, des conséquences dommageables des fautes et négligences par lui commises dans l'exercice de ses fonctions.

Le contrôle par les agences de notation

Aux termes de contrôles rigoureux des procédures opérationnelles et d'analyse des risques, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie d'une notation de type structurée donnée par trois agences. Les divers risques sont évalués de manière indépendante sous des hypothèses dites de "stress scenario", notamment en matière de :

Risque de crédit

En matière de risque de crédit sur ses portefeuilles de prêts, la Compagnie a déterminé un niveau de rehaussement, fonction de la typologie des emprunteurs, de la nature du bien financé et des garanties apportées. Ce support de crédit est ajusté de manière dynamique et prend la forme d'un surdimensionnement d'actif par rapport au passif privilégié. Des seuils d'alerte entraînant l'arrêt du rechargement de nouvelles créances sont également mis en place.



Risque de contrepartie

Pour ses autres actifs éligibles tels que parts de titrisation ou titres émis par des entités publiques, la Compagnie exige une double voire une triple notation explicite égale, dans la quasi-totalité, à la meilleure des notes accordées par les agences (AAA/Aaa/AAA). Les valeurs de remplacement sont constituées de titres bénéficiant d'une réelle liquidité et d'une notation minimale en fonction de leur durée. Pour les opérations de hors bilan, des accords de collatéralisation asymétrique en faveur de la Compagnie donnent lieu à appel en risque, avec exigibilité immédiate d'un dépôt de garantie égal à la position nette débitrice, après ou non franchise, selon l'évolution de la notation de ses contreparties

Risque de taux : double protection contre le risque de taux

Le bilan de La compagnie de Financement Foncier est rigoureusement couvert contre le risque de taux. L'ensemble de l'actif et du passif privilégié est en effet swapé à taux variable, de sorte que les fluctuations de taux aient un impact parallèle sur les deux côtés du bilan. Toutes les émissions en devises autres que Euro sont systématiquement et parfaitement couvertes à taux variables Euro.

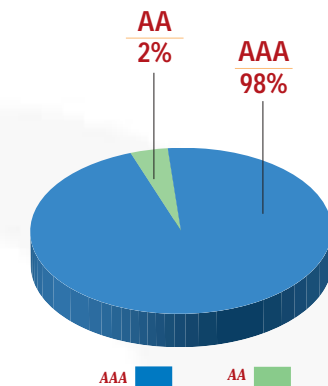
Le risque de taux induit par le portefeuille de créances à taux fixe du secteur aidé est entièrement garanti par l'Etat.

Les risques de taux (notamment risques de remboursements anticipés et de renégociations) sont neutralisés par les opérations de (micro) couverture initiées dès l'achat des créances et par l'ajustement (macro-couverture) de cette protection dans le temps dans la mesure où les impasses de taux statiques doivent en permanence demeurer à des niveaux très faibles. Ces écarts sont également étudiés en vision dynamique et des projections de résultats sont analysées suivant différents scénarios de stress relatifs aux hypothèses retenues pour les remboursements anticipés des prêts, sur le volume des productions futures, les conditions de remplacement de la trésorerie, les niveaux de taux de marché.

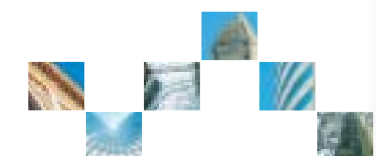
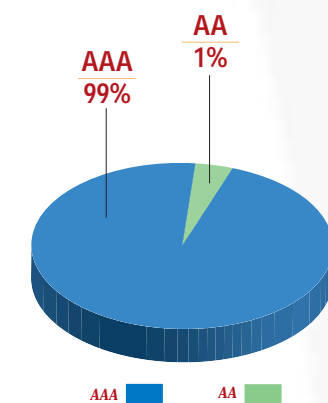
Les instruments financiers à terme utilisés pour couvrir le risque de taux bénéficient du privilège de la loi: ils sont destinés à la couverture de l'actif et des ressources qui bénéficient du privilège.

31

Répartition par rating des créances non originées par le Groupe à fin 2002 (5,4 Md€)



Répartition par rating des créances acquises en 2002 et non originées par le Groupe (3,2 Md€)



AAA

Art. L.515.18 du Code monétaire et financier

"Afin d'assurer la couverture des opérations de gestion des prêts mentionnés aux articles L.515-14 à L.515-17, des obligations foncières ou des autres ressources bénéficiant du privilège défini à l'article L.515-19, les sociétés de crédit foncier peuvent recourir à des instruments financiers à terme, tels que définis à l'article L.211-1. Les sommes dues au titre de ces instruments financiers à terme, le cas échéant après compensation, bénéficient du privilège mentionné à l'article L.515-19.

Les sommes dues au titre des instruments financiers à terme utilisés pour la couverture des opérations mentionnées au II de l'article L.515-13 ne bénéficient pas de ce privilège."

Risque de liquidité

Les besoins de liquidité de la Compagnie de Financement Foncier sont couverts pendant un an au travers des valeurs de remplacement ou équivalents qui sont soit des prêts interbancaires très courts à des contreparties bénéficiant des meilleures notations à court terme, soit des titres liquides notés AAA. L'ensemble de ces titres correspond à un an de besoin de liquidité de la Compagnie de Financement Foncier, et s'inscrit dans les règles de gestion définies dans le cadre

d'une notation structurée. A cette capacité de mobilisation, s'ajoutent deux lignes de liquidité pour un montant de 1.5 Md€ dont une est accordée par un établissement noté AAA pour un montant de 1,0 Md€. En matière de gestion de la liquidité, la Compagnie s'est engagée à maintenir une trésorerie suffisante pour couvrir ses éventuels besoins de liquidité, sans appel au marché, sur une période d'1 an. Toutes les opérations en devise font l'objet de swap de micro couverture.

Compagnie de Financement Foncier**Partie 6.**

Sommaire du rapport financier

37	I	Rapport de gestion	59	II	Comptes sociaux
37	1.	Evolution de l'activité	59		Compte de bilan
41	2.	Ratios de couverture	61		Compte de résultat
41	3.	Résultat net au 31 décembre 2002	62		Eléments de calcul du ratio de couverture Mod 4001-1
42	4.	Maîtrise des risques	64		Annexe aux Comptes sociaux
41	4.1.	Analyse des risques de crédit	93		Rapport général des Commissaires aux Comptes
46	4.2.	Analyse des risques de taux et de change	94		Rapport du Contrôleur spécifique sur les modes d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des immeubles au 31 décembre 2002
48	4.3.	Analyse du risque de liquidité	97	III	Eléments juridiques
48	4.4.	Sensibilité du bilan	97	1.	Organes d'administration
48	4.5.	Autres risques	97	2.	Renseignements de caractère général concernant la société
49	5.	Evaluation des gages	101	3.	Renseignements de caractère général concernant le capital
49	6.	Organisation du contrôle interne	103	4.	Résolutions soumises à l'assemblée générale
51	7.	Perspectives d'avenir	104	5.	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes concernant les conventions réglementées
52	8.	Annexes au rapport de gestion	108	6.	Statuts
			114	7.	Informations générales pour le document de référence
			116		Annexe : honoraires des commissaires aux comptes
			118		Organigramme du Crédit Foncier
			120		Table de concordance COB

I - Rapport de gestion

36

En 2002, la Compagnie de Financement Foncier a connu une forte activité avec un volume global d'acquisitions de plus de 7 Md€ refinancé par des émissions d'obligations foncières pour un montant comparable. Grâce à ces importantes opérations réalisées conformément aux objectifs de l'année, le bilan de la Compagnie de Financement Foncier a enregistré une croissance de près de 3 Md€, s'établissant à 37 508 M€ au 31 décembre 2002, contre 34 600 M€ un an plus tôt.

Le respect de ses engagements, tant en terme de sélection de ses actifs que de contrôle de ses risques, confirmé par la notation AAA accordée à son passif privilégié, lui a permis de bénéficier de conditions très compétitives de refinancement sur les marchés de capitaux et de dégager un résultat net de 26.4 M€ pour l'exercice 2002.

1. Evolution de l'activité

1.1. Actif

L'année 2002 a été marquée par l'intensification des acquisitions de créances détenues par le Crédit Foncier et ses actionnaires et par un fort développement de ses activités de diversification en parts de titrisation et titres émis par des entités publiques.

La Compagnie de Financement Foncier a accompagné la progression de la production de prêts du Crédit Foncier et mis en œuvre, 10 fois au cours de l'année, le process automatisé d'achat de créances originées par sa maison mère. Elle a ainsi sélectionné, valorisé et acheté pour 3.1 Md€ de prêts contre 2.3 Md€ en 2001.

La Compagnie de Financement Foncier a également élargi son périmètre d'intervention auprès d'entités du Groupe EULIA en achetant pour près de 1 Md€ de créances accordées à un établissement public.

En matière d'acquisition externe, la Compagnie de Financement Foncier a renforcé sa présence sur le marché de la titrisation en achetant des parts prioritaires bénéficiant de la meilleure notation des 3 principales agences pour 2.3 Md€ contre 1.4 Md€ en 2001.

Ces opérations répondent à plusieurs objectifs de qualité des actifs, de diversification géographique des risques et de rentabilité des opérations. Dans ce même esprit, la Compagnie de Financement Foncier a acheté des titres émis par des entités publiques pour 0.9 Md€.

Après prise en compte des opérations réalisées avec ces différents canaux d'apport, l'ensemble des actifs de la Compagnie de Financement Foncier se répartit, au 31 décembre 2002, comme suit :

	Au 31-12-2002		Au 31-12-2001	Variation 2002/2001
	En %		En millions d'euros	En millions d'euros
Encours éligibles	32 972	87.9%	29 605	11.4%
prêts hypothécaires	17 077	45.5%	17 025	0.3%
dont prêts garantis par le FGAS	4 793	12.8%	3 768	27.2%
dont prêts du secteur aidé	6 591	17.6%	7 987	-17.5%
prêts aux personnes publiques et assimilés	7 848	20.9%	6 816	15.1%
dont titres émis par des entités publiques	1 227	3.3%	482	na
parts de Fonds Commun de Créances	4 219	11.2%	2 189	92.8%
autres encours éligibles	3 828	10.2%	3 575	7.1%
Valeurs de remplacement	4 480	11.9%	4 911	-8.8%
Autres actifs	57	0.2%	85	-33%
TOTAL ACTIF	37 508	100%	34 600	8.4%

37

Au cours de l'année 2002, les encours de prêts hypothécaires sont restés stables à 17 Md€, l'amortissement naturel du secteur aidé de 1.4 Md€ étant compensé par les nouvelles acquisitions de prêts notamment ceux bénéficiant de la garantie du FGAS (Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) à hauteur de 1 Md€.

Les prêts aux personnes publiques ont poursuivi leur progression du fait principalement des achats de créances au sein du Groupe EULIA et de titres répondant aux critères d'éligibilité énoncés dans la loi portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier du 11 décembre 2001. Ils atteignent près de 8 Md€ soit 21% du bilan à la fin 2002.

Les créances bénéficiant de garanties publiques (secteur aidé, prêts garantis par le FGAS et prêts aux personnes publiques et assimilés) représentent donc au total 19 Md€

au 31 décembre 2002 soit 77% de l'ensemble des prêts. Enfin en matière d'actifs éligibles, les parts de titrisation, actifs, bénéficiant de la meilleure notation des 3 agences pour la quasi-totalité, de leur encours progressent de 2 Md€ et s'établissent à 4 Md€ à la fin 2002 soit 11% du bilan.

Les valeurs de remplacement, constituées de titres sûrs et liquides, sont en légère baisse sur l'exercice 2002 et ne représentent plus que 12% du bilan.

● L'encours total des prêts garantis et des prêts aux personnes publiques (hors parts de titrisation) représente 26 Md€ au 31 décembre 2002, en augmentation de plus d'un milliard d'euros sur un an, sa répartition par typologie d'emprunteur et nature du secteur d'origine est la suivante sur les deux derniers exercices :

En millions d'euros						
31 décembre 2002			31 décembre 2001			
	Secteur aidé	Secteur concurrentiel	TOTAL	Secteur aidé	Secteur concurrentiel	TOTAL
Particuliers *	5 896	10 238	16 134	7 222	8 474	15 696
Immobilier social	804	1 775	2 579	925	1 844	2 769
Personnes publiques et assimilés	381	6 358	6 738	459	5 299	5 758
Immobilier privé	268	271	538	294	348	642
TOTAL	7 349**	18 641	25 990	8 901	15 965	24 866

* dont prêts garantis par le FGAS d'un montant de 4.8 Md€ en 2002 et 3.7 Md€ en 2001

** dont prêts hypothécaires au secteur aidé (6,591 Md€)

● Les parts de titrisation totalisent 4.2 Md€ au 31 décembre 2002, contre 2.2 Md€ un an plus tôt et sont composées à hauteur de 97% de créances hypothécaires;

leur répartition par répartition géographique des biens sous jacents est la suivante sur les deux derniers exercices

En M€				
31 décembre 2002		31 décembre 2001		
	En M€	En %	En M€	En %
FRANCE	1 145	27%	1 383	64%
ITALIE	2 290	54%	701	32%
ESPAGNE	785	19%	91	4%
TOTAL	4 219	100%	2 175	100%

1.2. Passif

En 2002, la Compagnie de Financement Foncier a confirmé son rôle de tout premier plan en tant qu'émetteur de titres sécurisés, avec un volume d'opérations de 7.7 Md€

contre 6.3 Md€ en 2001. Au 31 décembre 2002, l'encours d'obligations foncières de la Compagnie de Financement Foncier s'établit ainsi à 28 Md€ en progression de plus de 4 Md€.

	Au 31-12-2002		31-12-2001	Variation 2002 /2001
	En millions d'euros	En %	En millions d'euros	
Ressources privilégiées	33 445	89.2%	30 006	11.5%
obligations foncières	27 954	74.5%	23 732	17.8%
autres ressources	5 491	14.6%	6 275	-12.5%
Ressources non privilégiées	4 063	10.8%	4 594	-11.6%
TOTAL PASSIF	37 508	100.0%	34 600	8.4%

Les opérations de l'année, au nombre de 64, ont été très diversifiées à plusieurs titres :

- 23% du volume des émissions ont fait l'objet de placements privés, répondant aux besoins des investisseurs pour des placements sans risque et structurés de manière spécifique,
- près de la moitié des montants refinancés ont été émis en devises étrangères, essentiellement en dollars et yens,
- les titres ont été placés auprès d'investisseurs internationaux notamment européens et asiatiques avec une part très significative des banques centrales, européennes et asiatiques ,

- la durée des emprunts s'est répartie entre 1 et 32 ans avec une maturité moyenne de 5.0 ans en supposant l'exercice des facultés de sortie anticipée au gré de l'émetteur; dans le cas où tous les emprunts vont à leur terme, cette durée moyenne du portefeuille est de 5.6 ans

En 2002, les opérations portant sur des lignes de plus de 500 M€ s'élevaient à 5.9 Md€ et correspondent à la création de 5 nouveaux benchmark et 2 abondements d'une obligation à 12 ans créée en 2001.

Emprunts	Code SICOVAM ou ISIN	Date de remboursement	Encours émis en millions de devise en 2002	Devise d'origine
CFF 0.05% sept 2003	FR0000488496	9/09/03	75 000	JPY
CFF 3% nov 2004	FR0000471161	29/11/04	1 500	EUR
CFF 4.25% mai 2005	FR0000489247	24/05/05	1 000	USD
CFF 3.75% sept 07	FR0000470106	10/09/07	1 000	USD
CFF 4.25% oct 2009	FR0000470544	25/10/09	1 000	EUR
CFF 5.375% mars 2013	48572	02/03/13	650	EUR

Depuis sa création, la Compagnie de Financement Foncier a émis pour un montant total de 23.0 milliards d'euros. Le 21 octobre 1999, elle avait obtenu du Crédit Foncier de France le transfert de 64 emprunts

obligataires pour un montant de 23.6 milliards d'euros. Les principaux emprunts de la Compagnie de Financement Foncier sont au 31 décembre 2002 :

Emprunts	Code SICOVAM ou ISIN	Date de remboursement	Encours en M€	Devise d'origine
Emprunts transférés				
CFF 7,25% fév 2003	DE0004094305	24/02/03	374	DEM
CFF 8,375% mars 2004	XS0036407368	17/03/04	1 243	XEU
CFF 6,00% nov 2004	57403	15/11/04	1 331	FRF
CFF 7,50% mars 2005	57402	29/03/05	1 301	FRF
CFF 9,00% déc 2006	57401	30/12/06	816	FRF
Emprunts émis par la Compagnie de Financement Foncier dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros				
CFF Tibeur 3 mois déc 2003	48767	11/12/03	1 000	EUR
CFF 2,75% déc 2003	48768	11/12/03	500	EUR
CFF 3% nov 2004	47116	29/11/04	1 500	EUR
CFF 5,00% juin 2005	49768	24/06/05	1 750	EUR
CFF 5,125% oct 2008	48564	25/10/08	1 250	EUR
CFF 4,25% oct 2009	47054	25/10/09	1 000	EUR
CFF 5,625% juin 2010	49739	25/06/10	4 300	EUR
CFF 5,375% mars 2013	48572	02/03/13	1 400	EUR
CFF 6,125% fév 2015	49911	23/02/15	1 500	EUR
CFF 5,75% oct 2021	48722	04/10/21	750	EUR
Principaux emprunts émis par la Compagnie de Financement Foncier en devise				
CFF 5,50% jan 2027 Nominal émis : 200 MGBP	48676	26/01/2027	327	GBP
CFF 5,125% nov 2006 Nominal émis : 250 MGBP	48743	06/11/2006	403	GBP
CFF 3,00% oct 2005 Nominal émis : 250 MCHF	CH0013864928	04/10/05	169	CHF
CFF 0,10% mai 2003 Nominal émis : 50 MdJPY	48746	15/05/2003	430	JPY
CFF 4,25% mai 2005 Nominal émis : 1 000 MUSD	48924	24/05/05	1 102	USD
CFF 3,75% sept 2007 Nominal émis : 1 000 MUSD	47010	10/09/07	1 027	USD
CFF 0,05 sept 2003 Nominal émis : 75 MdJPY	48849	09/09/03	646	JPY
CFF 3% déc 2006 Nominal émis : 450 M CHF	CH0013334617	28/12/06	304	CHF

2. Ratios de couverture

Le ratio de couverture de la Compagnie de Financement Foncier qui mesure le surdimensionnement des éléments d'actif, pondérés selon leur degré d'éligibilité, par rapport aux éléments de passif bénéficiant du privilège, s'établit au 31 décembre 2002 à 111.3 % (il était de 114.2% au 31 décembre 2001 et de 112.6% au 31 décembre 2000).

Il rend compte :

- d'un montant d'actif pondéré de 37.2 milliards d'euros dont 4.5 milliards d'euros de valeurs de remplacement ayant une pondération de 95%,
- d'un montant de ressources privilégiées de 33.4 milliards d'euros.

La Compagnie de Financement Foncier détermine également le montant des prêts dont la quotité de financement, c'est à dire le rapport entre le capital restant dû et la valeur réestimée du bien financé sous-jacent, dépasse le seuil d'éligibilité au refinancement par obligations foncières, fixé par la loi à 60%, à l'exception des prêts bénéficiant de la garantie du FGAS pour lesquels la quotité est de 100%.

Le ratio de couverture des dépassements de quotité de financement, qui permet d'identifier les prêts dont les quotités sont supérieures aux seuils réglementaires, fait ressortir une très forte protection. Les ressources non privilégiées, qui ne donneraient donc pas lieu à paiement d'intérêt en cas de difficulté de la Société, peuvent en effet sans difficulté, avec un montant de 4 063 millions d'euros, couvrir le dépassement de ce seuil réglementaire qui s'élève à 194 millions d'euros au 31 décembre 2002.

En terme de pourcentage des encours par rapport à la valeur des gages sous-jacents, la quotité moyenne de l'ensemble des prêts hypothécaires ressort à 51.7 % au 31 décembre 2002, ces quotités étant appréciées après réexamen de la valeur des gages. Le montant des biens sous-jacents est ainsi évalué, au 31 décembre 2002, à 55 milliards d'euros pour un montant de prêts hypothécaires de 17 milliards d'euros.

Par ailleurs, la Compagnie de Financement Foncier présente à fin décembre 2002 un coefficient de liquidité et des ratios d'observation très largement supérieurs

aux minima fixés par la réglementation bancaire ; Les autres ratios prudentiels applicables aux établissements de crédit sont suivis, quant à eux, par le Crédit Foncier de France au niveau consolidé.

3. Résultat net au 31 décembre 2002

- Produit net bancaire

Le produit net bancaire s'élève pour l'exercice 2002 à 189.1 millions d'euros contre 173.5 millions d'euros en 2001.

Cette progression résulte de différentes évolutions dont les principales, en montant, sont :

- augmentation des produits nets reçus du fait de la croissance de la taille du bilan,
- baisse des commissions payées par l'Etat pour la gestion du secteur aidé en raison de l'amortissement de ce secteur en extinction,
- forte croissance de la rémunération du prêt participant dont la charge d'intérêt est passée de 54.8 M€ à 73.3 M€, sous l'effet cumulé d'une augmentation de son encours au 1er avril de 915 M€ à 1 350 M€ et d'une hausse de son taux constaté; ce dernier dépend du niveau des résultats de la Compagnie de Financement Foncier et s'établit pour 2002 à sa valeur maximale égale au taux du marché monétaire majoré de 2.5 %, en 2001, il était de TAM plus 1.26 %,
- forte amélioration de la part de la charge du risque relative aux intérêts, qui représentait un coût de 6.1 M€ en 2001. Cette charge se comptabilise en gain en 2002 pour un montant de 7.6 M€, dont 7.5 M€ correspondent à des reprises de provisions sur intérêts de créances douteuses,
- enregistrement de gain sur opérations de portefeuille pour 3.5 M€ alors qu'en 2001, une perte de 1.6 M€ avait été dégagée.

Le produit net bancaire tient compte également du coût d'une couverture prise par la Compagnie de Financement Foncier au titre d'une garantie de rachat d'actifs en cas de dégradation de la notation de cet actif. Cette assurance s'est élevée à 1.1 million d'euros en 2002 contre 1.6 M€ en 2001.

Résultat brut d'exploitation

Les charges générales d'exploitation poursuivent leur décroissance et s'inscrivent à 124.9 M€ en 2002 contre 139.2 M€ un an plus tôt. Une partie de ces charges correspond au reversement, au Crédit Foncier, des commissions payées par l'Etat pour la gestion du secteur aidé, commissions enregistrées pour un montant proche, en produit du produit net bancaire qu'elles génèrent.

La dotation aux amortissements sur immobilisations incorporelles s'élève à 20.9 M€ contre 15.2 M€ au 31 décembre 2001. Cette dotation correspond à l'amortissement de la survaleur, déterminé en montant et en profil lors du transfert en 1999.

Le résultat brut d'exploitation est en progression de 24.2 millions d'euros sur l'année et s'élève à 43.3 millions d'euros contre 19.1 millions d'euros au 31 décembre 2001.

Coût du risque

Le coût du risque s'inscrit en baisse sur l'exercice 2002 pour un montant de 3.0 M€ contre 5.6 M€ en 2001.

La dotation nette aux provisions a été réduite à 4.4 M€ contre 6.4 M€ en 2001, année où a été constituée pour la première fois une provision pour risque de contrepartie déterminée ex ante sur le portefeuille de prêts, et qui a pesé pour 4.7 M€ sur l'exercice 2001. Par ailleurs sur ces deux dernières années, les rentrées sur créances amorties ont été supérieures aux pertes de l'exercice, ce gain net représentant 1.4 M€ en 2002 contre 0.8 M€ en 2001.

La charge du risque fait l'objet d'un développement particulier au chapitre suivant qui l'analyse dans son ensemble, y compris les intérêts des créances douteuses traités au niveau du produit net bancaire. La charge globale de risque comptable ressort ainsi égale à un gain de 4.6 millions d'euros qui se décompose en un coût du risque en capital de 3.0 M€ et un gain net sur les intérêts de 7.6 millions d'euros.

Résultat courant avant impôt

Le résultat brut de l'exercice 2002 s'établit à 40.3 millions d'euros contre 13.5 millions d'euros en 2001, après prise en compte des différents mécanismes juridiques cités plus haut. Le supplément de rémunération accordé au prêt participant, au delà des taux du marché monétaire,

et le coût de la contre garantie apportée par le Crédit Foncier de France, s'élèvent au total à 32.2 M€.

Le résultat brut avant ces versements de la Compagnie de Financement Foncier ressort donc à 72.5 M€ ; il est de 114.7 M€ avant la prise en compte des intérêts versés au Crédit Foncier et relevant de dettes subordonnées. Ce résultat brut est à rapporter aux encours douteux du secteur concurrentiel après provisionnement de 210 M€ et représente donc un taux de couverture de plus de 50%, indépendamment des encours de fonds propres (271 M€), de dettes subordonnées et assimilées (2 604 M€) et de dettes chirographaires (1 174 M€).

Autres éléments

La charge d'impôt s'élève pour l'exercice 2002 à 13.9 millions d'euros contre 5.8 millions d'euros en 2001.

Résultat net

Le résultat net de l'exercice 2002 s'établit à 26.4 millions d'euros contre 7.6 millions d'euros pour l'exercice 2001. Par ailleurs, la Compagnie de Financement Foncier n'a pas procédé à la distribution de dividendes au cours des exercices 1999, 2000 et 2001.

4. Maîtrise des risques

4.1. Analyse des risques de crédit

Au 31 décembre 2002, le total des prêts éligibles et titres assimilés de la Compagnie de Financement Foncier s'établit à 30 210 M€ et se répartit comme suit :

Secteur aidé	7 349 M€
Secteur concurrentiel	22 861 M€
	(18 641 M€ hors parts de FCC)
Particuliers	14 366 M€
	(10 238 M€ hors parts de FCC)
Personnes Publiques	6 449 M€
	(6 358 M€ hors parts de FCC)
Immobilier social	1 775 M€
Immobilier privé	271 M€

Conformément au classement réglementaire des actifs éligibles aux Sociétés de Crédit Foncier, les encours du secteur concurrentiel comprennent d'une part l'ensemble des créances détenues directement ou indirectement par la Société, notamment les parts de Fonds Commun de Créances majoritairement notés AAA/Aaa et composés

de prêts hypothécaires aux personnes physiques, d'autre part les prêts accordés à des emprunteurs personnes publiques de l'Union Européenne notés AAA/Aaa, enfin les titres de créance assimilés.

Compte tenu des améliorations apportées au système d'exploitation au cours de l'année 2002, la charge du risque est, à compter de cet exercice, analysée, par type de débiteurs, sur la base des comptes sociaux de la Compagnie de Financement Foncier.

En particulier, les encours de créances et le montant des provisions sont exprimés en valeur nette comptable et ne comprennent plus les soldes des comptes correcteurs représentatifs des provisions enregistrées par le Groupe Crédit Foncier lors du transfert en 1999. En cas d'amélioration de la situation du débiteur et en l'absence d'extinction de la créance, les comptes sociaux n'enregistrent pas le gain correspondant. Seul l'amortissement total de la créance pourra transformer ce boni latent en profit exceptionnel. A l'inverse, toute dotation de provision supplémentaire grève le compte de résultat. Ces soldes représentaient au 31 décembre 2001, 13.9 M€ pour le secteur aidé et 44.7 M€ pour le secteur concurrentiel.

Le secteur aidé

Le Crédit Foncier de France a bénéficié d'un quasi-monopole pour la distribution des prêts aidés à l'accession sociale garantis par l'Etat jusqu'en 1995, année de leur disparition. Ces prêts, ayant fait l'objet du transfert légal à la Compagnie de Financement Foncier en 1999, constituent le "secteur aidé", compartiment en extinction qui bénéficie de garanties de l'Etat.

Cette garantie s'exerce par la mise en jeu de divers

mécanismes régulateurs qui ont pour effet de neutraliser les produits et charges des actifs et passifs de ce secteur ; elle assure à la Compagnie de Financement Foncier la couverture du risque de défaillance des débiteurs, de retard de paiement et de remboursement anticipé des créances. Grâce à ces mécanismes, seul un risque de crédit résiduel est conservé par la Compagnie de Financement Foncier. Par ailleurs une provision générale a été constituée dans les livres de la Compagnie de Financement Foncier lors du transfert afin de l'immuniser contre ce risque marginal ; celle-ci s'élève à 3.8 M€ pour les prêts aux particuliers au 31 décembre 2002.

L'Etat a par ailleurs également historiquement apporté sa garantie directe à une partie de la dette refinançant le secteur aidé. Deux emprunts, bénéficiant de la garantie explicite de l'Etat français, ont ainsi été transférés, dont l'encours total au 31 décembre 2002 s'élève à 150 millions de livres sterling et dont l'échéance finale est, respectivement en 2007 et 2014.

L'encours du secteur aidé, structurellement sans production nouvelle significative, a enregistré une baisse de 17% en 2002 pour s'établir à 7 349 M€ et ne représente plus que 24% du total des prêts et assimilés. Il reste composé très majoritairement de concours à des personnes physiques (80%).

Cette décroissance des encours entraîne corrélativement une aggravation du taux de douteux de ce secteur à 7%, les encours sains s'amortissant plus rapidement que les montants de prêts douteux, et ce d'autant que les encours sont désormais déclassés en douteux dès le troisième arriéré contre six auparavant. Compte tenu de la garantie apportée par l'Etat, ce résultat reste toutefois non significatif du risque encouru par la Compagnie de Financement Foncier.

Secteur aidé (en Millions d'euros)	2002	2001	2002/2001	2000
encours	7 349,3	8 900,7	-17%	10 516,4
créances douteuses	516,8	531,7	-3%	602,8
taux de douteux (%)	7,0	6,0	18%	5,7
provisions	3,8	20,5*	-82%	15,2*
pertes nettes	-1,4	0,6	na	1,3
charge du risque	-4,1	2,8	na	-4,7
charge du risque (en points de base)	-5,6	3,2	na	-4,5

*Le montant des provisions hors comptes correcteurs est de 6.6 M€ en 2001 et 0.8 M€ en 2000.

NB : dans ce tableau, les pertes et charges du risque représentent des coûts quand ils sont de signe positif.

La charge du risque de l'exercice 2002, enregistre un gain de 4.1 M€ soit 5.6 points de base, grâce aux reprises de provisions et rentrées sur créances amorties comptabilisées sur ces actifs décotés de manière très prudente lors du transfert.

Par ailleurs, le secteur aidé dispose d'un boni latent de 3.4 M€ au 31 décembre 2002.

Le secteur concurrentiel hors les parts de FCC

Les encours des seuls prêts du secteur concurrentiel ont progressé sur un an de 17% et s'élèvent à 18.6 Md€ au 31 décembre 2002, soit 62 % de l'ensemble des prêts et assimilés. Le pourcentage de créances douteuses de ce secteur reste très faible, égal à 1.3% des encours et correspond en fait à des situations plus contrastées selon la nature des débiteurs.

La charge du risque du secteur concurrentiel a connu en 2002 une évolution très favorable passant de 8.6 M€, soit 5.4 exprimée en points de base, à un gain de 0.7 M€ soit 0.4 point de base.

D'une part, la mise en place d'un mécanisme de provisions ex ante au cours de l'année 2001 s'était traduite par un surcoût pour cet exercice de 4.7 M€. D'autre part, le risque global, tant en termes de dotation aux provisions que de pertes nettes, a été quasi nul en 2002.

● Le risque des encours aux particuliers

Les prêts aux personnes physiques, qui représentent plus de la moitié de l'ensemble du secteur concurrentiel, ont progressé de 21% en encours et dépassent 10 Md€ au 31 décembre 2002. Le pourcentage de douteux est stable à 1.4% et la charge du risque en légère diminution à 1.5 M€ soit un taux de risque très faible de 1.5 point de base.

● Le risque des personnes publiques

Ce secteur poursuit sa croissance et atteint 6.4 Md€ à fin 2002, soit une progression de son encours de 20% sur un an. Le montant des créances douteuses reste extrêmement réduit à 4 M€ au 31 décembre 2002. La charge du risque est positive à 0.7 M€ et correspond à une reprise nette de provision sur l'exercice.

● Le risque des encours aux professionnels

L'ensemble des prêts aux professionnels se répartit en deux catégories, l'immobilier social et l'immobilier privé, par nature très différentes en termes de risque et de représentativité de l'activité de la Compagnie de Financement Foncier.

- Les prêts du secteur de l'immobilier social

Ils totalisent 1.8 Md€ au 31 décembre 2002 et sont restés proches de leur montant enregistré un an plus tôt. Bien qu'encore très bas, le taux de douteux a progressé de 0.7% à 1.3%. La charge du risque s'est améliorée et s'établit à 0.6 M€ sur l'exercice 2002 - contre 2.2 M€ sur l'exercice précédent - du fait d'une dotation nette aux provisions pour ce montant, la perte nette étant voisine de zéro.

- Les prêts de l'immobilier privé

Ces prêts ont un encours très faible de 271 M€, soit moins de 1% de l'ensemble des prêts éligibles et assimilés, et poursuivent leur décroissance. Depuis le transfert de ce portefeuille à la Compagnie de Financement Foncier en 1999, les seules acquisitions de créances sur cette catégorie de débiteurs ont porté sur 28 M€ et ont été réalisées avant 2002.

Ces prêts connaissent un taux de douteux élevé de 28%, qui devrait rester à des niveaux importants du fait du caractère extinctif de ce portefeuille.

La charge du risque en 2002 enregistre un gain net de 2.2 M€ contre une perte de 3.4 M€ pour l'exercice précédent dû pour l'essentiel à des rentrées sur créances amorties supérieures aux pertes de l'exercice.

Par ailleurs, le secteur concurrentiel dispose d'un boni latent de 3.3 M€ au 31 décembre 2002.

	2002	2001	variation 2002/2001	2000
PARTICULIERS (en Millions d'euros)				
encours	10 238,3	8 473,8	21%	7 373,6
créances douteuses	139,0	114,8	21%	87,2
taux de douteux (en %)	1,4	1,4	0%	1,2
provisions globales	11,9	21,3	-44%	19,4
pertes nettes	1,9	3,0	-38%	2,8
charge du risque globale	1,5	2,5	-39%	0,5
charge du risque (en points de base)	1,5	3,0	-49%	0,7
PERSONNES PUBLIQUES (en Millions d'euros)				
encours	6 357,6	5 299,0	20%	2 571,9
créances douteuses	3,8	1,0	na	5,9
taux de douteux (en %)	0,1	0,0	na	0,2
provisions globales	0,1	0,5	-79%	0,1
pertes nettes	0,0	0,0	0%	0,0
charge du risque	-0,7	0,5	na	0,1
charge du risque (en points de base)	-1,1	1,0	na	0,3
IMMOBILIER SOCIAL (en Millions d'euros)				
encours	1 774,6	1 844,0	-4%	2 288,0
créances douteuses	22,8	13,0	76%	19,6
taux de douteux (en %)	1,3	0,7	83%	0,9
provisions globales	3,7	8,0	-53%	7,3
pertes nettes	0,1	1,7	-97%	0,0
charge du risque	0,6	2,2	-73%	0,5
charge du risque (en points de base)	3,4	11,9	-72%	2,2
IMMOBILIER PRIVE (en Millions d'euros)				
encours	270,7	347,9	-22%	361,0
créances douteuses	77,0	107,8	-29%	121,2
taux de douteux (en %)	28,5	31,0	-8%	33,6
provisions globales	16,5	48,5	-66%	44,6
pertes nettes	-2,2	2,8	na	8,0
charge du risque	-2,2	3,4	na	1,1
charge du risque (en points de base)	-80,4	96,3	na	30,4
TOTAL SECTEUR CONCURRENTIEL (en Millions d'euros)				
encours	18 641,1	15 964,7	17%	12 594,6
créances douteuses	242,6	236,5	3%	233,9
taux de douteux (en %)	1,3	1,5	-12%	1,9
provisions globales	32,2	78,2*	-59%	71,4*
pertes nettes	-0,3	7,4	na	10,8
charge du risque	-0,7	8,6	na	2,2
charge du risque (en points de base)	-0,4	5,4	na	1,8

*Le montant des provisions hors comptes correcteurs est de 33.5 M€ en 2001 et 19.3 M€ en 2000.

NB : dans ce tableau, les pertes et charges du risque représentent des coûts quand ils sont de signe positif.

Le secteur concurrentiel y compris les parts de FCC

Pour analyser l'ensemble des risques du secteur concurrentiel, il convient d'y ajouter les encours de parts de titrisation, en forte progression, qui totalisent au 31 décembre 2002, 4.2 Md€ et représentent 14% de

	2002			2001			2000		
	Encours M€	Taux de douteux	Risque en bp	Encours M€	Taux de douteux	Risque en bp	Encours M€	Taux de douteux	Risque en bp
particuliers	14 366	1,0%	1,1	10 583	1,1%	2,4	8 304	1,0%	0,6
dont parts de FCC	4 128			2 109			930		
personnes publiques	6 449	0,1%	-1,0	5 364	0,0%	1,0	2 659	0,2%	0,3
dont parts de FCC	92			65			87		
immobilier social	1 775	1,3%	3,4	1 844	0,7%	11,9	2 288	0,9%	2,2
immobilier privé	271	28,5%	-80,4	348	31,0%	96,3	361	33,6%	30,4
TOTAL	22 861	1,1%	-0,3	18 139	1,3%	4,8	13 612	1,7%	1,6
total hors FCC	18 641	1,3%	-0,4	15 965	1,5%	5,4	12 595	1,9%	1,8
Total hors immobilier privé	22 590	0,7%	0,6	17 791	0,7%	3,1	13 251	0,9%	0,9

NB : dans ce tableau, la charge du risque exprimée en points de base représente un coût quand elle est de signe positif.

Ce tableau de résultats confirme le faible pourcentage de prêts douteux et son évolution favorable, celui-ci s'établissant à 1.1% à la fin de 2002 contre 1.3% l'année précédente. Retraité des montants relatifs à l'immobilier privé, secteur en extinction, ce taux baisse à 0.7% et est davantage représentatif du niveau très bas de risque potentiel supporté par les actifs constituant l'activité principale de la Compagnie de Financement Foncier.

La charge du risque pour l'exercice 2002 est également très satisfaisante puisqu'elle enregistre un gain net de 0.7 M€. Ce gain résulte à hauteur de 2.2 M€ du secteur de l'immobilier privé ; retraits de l'impact de ce portefeuille peu significatif, la charge du risque du risque s'établit à **1.5 M€** soit **0.6 point de base**, pour l'exercice 2002. Cette perte se situe, encore cette année, à un niveau exceptionnellement bas.

4.2. Analyse des risques de taux et de change

Grâce à la mise en place d'un ensemble de mécanismes de protection, la Compagnie de Financement Foncier n'est soumise au risque de taux que de façon très marginale, l'ensemble des éléments de son bilan étant, après prise en compte de ces opérations de couverture,

l'ensemble des prêts éligibles et assimilés. La quasi totalité de ces parts font l'objet de double ou triple notation AAA/Aaa.

Les pourcentages de créances douteuses et les taux de risque exprimés en points de base rapportés à l'ensemble des encours du secteur concurrentiel ont connu, sur 3 ans, l'évolution suivante :

transformé en actifs et passifs à taux variable.

Par ailleurs, la Compagnie de Financement Foncier n'a pas de position de change, les opérations initiées en devise, essentiellement celles négociées dans le cadre de ses émissions d'obligations foncières, étant dès l'origine converties en euros.

Lors du transfert du 21 octobre 1999, des swaps de macro couverture avaient été mis en place pour transformer le bilan en taux variable. Par ailleurs, l'ensemble des risques des prêts du secteur aidé, dont le risque de taux, le risque de remboursement anticipé et de renégociation, est pris en charge dans le cadre de la garantie accordée par l'Etat français.

S'agissant des créances acquises depuis le transfert, des mécanismes adaptés ont été mis en œuvre dès leur acquisition pour neutraliser les risques de taux sur ces actifs.

Les prêts à taux fixe cédés par le Crédit Foncier de France font l'objet de swaps de micro couverture à taux variable et des opérations de garantie de taux sont également conclues pour les prêts à taux variable bénéficiant de taux plafond.

Avec les Caisses d'Épargne, a été également convenu une série de mécanismes permettant la couverture des

risques et garantissant à la Compagnie de Financement Foncier la rentabilité escomptée. Les autres actifs éligibles, tels que les parts de titrisation ou les titres émis par des entités publiques sont également achetés après transformation de leur taux d'intérêt en taux variable.

Les ressources levées par la Compagnie de Financement Foncier font l'objet d'opérations d'échange de taux, afin d'assurer au passif une charge d'intérêt à taux variable, ainsi que d'opérations de conversion des lignes de dettes en euros quand l'émission primaire est en devise grâce à des swaps de micro couverture.

Enfin, la politique de gestion de bilan entraîne un examen trimestriel des variations de ces positions et amène périodiquement à constituer des nouveaux swaps de macro couverture de façon à conserver l'ensemble du bilan à taux variable.

L'ensemble de ces opérations de couverture explique pour l'essentiel les montants significatifs de hors bilan, représentatifs de ces instruments financiers. En tenant compte des swaps de devises qui ont le même objectif de transformation des éléments du bilan en opérations à taux variable en euros, le total des engagements réciproques à fin 2002 s'élève à 48 Md€ ; il a progressé de 8 Md€ sur un an du fait de la forte activité d'acquisition et d'émission de la Compagnie de Financement Foncier en 2002.

Ces engagements hors bilan sont la somme de swaps de taux pour 34.3 Md€, de swaps de devises qui se décomposent en 5.6 Md€ de devises à livrer et 6.1 Md€ de devises à recevoir et d'opérations conditionnelles pour 2.2 Md€.

Ces opérations peuvent se décomposer selon la nature des sous jacents couverts et l'origine de leur négociation en :

- Swaps de macro couverture pour 11.1 Md€ dont 3.3 Md€ correspondent au transfert en 1999 des swaps précédemment détenus par le Crédit Foncier pour couvrir son ancienne activité de Société de Crédit Foncier et fermer les positions ouvertes apparues lors du découpage juridique du transfert. Les instruments financiers utilisés pour assurer la protection des risques du secteur aidé représentent 3.1 Md€. Le solde soit 4.6 Md€ a été totalement réalisé après le transfert pour rééquilibrer le bilan en taux, et plus marginalement en devise, et pour corriger les déformations apparaissant en cours de vie des prêts,

non prévisibles à leur acquisition, telles principalement que les événements de remboursement anticipé,

- Swaps de micro couverture des éléments de l'actif pour 7.5 Md€, s'agissant essentiellement d'opérations d'échange de taux conclues à chaque acquisition de prêts à taux fixe auprès du Crédit Foncier de France,
- Swaps de micro couverture des éléments du passif conclus lors de chaque émission de dette nécessitant sa transformation en taux variable en euros. Les swaps de taux s'élèvent à 15.9 Md€ et les swaps de devises entraînent des engagements de devises à livrer pour 5.8 Md€ et de devises à recevoir pour 5.3 Md€,
- Opérations conditionnelles de micro couverture pour 2.2 Md€, servant à protéger les portefeuilles de prêts à taux variable assortis d'une rémunération plafonnée au profit de la clientèle.

Sans tenir compte des différents mécanismes de couverture conclus par la Compagnie de Financement Foncier, l'analyse de l'ensemble du portefeuille de prêts en terme d'encours exposés au risque de taux, montre que seulement deux tiers des prêts étaient, dès leur attribution, à taux fixe ; ce pourcentage est par ailleurs inversé pour les prêts récemment mis en force, la production actuelle étant à 70% à taux variable. Les prêts à taux fixe transférés ou achetés au Crédit Foncier de France et aux Caisses d'Épargne représentent un encours de 14 milliards d'euros au 31 décembre 2002 sur un montant total de 21 Md€.

Sur cet encours, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie de garanties de l'État pour le secteur aidé, et d'indemnités actuarielles versées par les débiteurs personnes morales en cas de remboursement anticipé. Il ne subsiste donc qu'un risque résiduel sur les encours de prêts du secteur concurrentiel à taux fixe, accordés à des personnes physiques, du fait notamment du plafonnement à 3% de l'indemnité prévue au contrat en cas de remboursement anticipé.

Les prêts à taux fixe du secteur concurrentiel représentent 56% de l'encours de ce secteur soit 7.5 milliards d'euros. Dans ce sous ensemble, les prêts conclus avec des personnes physiques s'élèvent à 5.1 Md€, dont 1.2 M€ à taux zéro.

Sur ce montant exposé au risque de taux, le taux nominal faible des prêts constitue de fait une bonne protection. Sur l'encours de 5.1 Md€, 0.4 Md€ seulement a un taux d'intérêt supérieur à 7%, et 1.1 Md€ compris entre 6 et 7%. De plus, l'analyse historique faite sur l'ensemble des encours de prêts du secteur concurrentiel montre que

	Année 2002	Année 2001	Année 2000
Secteur aidé	5.7%	4.7%	6.6%
Secteur concurrentiel	3.2%	3.0%	3.8%
dont prêts aux personnes physiques	4.2%	3.9%	5.1%
dont prêts aux collectivités locales	1.1%	1.7%	3.2%
TOTAL	4.2%	3.8%	5.3%

4.3. Analyse du risque de liquidité

Comme pour le risque de taux, les règles de gestion de bilan de la Compagnie de Financement Foncier lui assurent une exposition au risque de liquidité très réduite.

D'une part, ses règles spécifiques de surdimensionnement ainsi que ses propres principes de gestion lui assurent une liquidité à court terme suffisante pour couvrir ses engagements de passif et maintenir le développement de son activité pendant un an.

A ce titre, la Compagnie de Financement Foncier détient près de 4.5 milliards d'euros de valeurs de remplacement constituées de créances à moins d'un an sur des établissements de crédit bénéficiant de la meilleure notation à court terme.

De plus, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie de lignes de liquidité de 1 Md€ accordée par un établissement noté AAA par les agences de notation et de 0.5 Md€ auprès de sa maison mère.

D'autre part, la Compagnie de Financement Foncier respecte des règles d'adossement entre actif et passif très rigoureuses et compare trimestriellement ses besoins prévisionnels de liquidité avec sa trésorerie immédiatement disponible et ses actifs mobilisables.

4.4. Sensibilité du bilan

Dans une méthodologie de type cash-flows, hors nouvelle acquisition et hors nouvelle émission, la variation de la valeur actuelle du résultat net sur les 10 prochaines années est de 0.06% rapportée au bilan, dans le cas d'une hausse des taux de marché de 2 points de taux,

les remboursements anticipés restent faibles et relativement stables.

Sur l'ensemble des prêts détenus par la Compagnie de Financement Foncier, les taux de remboursement anticipé constatés sur les trois dernières années sont les suivants :

toutes choses égales par ailleurs.

Les durations des éléments du bilan, tant à taux fixe qu'à taux variable, au 31 décembre 2002 restent très proches : celle de l'actif s'établit à 5.12 à comparer à celle du passif qui est de 4.91.

4.5. Autres risques

Faits exceptionnels et litiges

Il n'existe actuellement aucun fait exceptionnel ou litige susceptible d'affecter substantiellement les résultats et la situation financière de la Compagnie de Financement Foncier.

Contrat d'assurance

La Compagnie de Financement Foncier bénéficie des contrats d'assurance souscrits par le Crédit Foncier de France, parmi lesquels :

- Un contrat "tous risques sauf immobiliers", souscrit par le Crédit Foncier pour l'ensemble des bâtiments d'exploitation (siège et réseau) qui bénéficie donc à la Compagnie de Financement Foncier dans la mesure où son activité s'exerce à l'intérieur des bâtiments appartenant au Crédit Foncier de France. Ce contrat couvre également les unités centrales informatiques du Crédit Foncier qui sont également utilisées par la Compagnie de Financement Foncier.
- un contrat d'assurance garantissant contre les risques de "fraude, de malveillance ou de détournement de

fonds". Le contrat cite notamment, parmi les Sociétés assurées la Compagnie de Financement Foncier.

- un contrat de "responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux", qui garantit les dirigeants et les mandataires sociaux (Président, Directeur Général, Administrateurs) contre les condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre pour des fautes commises dans l'exercice de leur fonction. Ce contrat a été souscrit par le Crédit Foncier de France pour son compte propre comme pour le compte des Sociétés filiales (dont la Compagnie de Financement Foncier).

Par ailleurs la Compagnie de Financement Foncier est signataire des Conventions d'assurance groupe garantissant les emprunteurs de prêts immobiliers contre les risques de Décès, de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (P.T.I.A.), d'incapacité de travail et d'invalidité. Aux termes de la Convention la Compagnie de Financement Foncier est désignée comme bénéficiaire des indemnités versées par la Compagnie d'Assurance. Il en est de même des conventions d'assurance groupe souscrites pour garantir les emprunteurs immobiliers contre le risque de "perte d'emploi".

Enfin la Compagnie de Financement Foncier est également signataire d'une convention "perte de gage", qui lui permet d'être dédommagé dans le cas où l'immeuble financé et hypothéqué serait sinistré suite à incendie ou explosion alors que le propriétaire, emprunteur ne pourrait bénéficier d'une indemnisation de son propre assureur du fait d'une absence ou d'une insuffisance de couverture.

Risques de natures sociales et environnementales

En terme de conséquences sociales et environnementales, la Compagnie de Financement Foncier a recours aux ressources humaines et matérielles mises à sa disposition par le Crédit Foncier dans le cadre des conventions conclues en application des articles L.515-22 et L.515-23 du code monétaire et financier. Son activité propre de société de crédit foncier n'est pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

5. Evaluation des gages

Les modes d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique des biens garantissant les prêts font l'objet de rapports du contrôleur spécifique et sont développés dans la partie II (comptes sociaux) du rapport financier.

6. Organisation du contrôle interne

La Compagnie de Financement Foncier confie au Crédit Foncier de France la mission d'assurer pour son compte des prestations d'audit et de contrôle portant sur les créances inscrites à son bilan et hors bilan en vertu de la convention signée le 21 octobre 1999.

L'organisation du contrôle interne du Crédit Foncier, adaptée aux dispositions du règlement 97-02 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière actualisé par le règlement 2001-01, s'articule de la façon suivante :

- Le contrôle interne de premier ou de second niveau, à caractère permanent, est du ressort des unités opérationnelles et des filiales, chargées de mettre en œuvre les dispositifs adéquats et les moyens propres à assurer :
 - la maîtrise et le contrôle des risques générés par leur activité, au moyen d'outils de gestion et de suivi appropriés,
 - la préservation du patrimoine de l'entreprise, à travers une utilisation efficace des ressources qui leur sont affectées, et le respect des dispositions légales et réglementaires et des directives du Directoire du Crédit Foncier de France.
- Au titre du contrôle périodique, l'appréciation de la pertinence et de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne, en particulier au regard de la maîtrise des risques, est assurée par la Direction de l'Inspection Générale, rattachée au Président du Directoire ainsi que par le service des Engagements de la Direction de la Planification et des Risques du Crédit Foncier de France.
- Le Comité d'Audit du Crédit Foncier assure un suivi régulier des travaux d'audit interne et des contrôles sur la mise en œuvre des recommandations émises par l'Inspection Générale.

Celle-ci est compétente pour réaliser sans restriction toute mission d'audit interne au sein des établissements de crédit du groupe, des entreprises contrôlées et des filiales. L'appartenance au Groupe des Caisses d'Épargne place le système de contrôle interne du Crédit Foncier dans un dispositif d'ensemble, dont l'évaluation relève de l'Inspection Générale du Groupe.

Le plan d'audit annuel, validé par le Comité d'Audit, couvre les activités du Crédit Foncier et de ses filiales. Il est complété par des missions ponctuelles réalisées à la demande du Président, et par des contrôles sur les prêts cessibles et les encours cédés à la Compagnie de Financement Foncier, sur délégation de celle-ci.

Les travaux dont il s'agit s'appliquent d'une part au processus de production et de mise en place des crédits cédés par le Crédit Foncier de France à la Compagnie de Financement Foncier, et d'autre part aux encours de capitaux correspondants.

Au titre de l'exercice 2002, les audits réalisés ont porté, d'une part en application de la convention précitée, sur le processus d'alimentation de l'octroi des créances cessibles à la Compagnie de Financement Foncier et sa retranscription dans les statistiques de production de prêts aux particuliers, et d'autre part, à la demande du Comité d'audit, sur l'évaluation des mécanismes de cession de créances des Caisses d'Épargne à la Compagnie de Financement Foncier et les mécanismes de couverture mis en place au regard des risques consécutifs à ces cessions.

Pour les créances rachetées en provenance des Caisses d'Épargne, une convention a été signée le 8 novembre 2001 entre la Compagnie de Financement Foncier, le Crédit Foncier de France et la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne qui dispose notamment :

- que la mission de gérer et de recouvrer les créances cédées est confiée, en tout ou partie, au Crédit Foncier et / ou à chacun des cédants, la Caisse Nationale d'Épargne assurant le contrôle interne des procédures de gestion pour les cédants conservant celle-ci, ainsi que les procédures de vérification de l'éligibilité et la cessibilité des créances cédées
- qu'en matière d'audit et contrôle, la Compagnie de Financement Foncier peut faire diligenter des audits sur les procédures d'octroi et de gestion ainsi que sur

les méthodes de réévaluation des garanties, par toute personne de son choix.

Pour les acquisitions d'actifs externes au groupe, une procédure d'investissement est mise en place pour standardiser l'analyse des parts Fonds Commun de Créances ou d'autres structures de titrisation ainsi que des titres émis par des entités publiques. Cette analyse est présentée aux comités décisionnels et sert à en déterminer le suivi et les états de reporting.

La Compagnie de Financement Foncier confie au Crédit Foncier de France la mission d'assurer pour son compte la gestion de bilan et le suivi des risques financiers en vertu de la convention de prestations financières signée le 21 octobre 1999.

Au cours des dernières années, le Crédit Foncier de France a renforcé ses dispositifs de maîtrise des risques financiers, avec notamment :

- la mise à jour de la charte de gestion de bilan et l'organisation des responsabilités autour du comité de bilan et du comité financier
- le développement des reportings financiers.

Le comité de bilan et le comité financier assurent l'analyse des emplois et ressources du bilan et leur écoulement dans le temps, compte tenu de scénarii d'hypothèses sur l'évolution des taux de marché et celle des remboursements anticipés et renégociations des prêts. Cette étude permet de déterminer les besoins de financement et les impasses de taux et liquidité qui sont examinés chaque mois par le Comité financier en charge des engagements financiers du groupe Crédit Foncier.

Les services compétents du Crédit Foncier de France établissent également des prévisions de résultat à moyen terme et suivent un ensemble d'indicateurs de risques avant et après intégration du programme prévisionnel d'acquisitions d'actif par la Compagnie de Financement Foncier.

Ils rendent compte de leurs études aux instances décisionnelles et de contrôle du Crédit Foncier de France (comité de bilan, comité d'audit, directoire et conseil de surveillance), aux agences de notation, au contrôleur spécifique ainsi qu'aux autorités compétentes en matière de gestion de bilan du secteur aidé ou sur ressources spécifiques.

L'ensemble du dispositif de suivi et contrôle mis en place par la Compagnie de Financement Foncier est développé dans le rapport annuel sur le contrôle interne et sur la mesure et la surveillance des risques, établi pour l'exercice 2002, conformément au règlement 97-02 actualisé par le règlement 2001-01.

7. Perspectives d'avenir

Au cours de l'année 2003, la Compagnie de Financement Foncier entend poursuivre son développement grâce à un programme ambitieux d'acquisitions de créances au sein du Groupe et de diversification de ses actifs. La Compagnie de Financement Foncier s'est fixé comme principaux objectifs :

● d'accompagner la croissance du CFF sur ses métiers historiques :

Le marché des particuliers et le marché des prêts aux collectivités locales ainsi qu'à leurs satellites, c'est-à-dire l'immobilier social.

La Compagnie de Financement Foncier procèdera à des travaux complémentaires pour achever son processus d'achat des prêts à l'immobilier social.

● de poursuivre le refinancement du Groupe EULIA - GCE :

Après 300 M€ en 2001, 950 M€ en 2002, le volume de créances aux collectivités locales achetées auprès des entités des groupes EULIA et Caisse d'Épargne devrait croître significativement sur 2003, l'objectif étant de refinancer le Groupe à hauteur de 3 à 5 milliards d'€ par an dès 2005.

Pour cela, le montage juridique, comptable et financier sera finalisé dès 2003. Les systèmes d'informations, adaptés lors du 2^{ème} semestre 2003, permettront à la majorité des Caisses d'Épargne de pouvoir procéder à ces opérations.

● d'accroître sa part de marché sur la titrisation en Europe :

Soit à travers l'acquisition de parts de titrisation RMBS, soit par achat de titres émis par des entités publiques.

Les volumes consacrés à ces opérations pourraient dépasser les 3 Md€, montant atteint en 2002 pour atteindre 5 Md€ en 2003 soit environ 4 % de part de marché.

Pour la première fois, des accords de partenariat européen de premier plan pourraient être conclus avec des établissements de crédit, externes à l'Alliance entre le groupe Caisse des dépôts et le groupe Caisse d'Épargne, de premier plan en Europe, leur offrant un accès privilégié au refinancement de la SCF. Les volumes concernés par ces accords commerciaux pourraient s'élever à plus de 1 Md€ en 2003.

Le refinancement de ces acquisitions s'effectuera par un programme d'émissions compris entre 10 et 12 Md€ en fonction de la réalisation effective de ces objectifs d'achat. De la sorte, la Compagnie de Financement Foncier s'affirmera à la fois comme le premier intervenant obligataire français hormis l'Etat, et un des 10 premiers intervenants mondiaux AAA non souverains ou assimilés. Ainsi, la Compagnie de Financement Foncier se positionnera comme l'un des acteurs européens majeurs sur le marché de la titrisation avec près de 10 Md€ d'acquisition de parts de titrisation ou de créances issues de son Groupe.

8. Annexes au rapport de gestion

Annexe 1 - Informations sur les mandataires sociaux

Rémunération des mandataires sociaux

En application de la loi NRE du 15 mai 2001, la liste ci-après rend compte de la rémunération totale ainsi que des avantages de toute nature versés par la société, durant l'exercice écoulé, à chacun des mandataires sociaux (article L. 225-102-01 du code de commerce).

Les rémunérations attribuées aux mandataires sociaux, pour l'exercice clos au 31 décembre 2002, sont les suivantes :

- **M. François LEMASSON,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **M. Jean SEBEYRAN,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **M. Thierry DUFOUR,**
Directeur général, a perçu 53 357 euros
- **MME Sandrine GUERIN,**
Directeur général délégué, a perçu 32 014 euros
- **M. François BLANCARD,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **M. Philippe BOMPARD,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **M. Guy COTRET,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.

- **M. Pierre-Eric FUZIER,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **M. Jean-Marc VARGEL,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **Crédit Foncier de France,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.
- **Foncier Participations,**
n'a pas perçu de rémunération de la Compagnie de Financement Foncier durant l'exercice 2002.

Informations diverses sur les rémunérations et les plans d'options de souscription ou d'achats d'actions :

au 31/12/2002, la Compagnie de Financement Foncier ne disposant pas de personnels propres, à l'exception de ses mandataires sociaux, il n'existe pas de schéma d'intéressement ni de participation dans la société. Par ailleurs, il n'existe pas non plus de plans d'options de souscription ou d'achats d'actions au 31/12/2002.

Liste des mandats des mandataires sociaux

Mandats ou Fonctions de M. Jean SEBEYRAN

Mandats de direction	
<i>société</i>	<i>fonctions</i>
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SACS	Directeur Général et membre du Directoire
DOM 2 –SA	Président-Directeur Général administrateur
Mandats d'administrateur et de membre du conseil de surveillance	
CFCR - SA	Administrateur RP de DOM 2
CICOBAIL – SA	Président du Conseil d'Administration
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA	Président du Conseil d'Administration
FONCIER BAIL – SA	Administrateur RP de DOM 2
INGEPAR – SA	Président du Conseil d'Administration
MODEUS – SA	Administrateur
SCIC – SA	Administrateur
A3C – SAS	Président de la SAS
CEPAR 1 – SAS	Président de la SAS RP de INGEPAR
CEPAR 2 – SAS	Président de la SAS RP de INGEPAR
FONCIERE IMMEUBLE 1 – SAS	Président de la SAS RP de A3C (depuis le 20.12.2002)
SAINT DENIS TALANGE – SAS	Président de la SAS RP de A3C (depuis le 12.12.2002)
SOCFIM – SACS	Membre du Conseil de Surveillance RP de la CNCE
MAUD BAIL – GIE	Administrateur RP de la CNCE

Mandats ou Fonctions de M. Thierry DUFOUR

Mandats de direction	
<i>société</i>	<i>fonctions</i>
Compagnie de Financement Foncier – SA	Directeur général, administrateur
Mandats d'administrateur et de membre du conseil de surveillance	
ACFF – SA	Administrateur
CREDIT FONCIER BANQUE – SA	Administrateur RP ACFF
FINANCIERE DESVIEUX – SA	Administrateur
FONCIER PARTICIPATIONS – SA	Administrateur (jusqu'au 06/06/2002)
SEIEF – SA	Administrateur
SOCRELOG – SA	Administrateur
Autres mandats et fonctions	
CREDIT FONCIER DE FRANCE - SACS	Directeur Central – Direction des Opérations Financières

Mandats ou Fonctions de Mme Sandrine GUÉRIN

Mandats de direction

<i>societe</i>	<i>fonctions</i>
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA	Directeur général délégué Administrateur
FINANCIERE DESVIEUX – SA	Président Directeur Général

Mandats d'administrateur et de membre du conseil de surveillance

<i>societe</i>	<i>fonctions</i>
VEGA MULTIMANAGER (ex VEGAGEST) – SACS	Membre du Conseil de Surveillance RP Crédit Foncier (jusqu'au 06/11/2002)
FONCIER COURT TERME – SICAV	Administrateur

Autres mandats et fonctions

CREDIT FONCIER DE FRANCE - SACS	Responsable de la Direction des Financements Direction des Opérations Financières
---------------------------------	--

Mandats ou Fonctions de M. Pierre-Eric FUZIER

Mandats d'administrateur et de membre du conseil de surveillance

<i>societe</i>	<i>fonctions</i>
Compagnie de Financement Foncier – SA	Administrateur
DOM 3 – SA	Administrateur
FCC – SA (société dissoute)	Administrateur RP de Foncier Participations (jusqu'au 19/11/2002)
CARPI – SA HLM	Administrateur

Autres mandats et fonctions

CREDIT FONCIER DE FRANCE – SACS	Chef du Service Juridique
---------------------------------	---------------------------

Mandats ou Fonctions de M. François LEMASSON

Mandats de direction

<i>societe</i>	<i>fonctions</i>
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SACS	Président du Directoire

Mandats d'administrateur et de membre du conseil de surveillance

CFCO – SA	Administrateur RP du Crédit Foncier (jusqu'au 03/06/2002)
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA	Administrateur RP du Crédit Foncier
CREDIT FONCIER BANQUE – SA	Administrateur
CREDIT LOGEMENT – SA	Administrateur RP du Crédit Foncier (jusqu'au 29/03/02)
EFIDIS – SA	Administrateur RP de Perexia
FONCIER PARTICIPATIONS – SA	Administrateur RP du Crédit Foncier
FONCIER VIGNOBLES – SA	Président Administrateur (jusqu'au 07.11.2002 transformation en SAS) RP du Crédit Foncier (depuis le 07.11.2002)
PEREXIA – SA	Président du Conseil d'Administration
SAGI – SA	Administrateur
SEIEF – SA	Président du Conseil d'Administration
SICP – SA	Président du Conseil d'Administration
SIF – SA	Vice-Président, Administrateur (jusqu'au 02.12.2002)
SIMCO – SA	Vice-Président, Administrateur (jusqu'au 02.12.2002)
SOCRELOG - SA	Administrateur RP du Crédit Foncier
SOGIMA – SA	Administrateur RP de Perexia
SOLENDI – SA	Administrateur RP d'Efidis (jusqu'au 23.12.2002)
SNTE – SAEM	Administrateur RP du Crédit Foncier
GESTRIM – SACS	Membre du Conseil de Surveillance RP de Perexia
VEGA FINANCES – SACS	Vice-Président et membre du CS
CFD – SAS	Président de la SAS RP de Cofimab
COMPAGNIE FONCIERE RHODANIENNE - SAS	Président de la SAS RP du Crédit Foncier (dissoute le 29.12.2002)
DOM 9 – SAS	Président de la SAS RP du Crédit Foncier
COFIMAB – SNC	Gérant RP du Crédit Foncier
SOFIPAR LOGEMENT – SNC	Associé gérant RP du Crédit Foncier
SOFONEG – SNC	Associé gérant RP du Crédit Foncier
CHATEAU BEAUREGARD IMMO – SC	Gérant – RP de Foncier Vignobles
FONCIER COURT TERME – SICAV	Administrateur (jusqu'au 25.10.2002)
FONCIER VALEURS – SICAV	Président (jusqu'au 23.12.2002) R.P. du Crédit Foncier (depuis le 23.12.2002)

Mandats ou Fonctions exercés par le Crédit Foncier de France en 2002

SOCIETES ANONYMES

<i>societe</i>	<i>identification</i>
Postes d'administrateur	
Auxiliaire du Crédit Foncier de France ACFF – SA	334 183 704
Compagnie de Financement Foncier – SA	421 263 047
Compagnie Foncière de Construction – SA	308 383 058
Crédit de l'Arche – SA	352 109 490
Crédit Foncier Assurance Courtage – SA	347 708 562
Crédit Foncier Banque – SA	319 327 250
Crédit Logement – SA	302 493 275
CREPAH – SA	306 065 665
DOM 2 – SA	421 305 038
Foncier Assurance – SA	349 004 341
Foncier Consultants – SA	395 304 330
FGI – Société Financière de Gestion et d'Investissement – SA	542 103 657
FNBV-Pays Bas	007 400 421
Foncier Participations – SA	319 893 815
Foncière d'Evreux – SA	399 293 067
Mobilière Volney – SA	338 097 223
Odacia – SA	438 803 033
Perexia – SA	399 293 372
SAF Environnement – SA	319 051 017
Sofi Conseil – SA	333 376 267
Société de Réalisation de Défaillance SRD – SA	421 003 450
TEC Habitat – SA	313 149 973
SICP – Société Investissement Construction Patrimoine – SA	379 722 853
SNTE – Société Nationale de la Tour Eiffel – SA	317 479 806
SEIEF – SA	788 276 806
SGFGAS - Société de Gestion du FGAS – SA	390 818 235
SOCRELOG – SA	642 051 924
Foncier Vignobles – SA (transformation SAS le 07.11.2002)	399 293 828
Capucines Gestion – SA (dissoute le 20.11.2002)	320 059 595
SIMCO – SA (jusqu'au 02.12.2002)	562 081 141
France HLM – SAHLM	310 134 002
SIA – Société Immobilière de l'Artois – SAHLM	045 550 268
Foncier Court Terme – SICAV	339 927 436
Foncier Valeurs – SICAV	339 817 421

Mandats de Membre de Conseil de surveillance

<i>societe</i>	<i>identification</i>
SCAFR – Société Centrale d'Aménagement Foncier et Rural	612 007 468
Vega Finances	306 063 355
Vega Multimanager	353 690 514

Mandats de Président / Administrateur

<i>societe</i>	<i>identification</i>
Compagnie Foncière Rhodanienne – SAS	340 863 547
DOM 9 – SAS	389 724 246
Sociétés de personnes (SNC, SCI)	
Associé gérant	
COFIMAB	391 754 363
SOFIPAR Logement	331 786 723
SOFONEG	331 444 539
ASSOCIE EN NOM PROPRE	
Centre Divertissement Associés – SNC	380 562 017
Hôtel Cheyenne Associés – SNC	380 566 521
Hôtel New York Associés – SNC	380 566 919
Hôtel Santa Fe Associés SNC	380 565 317
Mail de l'Etincelle – SCI	342 172 145
Newport Bay Club – SNC	380 567 198
Sequoia Lodge Associés – SNC	380 562 587

Annexe 2 : liste des principaux Fonds Communs de Créances (FCC) au 31/12/2002

Pays	FCC
France	FCC Teddy parts A2 / A3 Powerhouse Finance
Espagne	UCI 5 classe A Hipotebansa VIII Part A BANKINTER 4 PARTS A FCC BANCAJA FCC 4 FTH PARTS A SENIOR
Italie	Pallazzo Finance Due S.PA A2 Apulia Part A1 Apulia Part A2 Berica Part A2 BPM Securitisation Part A Credico Finance Part A Mantegna Finance A2 Mecenate part A2 Velites part A Giotto Finance CR FIRENZE MUTUI 26/04/2034 HELICONUS A CLASS A SIENA MORTGAGES 02-3 SRL INTRA MORTGAGE FINANCE 1 SRL

II - Comptes Sociaux

BILAN				
<i>(en milliers d'euros)</i>				
cf notes	31.12.2002	31/12/2001	31/12/2000	
ACTIF				
	Caisse, banques centrales, CCP	37 952	1 704	1 716
1	Effets publics et valeurs assimilées	160 422	128 228	204 728
2	Créances sur les établissements de crédit	5 110 038	5 326 990	4 638 702
	A vue	1 266 960	1 086 807	1 398 370
	A terme	3 843 078	4 240 183	3 240 332
3	Opérations avec la clientèle	20 856 013	20 515 965	20 522 854
	Autres concours à la clientèle	20 856 013	20 515 965	20 522 854
4	Obligations et autres titres à revenu fixe	8 667 323	6 014 173	4 669 807
5	Immobilisations incorporelles	56 908	77 793	93 034
6	Autres actifs	180 647	140 213	165 170
7	Comptes de régularisation	2 438 851	2 395 270	2 130 601
	TOTAL DE L'ACTIF	37 508 154	34 600 336	32 426 612

BILAN				
<i>(en milliers d'euros)</i>				
cf notes	31.12.2002	31/12/2001	31/12/2000	
PASSIF				
8	Dettes envers les établissements de crédit	2 890 397	5 312 610	5 449 952
	- A vue	16 952	613 765	406 377
	- A terme	2 873 445	4 698 844	5 043 574
9	Opérations avec la clientèle	77 806	41 641	49 301
	- A vue	77 806	41 641	49 301
10	Dettes représentées par un titre	29 681 433	25 660 986	23 363 930
	- Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	872 123	967 778	1 192 783
	- Emprunts obligataires	28 809 310	24 693 208	22 171 147
11	Autres passifs	587 405	658 960	695 50312
12	Comptes de régularisation	2 636 478	1 750 391	1 648 314
13	Provisions pour risques et charges	13 165	15 731	13 843
14	Dettes subordonnées	1 350 379	915 325	968 698
15	Capitaux propres hors FRBG :	271 091	244 694	237 071
	- Capital souscrit	100 000	100 000	100 000
	- Primes d'émission	118 536	118 536	118 536
	- Réserves	26 158	18 535	689
	- Provisions réglementées et subventions d'investissement	1		
	- Report à nouveau (+/-)			6 846
	- Résultat de l'exercice (+/-)	26 396	7 623	11 000
	TOTAL DU PASSIF	37 508 154	34 600 338	32 426 612

HORS-BILAN			
(en milliers d'euros)			
cf notes	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Engagements donnés			
16			
Engagements de financement			
- Engagements en faveur d'établissements de crédit		960 000	1 896 358
- Engagements en faveur de la clientèle	393 698	446 388	377 792
Engagements de garantie			
- Engagements d'ordre de la clientèle			7
17 Engagements reçus			
Engagements de financement			
- Engagements reçus d'établissements de crédit	2 138 723	1 790 717	1 152 449
Engagements de garantie			
- Engagements reçus d'établissements de crédit	329 156	135 426	43 157
- Engagements reçus de la clientèle	1 173 617	1 176 976	1 187 425
Engagements réciproques			
18			
- Achats et ventes de devises	11 658 391	7 378 780	4 701 050
19			
- Instruments financiers à terme non dénoués	36 488 049	32 600 893	25 564 323

COMPTE DE RESULTAT				
(en milliers d'euros)				
Cf. notes	2002	2001	2000	
20	Intérêts et produits assimilés	2 051 525	2 031 500	2 115 526
21	Intérêts et charges assimilées	-1 858 128	-1 841 729	-1 899 795
22	Commissions (produits)	22 632	20 731	19 051
22	Commissions (charges)	-13 198	-17 094	-13 324
23	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	659	-2 674	-20 749
24	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	2 800	1 099	1 617
25	Autres produits d'exploitation bancaire	32 760	26 528	12 648
26	Autres charges d'exploitation bancaire	-49 999	-44 899	-31 351
PRODUIT NET BANCAIRE		189 051	173 462	183 623
27	Charges générales d'exploitation	-124 869	-139 152	-158 321
	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	-20 886	-15 245	-17 837
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		43 296	19 066	7 465
28	Coût du risque	-2 972	-5 592	13 892
RESULTAT D'EXPLOITATION		40 324	13 474	21 357
	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	4	-9	
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		40 328	13 465	21 357
	Résultat exceptionnel			
	Impôt sur les bénéfices	-13 931	-5 841	-10 357
	Dotations/reprises de FRBG et provisions	-1		
RESULTAT NET		26 396	7 623	11 000
	Résultat par action (1)	4,22	1,22	1,76
	Résultat dilué par action	4,22	1,22	1,76

(1) Le résultat par action s'obtient en divisant le résultat net par le nombre d'actions existantes à la clôture de l'exercice
L'annexe qui figure aux pages suivantes fait partie intégrante des comptes individuels

ELEMENTS DE CALCUL DU RATIO DE COUVERTURE - mod 4001-1

en milliers d'euros				
ELEMENTS D'ACTIF VENANT EN COUVERTURE DES RESSOURCES PRIVILEGIEES	Code poste	Montants	pondération	Montants pondérés
		1	(en %)	2
Prêts cautionnés ne répondant pas aux conditions du 1) de l'annexe au règlement n°99-10	201	0	0%	0
Parts de fonds commun de créances ne répondant pas aux conditions du 2) de l'annexe au règlement n°99-10	202	0	0%	0
Prêts cautionnés ne répondant pas aux conditions du 1.b) de l'annexe au règlement n°99-100	205	0	50%	0
Parts de fonds commun de créances ne répondant pas aux conditions du 2.b) de l'annexe au règlement n°99-10	206	0	50%	0
Immobilisations résultant de l'acquisition des immeubles au titre de la mise en jeu des garanties	207	0	50%	0
Titres et valeurs sûrs et liquides				
Créances à moins d'un an sur des établissements de crédit	210	3 876 637	95%	3 682 805
Titres	211	546 173	95%	518 864
Créances rattachées à ces éléments	212	56 724	95%	53 888
Autres éléments d'actif de la classe 1	215	59 354	100%	59 354
Autres éléments d'actif de la classe 2 :				
Prêts hypothécaires	220	17 076 612	100%	17 076 612
dont :				
Prêts hypothécaires également garantis par le FGAS	221	4 792 860		
Prêts hypothécaires également garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance	222	5 198		
Prêts hypothécaires également garantis par une personne publique	223	6 591 102		
Prêts cautionnés ne répondant pas aux conditions du 1.a) de l'annexe au règlement n°99-10	225	316 305	100%	316 305
Prêts aux personnes publiques	230	7 847 950	100%	7 847 950
Autres éléments de la classe 2	235	96 831	100%	96 831
Autres éléments d'actif de la classe 3 :				
Parts de fonds commun de créances répondant aux conditions du 2.a) de l'annexe au règlement n°99-10	240	4 219 460	100%	4 219 460
Autres éléments de la classe 3	241	3 355 201	100%	3 355 201
Autres éléments d'actif de la classe 4	245	0	100%	0
TOTAL DES MONTANTS PONDERES DES ELEMENTS D'ACTIF				37 227 270
RATIO DE COUVERTURE (avec 2 décimales) (R/T*100)	260			111,31%

ELEMENTS DE CALCUL DU RATIO DE COUVERTURE - mod 4001-1

En milliers d'euros				
date d'arrêté : 31/12/2002	CIB : 30051	LC : P	TW0	01
				9 3
Ressources bénéficiant du privilège défini à l'article 98 de la loi N°99-532 DU 25 JUIN 1999 : ELEMENTS DU PASSIF	code poste	Montants		
I Ressources privilégiées provenant d'établissements de crédit	101	2 669 665		
II Ressources privilégiées provenant de la clientèle				
Clientèle financière	105	0		
Clientèle non financière	106	0		
Sous-total	A 110	0		
III Titres bénéficiant du privilège				
Obligations foncières	115	27 954 409		
Titres de créances négociables	116	828 252		
Autres titres bénéficiant du privilège	117	0		
Dettes rattachées à ces titres	118	898 772		
Sous-total	B 120	29 681 433		
IV Sommes dues au titre du contrat prévu à l'article 99 de la loi de la loi n°99-352 du 25 juin 1999	125	0		
V Sommes dues au titre des instruments financiers à terme bénéficiant du privilège défini à l'article 98 de la loi n°99-352 du 25 juin 1999	130	1 094 302		
VI Dettes résultant des frais annexes mentionnés au dernier alinéa de l'article 98 de la loi n°99-352 du 25 juin 1999	135			
RESSOURCES PRIVILEGIEES (140 = 101+110+120+125+130+135) T	140	33 445 400		

Annexe aux comptes sociaux

I Faits significatifs de l'exercice

I/1 En 2002, le Crédit Foncier a cédé à la Compagnie de Financement Foncier des créances pour un total de 2 682 M€ (correspondant à un montant de capitaux restant dus de 2 652 M€), auxquels se rajoutent 443 M€ de prêts non encore débloqués enregistrés en "Engagements de financement donnés".

La Compagnie de Financement Foncier a également acquis de CDC IXIS des créances pour un montant de 951 M€ (dont 701 M€ de capitaux restant dus).

Par ailleurs, la société a acheté d'autres actifs éligibles pour un montant de 3 182 M€, sous forme de parts de titrisation et de titres émis par des entités publiques.

L'ensemble de ces acquisitions sur l'exercice 2002 s'est ainsi élevé à 7 257 M€.

I/2 La Compagnie de financement Foncier a émis pour 7 712 M€ d'emprunts obligataires au cours de l'exercice 2002.

II Présentation générale des comptes et méthodes d'évaluation

Les sociétés de crédit foncier sont des établissements de crédit, agréés en qualité de société financière par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement. A ce titre, elles appliquent notamment les règlements :

- 99-04 et 2000-03 du CRC, relatifs à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des établissements de crédit,
- 99-10 du CRBF, propre aux sociétés de crédit foncier et qui porte sur :
- l'évaluation des immeubles financés par des prêts éligibles à l'actif des sociétés de crédit foncier,
- l'évaluation des éléments d'actif et de passif de ces sociétés,
- leurs normes de gestion spécifiques.

Depuis l'adossement en 1999 du Crédit Foncier au groupe des Caisses d'Épargne, la Compagnie de Financement Foncier applique les normes comptables des Caisses.

II/1 Enregistrement des crédits

Les crédits distribués figurent à l'actif du bilan pour la fraction effectivement versée dès lors que les procédures de mise en force ont été engagées. Les montants non encore payés restent, quant à eux, inscrits au hors-bilan dans les ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNES.

La Compagnie de Financement Foncier acquiert les créances en valeur de marché. Il s'ensuit la détermination d'un écart d'acquisition par rapport à la valeur nette comptable des crédits, appelé surcote ou décote selon le sens de l'écart et enregistré dans un sous-compte du compte de créances.

Les surcotes et les décotes des acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2002 sont ensuite rapportées au résultat de l'exercice de façon actuarielle sur la durée de vie résiduelle des créances acquises.

Le montant des échéances non réglées figure à l'actif au niveau de chaque rubrique de créances, sauf si elles revêtent un caractère douteux, auquel cas elles sont regroupées avec les créances douteuses.

Les indemnités de remboursement anticipé sont comptabilisées pour leur totalité au compte de résultat lors de l'exercice d'enregistrement de cette opération.

II/2 Provisionnement des risques sur prêts

II/2.1 Provisions individualisées

La Compagnie de Financement Foncier procède à une individualisation des risques potentiels de non-recouvrement sur le portefeuille de créances à court, moyen ou long terme et constitue en conséquence une provision pour dépréciation des créances douteuses inscrite en actif soustractif.

Les prêts transférés ou cédés à la Compagnie de Financement Foncier sont inscrits à son bilan pour leur prix d'acquisition et c'est par rapport à ce coût d'entrée que la provision ci-dessus est déterminée.

Les dotations et reprises de ladite provision ainsi que les charges couvertes par cette provision sont classées

- sous la rubrique COUT DU RISQUE pour la fraction en capital des créances.
- sous les rubriques INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES et INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES pour la partie intérêts des créances

A. Crédits du secteur concurrentiel

Ces crédits sont déclassés en créances douteuses lorsqu'ils présentent un arriéré supérieur à 3 mois. Ils font l'objet d'une appréciation affaire par affaire et sont provisionnés en fonction du risque réel encouru par la Compagnie de Financement Foncier.

B. Crédits du secteur aidé

Les prêts du secteur aidé sont également déclassés en créances douteuses lorsqu'ils présentent un arriéré supérieur à 3 mois. Les provisions constituées sur ces crédits sont déterminées en tenant compte de la part de risque pris en charge par l'Etat.

C. Intérêts sur créances douteuses

Conformément aux recommandations de la Commission Bancaire, les intérêts courus ou échus sur les créances douteuses telles que définies ci-dessus sont couverts par une provision complémentaire à celles précitées qui va au-delà de l'évaluation du risque de non-recouvrement déterminé par la société de telle sorte que les intérêts sur créances douteuses non payées soient provisionnés en totalité.

Elle est classée parmi les provisions pour dépréciation des créances douteuses. Les dotations et reprises à cette provision sont classées sous les rubriques INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES et INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES.

II/2.2 Provisions pour risques de contrepartie

Pour une prise en compte plus économique du risque de contrepartie une provision pour risque est constituée sur les engagements sains de bilan et de hors bilan.

Elle est calculée par application de coefficients différenciés par classe de notation et par durée résiduelle, et pondérés par des hypothèses de recouvrement en cas de défaillance. Elle couvre les risques potentiels sur les créances saines de l'immobilier professionnel, du secteur public territorial et des établissements de crédit.

Au 31 décembre 2002 son solde s'élève à 5 M€ après une dotation de l'exercice de 0.3 M€.

Cette provision est inscrite au passif et les dotations et reprises la concernant figurent dans la rubrique COUT DU RISQUE.

II/3 Opérations en devises

Les opérations de bilan et de hors-bilan sont réévaluées en euros à la fin de chaque mois au cours en vigueur de la devise dans laquelle ces opérations sont libellées. Les produits ou les charges correspondants sont, quant à eux, convertis immédiatement en euros au cours du jour de leur inscription en compte de résultat.

Les gains et pertes latents ou définitifs de change, pour les opérations aux risques propres de la Compagnie de Financement Foncier, sont enregistrés en résultat de change dans les GAINS ET PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION.

II/4 Opérations sur titres

A. Titres de transaction

Les titres de transaction sont comptabilisés à la date de leur acquisition et pour leur prix d'acquisition, frais d'acquisition et intérêts courus inclus.

A chaque arrêté comptable, les titres sont évalués au prix de marché du jour le plus récent. Le solde global des différences résultant des variations de cours est porté au compte de résultat en "gains ou pertes sur titres de transaction".

Au 31 décembre 2002, la Compagnie de Financement Foncier ne détient pas de titres de transaction.

B. Titres de placement et titres d'investissement

1) En application des normes du Groupe Caisses d'Épargne les primes et décotes sur titres de placement font l'objet d'un étalement sur la durée de vie résiduelle des titres. L'étalement est pratiqué selon la méthode linéaire pour les valeurs mobilières à revenu fixe et selon la méthode actuarielle pour les bons du Trésor, autres titres de créances négociables et instruments du marché interbancaire.

Les moins-values latentes sont constatées par voie de provision, tandis que les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Le résultat des cessions figure dans les GAINS ET PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES.

2) Pour les TITRES D'INVESTISSEMENT, les primes et décotes font l'objet d'un étalement sur la durée de vie résiduelle des titres selon les mêmes méthodes que celles adoptées pour les titres de placement.

Les provisions enregistrées sur les titres d'investissement proviennent exclusivement des risques potentiels de défaillance de l'émetteur.

Le résultat des cessions est inscrit en GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES en aval du résultat brut d'exploitation.

II/5 Immobilisations incorporelles

La Compagnie de Financement Foncier a enregistré dans un compte d'actif incorporel l'écart entre la valeur de marché et la valeur nette comptable des éléments transférés en 1999 par le Crédit Foncier qui s'élève à 119,4 M€.

Cet actif incorporel est amorti comptablement selon un échéancier prédéterminé, les taux annuels d'amortissement ayant été calculés sur la base du rythme prévu de décroissance de l'ensemble des actifs apportés jusqu'à leur complète extinction en 2009.

L'amortissement pratiqué en 2002 s'est élevé à 20,9 M€.

II/6 Emprunts interbancaires et emprunts obligataires

Le capital restant dû des emprunts émis est enregistré au passif du bilan pour le montant brut. Les emprunts en devises sont évalués en euros aux parités constatées en fin d'exercice.

Les frais liés aux émissions, déductions faites des "sur-primes", sont enregistrés en totalité pour les exercices concernés dans les COMMISSIONS, ils sont ensuite étalés selon le principe suivant :

- inscription à l'actif du bilan dans les comptes de régularisation sous la rubrique CHARGES A REPARTIR en contrepartie d'un compte de transfert de charges qui figure dans les COMMISSIONS (produits);
- amortissement du compte d'actif sur la durée de vie des emprunts concernés enregistré dans les "AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE".

Les primes d'émission ou de remboursements sont amorties au rythme des emprunts auxquels elles se

rapportent et sont enregistrées en CHARGES A REPARTIR sous la rubrique des comptes de régularisation actif. Elles sont amorties en contrepartie de comptes figurant parmi les INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE.

II/7 Instruments financiers à terme

A) Les contrats d'échange de taux ou de devises (Swaps) et accords de taux futurs (FRA)

Les contrats d'échange de taux et les contrats d'échange de devises regroupent à la fois des positions ouvertes isolées, des opérations de couverture affectée et des opérations de couverture globale.

Toutes ces opérations sont considérées comme traitées de gré à gré. Leurs modalités d'enregistrement comptable répondent aux principes suivants :

- les charges et les produits relatifs aux positions ouvertes isolées sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les pertes latentes sont provisionnées et les gains latents ne sont pas comptabilisés.
- les charges et les produits relatifs aux opérations de couverture affectée sont inscrits au compte de résultat de manière symétrique à ceux de l'élément couvert ;
- les charges et les produits relatifs aux opérations de couverture globale sont enregistrés prorata temporis au compte de résultat, et les pertes et gains latents estimés par rapport à la valeur du marché ne sont pas comptabilisés.

B) Les autres instruments financiers à terme

1) Les options

a) Les options destinées à couvrir, de manière identifiée, dès l'origine, le risque de variation de cours ou de taux d'intérêt affectant un élément ou un ensemble d'éléments homogène sont classées en couverture affectée (micro-couverture).

Elles sont réalisées sur des marchés organisés ou assimilés ou effectuées de gré à gré :

- à chaque arrêté comptable, les pertes et gains latents résultant des variations de valeur des primes, évalués au cours du marché, sont enregistrés dans les comptes de régularisation.

- au dénouement de l'option, le solde de ces comptes est rapporté au compte de résultat de manière symétrique à la comptabilisation des charges ou des produits relatifs à l'élément couvert, sur la durée de vie résiduelle de cet élément.
- lorsque l'élément couvert est évalué au cours de marché, les pertes ou gains de couverture sont rapportés au compte de résultat, avant la date de dénouement de l'option, au fur et à mesure de la variation de valeur de l'élément couvert.
- b) Les options de taux d'intérêt classées en position ouverte isolée sont réalisées sur marchés organisés ou assimilés.
- à chaque arrêté comptable, les pertes et gains latents résultant des variations de valeur des primes, évalués au cours du marché, sont enregistrés au compte de résultat.
- la contrepartie de ces variations est enregistrée dans les comptes d'actif ou de passif où sont recensées respectivement les primes relatives aux achats et aux ventes d'option.
- lors de la levée de l'option ou à son expiration, le résultat est enregistré dans les INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES ou les INTERETS ET CHARGES ASSIMILES, et les comptes d'actif et de passif sont soldés.

Au 31 décembre 2002, la Compagnie de Financement Foncier ne détenait pas d'options classées en position ouvertes isolées.

2) Les garanties de taux plafond ou plancher

Les garanties de taux plafond ou plancher sont traitées de gré à gré et classées en couverture affectée ou en couverture globale. Ces opérations s'apparentent à une suite d'options et leurs modalités d'enregistrement comptable sont identiques.

Opérations de couverture affectée :

- les primes sont enregistrées dans des comptes de régularisation et étalées sur la durée de vie de l'élément couvert.
- les différentiels d'intérêts, payés ou reçus à chaque échéance, constituent une perte ou un gain réalisés, comptabilisés dans les mêmes conditions que le résultat dégagé lors du dénouement d'une option, de façon symétrique à l'élément couvert.

Opérations de couverture globale

- les primes sont étalées prorata temporis en compte de résultat sur la durée de vie des contrats.
- les différentiels d'intérêts, payés ou reçus à chaque échéance sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

3) Les contrats à terme fermes

Réalisés sur des marchés organisés, les contrats à terme fermes sont classés parmi les opérations de couverture affectée :

- lors de la liquidation la plus récente des marges débitrices ou créditrices, les différences résultant des variations de valeur de ces instruments sont enregistrées dans un compte de régularisation.
- au dénouement de l'opération de couverture affectée, le solde de ce compte est rapporté au compte de résultat de manière symétrique à la comptabilisation des produits ou charges de l'élément couvert, sur la durée de vie résiduelle de cet élément.
- lorsque l'élément couvert est évalué au cours du marché, les pertes et gains de couverture sont rapportés au compte de résultat avant la date de dénouement de l'option, au fur et à mesure de la variation de l'élément couvert.

Au 31 décembre 2002, la Compagnie de Financement Foncier ne détenait pas de contrat de ce type.

II/8 Valeurs données en pension

Les titres donnés en pension livrée demeurent à l'actif du bilan et sont évalués lors de l'arrêté comptable selon les règles propres au portefeuille auquel ils appartiennent, tandis que la dette à l'égard du cessionnaire est inscrite au passif et ne fait l'objet d'aucune évaluation lors de l'arrêté comptable.

II/9 Impôt sur les sociétés

La Compagnie de Financement Foncier est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale dont le Crédit Foncier est société " tête de groupe ". A ce titre et compte tenu de la convention d'intégration fiscale, la

Compagnie de Financement Foncier versera au Crédit Foncier, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si elle avait été imposée distinctement.

En 2002 la Compagnie de Financement Foncier présentait un résultat fiscal bénéficiaire qui a conduit à enregistrer au compte de résultat une charge d'impôt de 13,9 M€.

III Changement de méthodes comptables

Le règlement N° 2000-06 du comité de la réglementation comptable relatif aux passifs est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2002. Ce changement de méthode est sans incidence sur les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice. Il n'a pas d'incidence significative sur les résultats comparatifs présentés.

Aucun autre changement de méthode n'est intervenu au cours de l'année 2002.

IV Changement de présentation des comptes

Afin d'améliorer la lisibilité du PNB, les commissions destinées à être étalées ont été transférées en "Autres produits et charges d'exploitation bancaire"

Les comptes de l'exercice 2000 et 2001 ont par conséquent été retraités comme suit :

En milliers d'euros

	Décembre 2000			Décembre 2001		
	Publié	Retraitements	Proforma comparable à décembre 2002	Publié	Retraitements	Proforma comparable à décembre 2002
Commissions produits	17859	1192	19051	22330	-1599	20731
Commissions charges	-21049	7725	-13324	-26023	8929	-17094
Autres produits d'exploitation bancaire	13840	-1192	12648	24929	1599	26528
Autres charges d'exploitation bancaire	-23626	-7725	-31351	-35970	-8929	-44899

Note 1 Effets publics et valeurs assimilées (1)

(en milliers d'euros)

	31/12/2002		31/12/2001		31/12/2000	
	BRUT	PROVISIONS	NET			
Titres de transaction						
Titres de placement				249		199 109
Titres d'investissement	158 263		158 263		127 907	
Créances rattachées	2 159		2 159	72		5 619
TOTAUX	160 422		160 422	128 228		204 72

(1) Ce poste ne comprend que les Bons du Trésor. Les autres titres émis par l'Etat, ou garantis par un Etat sont classés dans le portefeuille Titres.

Note 1 bis Surcotes / Décotes

(en milliers d'euros)

	VALEUR BRUTE	VALEUR DE REMBOURSEMENT	DIFFERENCE +/-
Titres de placement			
Titres d'investissement	158 263	160 000	1 737

Note 2 Créances sur les établissements de crédit

(en milliers d'euros)

	Créances saines			Créances douteuses			Provisions			Montants nets		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
CREANCES HORS GROUPE												
A vue												
- Comptes ordinaires débiteurs	2 687	21 731	24 492							2 687	21 731	24 492
- Comptes et prêts	1 091 000	1 010 000	453 000							1 091 000	1 010 000	453 000
- Créances rattachées	100	432	274							100	432	274
- Valeurs non imputées	21 403									21 403		
Sous-total	1 115 190	1 032 163	477 766							1 115 190	1 032 163	477 766
A terme												
- Comptes et prêts	2 198 003	2 139 317	2 326 823	3 403	4 247		590	915		2 198 003	2 142 130	2 330 155
- Créances rattachées	36 529	5 588	5 042		4					36 529	5 588	5 046
Sous-total	2 234 532	2 144 905	2 331 865	3 403	4 251		590	915		2 234 532	2 147 718	2 335 201
Total créances hors groupe	3 349 722	3 177 068	2 809 631	3 403	4 251		590	915		3 349 722	3 179 881	2 812 967
CREANCES GROUPE												
A vue	151 770	54 644	920 604							151 770	54 644	920 604
A terme	1 608 546	2 092 465	905 131							1 608 546	2 092 465	905 131
Sous-total	1 760 316	2 147 109	1 825 735							1 760 316	2 147 109	1 825 735
Total créances	1 760 316	2 147 109	1 825 735							1 760 316	2 147 109	1 825 735
Total Général (1)	5 110 038	5 324 177	4 635 366	3 403	4 251		590	915		5 110 038	5 326 990	4 638 702
<i>(1) dont secteur aidé</i>	<i>20 753</i>	<i>30 740</i>	<i>53 423</i>	<i>366</i>	<i>457</i>							

Note 3 Créances sur la clientèle

(en milliers d'euros)

	Créances saines			Créances douteuses			Provisions			Montants nets		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Créances hors-groupe												
Concours à la clientèle :												
Créances commerciales												
Crédits à l'exportation												
Crédits de trésorerie												
Crédits à l'équipement	1 532 255	1 598 588	1 173 199	11 868	11 947	12 083	2 446	4 276	2 175	1 541 677	1 606 259	1 183 107
Crédits à l'habitat	18 398 929	18 041 627	18 316 094	739 384	684 213	830 901	28 612	28 983	24 287	19 109 701	18 696 857	19 122 708
Autres crédits à la clientèle	33 434	22 870	25 014	2 415	3 293	3 395	1 067	540	433	34 782	25 623	27 976
Prêts à la clientèle financière												
Valeurs non imputées	1 243	1 346	-252							1 243	1 346	-252
Prêts subordonnés												
Créances rattachées	162 139	180 000	182 059	6 471	6 978	7 560		1 098	762	168 610	185 880	188 857
Valeurs non imputées												
Sous-total	20 128 000	19 844 431	19 696 114	760 138	706 431	853 939	32 125	34 897	27 657	20 856 013	20 515 965	20 522 396
Comptes ordinaires débiteurs :												
Comptes ordinaires débiteurs												
Créances rattachées												
Sous-total												
Total créances	20 128 000	19 844 431	19 696 114	760 138	706 431	853 939	32 125	34 897	27 657	20 856 013	20 515 965	20 522 396
Créances groupe												
												457
Total Général (1)	20 128 000	19 844 431	19 696 571	760 138	706 431	853 939	32 125	34 897	27 657	20 856 013	20 515 965	20 522 853
<i>(1) dont secteur aidé</i>	<i>6 811 161</i>	<i>8 369 700</i>	<i>9 863 603</i>	<i>528 406</i>	<i>531 700</i>	<i>602 326</i>	<i>3 831</i>	<i>6 479</i>	<i>15 244</i>	<i>7 335 736</i>	<i>8 894 921</i>	<i>10 450 685</i>

72

Note 3 bis Provisions constituées en couverture de risques de contrepartie

(en milliers d'euros)							
	31/12/2000	Dotations	Reprises	31/12/2001	Dotations	Reprises	31/12/2002
Provisions inscrites en déduction des éléments d'actif							
Crédits à la clientèle et sur établissements de crédit	28 572	25 341	-18 426	35 487	48 069	-51 431	32 125
Provisions inscrites au passif							
Crédits à la clientèle et sur établissements de crédit			4 712		4 712	327	5 039
Total	28 572	30 053	-18 426	40 199	48 396	-51 431	37 164

Note 3 ter Surcotes/décotes sur créances acquises

(en milliers d'euros)							
	31/12/2000	Nouvelles entrées	Etalement	31/12/2001	Nouvelles entrées	Etalement	31/12/2002
Créances sur établissements de crédit							
Surcotes				219 374		-42	219 332
Décotes							
Net				219 374		-42	219 332
Crédits à la clientèle							
Surcotes	6 395	84 215	-2 837	87 773	59 473	-13 674	133 572
Décotes	-5 030	-13 560	966	-17 624	-42 474	4 029	-56 069
Net	1 365	70 655	-1 871	70 149	16 999	-9 645	77 503
Total	1 365	70 655	-1 871	70 149	236 373	-9 687	296 835

73

Note 4 Portefeuille-titres

(en milliers d'euros)					
	BRUT	31/12/2002 PROVISIONS	NET	31/12/2001	31/12/2000
Obligations et autres titres à revenu fixe (1)					
Titres de placement					
Titres cotés	575 130		575 130	582 770	664 982
Titres non cotés	2 575 289		2 575 289	2 826 845	2 943 839
Titres d'investissement					
Titres cotés	4 347 427		4 347 427	1 725 303	56 558
Titres non cotés	1 080 464		1 080 464	842 259	981 127
Créances rattachées	89 013		89 013	36 996	23 301
TOTAL	8 667 323		8 667 323	6 014 173	4 669 807

(1) Les parts des fonds communs de créances de ce poste représentent 4 193 436 K€.

Note 4 bis Surcotes/décotes

(en milliers d'euros)			
Montants au 31 décembre 2002	Valeur brute	Valeur de remboursement	Différence +/-
Titres de placement(1)			
Obligations	445 204	451 814	6 610
Autres titres à revenu fixe	2 705 215	2 744 737	39 522
Titres d'investissement			
Obligations	698 638	698 794	156
Autres titres à revenu fixe	4 729 254	4 729 139	-115

(1) dont plus-values latentes par référence au prix de marché de 37 009 K€

74

Note 4 ter Immobilisations financières

(en milliers d'euros)									
	Brut 31/12/2000	Acquisitions (1)	Cessions Remboursements	Variation surcotes/décotes	Brut 31/12/2001	Acquisitions	Cessions Remboursements	Variation surcotes/décotes	Brut 31/12/2002
Titres d'investissement	1 037 685	1 623 449	-93 168	-404	2 567 562	3 147 238	-282 551	-4 358	5 427 891
Total	1 037 685	1 623 449	-93 168	-404	2 567 562	3 147 238	-282 551	-4 358	5 427 891
Créances rattachées	3 407				21 537				49 058
Total Général	1 041 092	1 623 449	-93 168	-404	2 589 099	3 147 238	-282 551	-4 358	5 476 949

(1) dont reclassement de titres de placement en investissement pour 239 346 K€

Note 5 Immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)									
	Brut 31/12/01	Acquisitions 2002	Cessions 2002	Brut au 31/12/2002	Amortissements et provisions	Net au 31/12/02	Net au 31/12/01	Net au 31/12/00	
Immobilisations incorporelles									
Ecart incorporel/apport du CFF	119 412			119 412	62 504	56 908	77 793	93 034	
Autres immobilisations incorporelles									
Total	119 412			119 412	62 504	56 908	77 793	93 034	

Note 5 bis Amortissements et provisions des immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)							
	Montants au 31/12/00	Dotations 2001	Reprises 2001	Montants au 31/12/01	Dotations 2002	Reprises 2002	Montants au 31/12/02
Immobilisations incorporelles	26374	15245		41 619	20 885		62 504
Total	26374	15245		41 619	20 885		62 504

Note 6 Autres actifs

(en milliers d'euros)			
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Instruments conditionnels achetés	73 184	93 880	113 510
Débiteurs divers	107 463	46 333	51 660
Total	180 647	140 213	165 170

75

Note 7 Comptes de régularisation actif

(en milliers d'euros)			
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Charges à répartir (1)			
Primes d'émission ou de remboursement (Cf. note 7 bis)	106 455	106 765	96 010
Autres charges à répartir	67 368	66 421	73 762
Comptes d'écarts (2)	27 752	37 444	29 592
Autres comptes de régularisation - actif			
Comptes d'encaissement			31
Comptes d'ajustement (3)		34 979	25 399
Charges constatées d'avance	57 451	58 666	57 678
Produits à recevoir (4)	862 450	909 072	804 473
Divers(5)	1 317 375	1 181 923	1 043 656
Total	2 438 851	2 395 270	2 130 601

(1) Les charges à répartir sont constituées des primes d'émission sur les dettes long terme et les dettes représentées par un titre.

Se reporter au tableau suivant : "charges à répartir".

Les autres charges à répartir correspondent aux frais d'émission d'emprunt restant à étaler sur la durée de vie des emprunts et aux commissions flat payées au FGAS pour les prêts PAS à étaler sur la durée de vie des prêts

(2) Les comptes d'écarts enregistrent les différences de change sur des financements affectés au secteur aidé et bénéficiant de la garantie de l'Etat.

(3) Cette rubrique permet de rétablir l'équilibre entre les actifs et les passifs, suite à la constatation au compte de résultat de gains ou de pertes relatifs à l'évaluation des opérations de hors-bilan.

(4) Dont produits à recevoir sur contrats d'échange pour 851 318 K_ au 31/12/2002.

(5) Dont comptes d'emprunteurs 470 330 K_ au 31/12/2002

Note 7 bis Charges à répartir

(en milliers d'euros)			
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Primes d'émission ou de remboursement			
Dettes représentées par un titre			
Obligations foncière			
- Secteur aidé	18 476	24 254	31 023
- Secteur non aidé	86 342	80 394	62 323
Titres des créances négociables (B.M.T.N.)	1 637	2 117	2 664
Total des primes d'émission ou de remboursement	106 455	106 765	96 010
Autres charges à répartir			
Frais d'émission des emprunts	43 466	41 595	42 671
Commission Flat sur prêts PAS	23 902	24 826	31 091
Total des autres charges à répartir	67 368	66 421	73 762
Total des charges à répartir	173 823	173 186	169 772

Note 8 Dettes envers les établissements de crédit

	(en milliers d'euros)		
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
DETTES HORS GROUPE			
A vue			
Comptes ordinaires créditeurs	2 082	26 236	54 062
Autres sommes dues	14 719	284 180	17 770
Dettes rattachées	12	483	552
Sous-total	16 813	310 899	72 384
A terme			
Emprunts à terme (1)	2 589 392	3 552 825	4 370 712
Dettes rattachées	57 886	85 973	96 981
Sous-total	2 647 278	3 638 798	4 467 693
TOTAL DETTES HORS GROUPE	2 664 091	3 949 697	4 540 077
DETTES GROUPE			
A vue			
	139	302 866	333 993
A terme			
	226 167	1 060 046	575 881
TOTAL DETTES GROUPE	226 306	1 362 912	909 874
Total général	2 890 397	5 312 609	5 449 951
(1) Dont secteur aidé	2 323 384	3 293 143	4 061 434

Note 9 Comptes créditeurs de la clientèle

	(en milliers d'euros)		
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Autres dette			
Hors groupe			
A vue			
- Valeurs données en pension			
- Comptes ordinaires clientèle	-	1 235	715
- Autres sommes dues à la clientèle	77 806	40 406	48 586
Total	77 806	41 641	49 301

Note 10 Dettes représentées par un titre

	(en milliers d'euros)		
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Titres de créance négociables (1)	828 252	921 245	1 109 299
Emprunts obligataires (2)	27 954 409	23 731 608	21 132 428
Dettes rattachées	898 772	1 008 133	1 122 203
Total Général	29 681 433	25 660 986	23 363 930
(1) dont secteur aidé	414 484	444 974	554 646
(2) dont secteur aidé	7 684 170	9 355 731	11 214 302

La totalité de ces dettes est constituée de ressources privilégiées.

Note 11 Autres passifs

	(en milliers d'euros)		
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Créditeurs divers	47 662	32 088	5 531
Compte spécial de bonification (1)	-	9 439	28 656
Dettes rattachées	244	320	407
Instruments conditionnels vendus	936	1 243	-
Fonds publics affectés (1)	538 563	615 869	660 909
Total	587 405	658 959	695 503
(1) dont secteur aidé	465 466	552 529	608 729

Note 12 Comptes de régularisation passif

	(en milliers d'euros)		
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Autres comptes de régularisation passif			
Produits constatés d'avance	726 196	439 122	435 414
Charges à payer (1)	618 594	654 011	506 902
Comptes d'ajustement (2)	458 377	69 211	30 474
Divers(3)	833 311	588 047	675 524
Total	2 636 478	1 750 391	1 648 314

(1) Dont charges à payer sur contrats d'échange pour 606 642 K_ au 31/12/2002

(2) Cette rubrique permet de rétablir l'équilibre entre les actifs et les passifs, suite à la constatation au compte de résultat de gains ou de pertes relatifs à l'évaluation des opérations de hors-bilan.

(3) Dont comptes d'emprunteurs 421 581 K_ au 31/12/2002

Note 13 Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)

	31/12/2000		31/12/2001		31/12/2002		
	Solde	Dotations	Reprises	Solde	Dotations	Reprises (1)	Solde
Provisions pour risques et charges d'exploitation bancaire							
Provision pour litiges	290	139		429			429
Provision ordinaire pour l'amortissement des emprunts							
- Secteur aidé	7 628		1 837	5 791		1 837	3 954
- Secteur non aidé	5 922		1 123	4 799		1 079	3 720
Provision pour pertes sur engagements					15		15
Provision pour risques et charges sur instruments financiers	3	53	56		8		8
Provisions pour risques et charges - Coût du risque							
Provisions pour risques potentiels sur les encours sains (2)		4 712		4 712	327		5 039
Total	13 843	4 904	3 016	15 731	350	2 916	13 165

(1) Toutes les reprises effectuées correspondent à une utilisation de provision.

(2) cf paragraphe II.2.2 de l'annexe rédactionnel

Note 14 Dettes subordonnées

1) Données comptables (en milliers d'euros)

Libellés	Montant au 31/12/02	Montant au 31/12/01	Montant au 31/12/00
Emprunt subordonné	1 350 000	914 694	914 694
Dettes rattachées	379	631	54 004
Total des dettes subordonnées	1 350 379	915 325	968 698

2) Détail des dettes subordonné

a) Caractéristiques financières

Libellés	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Modalités de remboursement	Montant au 31/12/02
Emprunt participatif subordonné auprès du Crédit Foncier de France réaménagé le 28/06/2002	22/10/1999	21/10/2040	TAM + 2,5%**	IN FINE*	1 350 000

b) Possibilités et conditions d'un éventuel remboursement anticipé *

La Compagnie de Financement Foncier a la faculté de rembourser par anticipation tout ou partie d'une avance sans pénalité. Le montant des avances remboursées pourra être réemprunté par la Compagnie de Financement Foncier à l'occasion de nouvelles avances.

c) Conditions relatives au taux d'intérêt servi**

Afin d'assurer l'équilibre du résultat de la société, l'intérêt ne sera dû que pour autant que le résultat net de l'exercice au titre duquel est dû l'intérêt, après paiement de cet intérêt, atteigne au minimum 10 millions d'euros. En conséquence, dans l'h

Note 15 Evolution des capitaux propres

(en milliers d'euros)

	A nouveau 01/01/01	Affectations	Variations de capital et de réserves		Montant au 31/12/01	Affectations	Variations de capital et de réserves		Montant au 31/12/02
			Dividendes payés en actions	Autres variations			Dividendes payés en actions	Autres variations	
Capital social (1)	100 000				100 000				100 000
Primes d'apport (1)	118 536				118 536				118 536
Réserves									
Réserve légale	689	9 311			10 000				10 000
Réserve générale		8 535			8 535	7 623			16 158
Réserves réglementées									
- dont									
- Réserves réglementées de réévaluation									
- Réserves spéciales des plus-values long terme									
Report à nouveau	6 846	-6 846							
Situation nette avant résultat de l'exercice	226 071				237 071				244 694
Résultat de l'exercice avant répartition	11 000				7 623				26 396
Situation nette après résultat de l'exercice	237 071				244 694				271 090
Dividendes distribués									
Montant des capitaux propres avant répartition									
	237 071				244 694				271 091
Montant des capitaux propres									
	237 071				244 694				271 091

(1) Le capital est composé de 6.250.000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 16 euros, qui confèrent toutes à leurs détenteurs les mêmes droits. Aucune réévaluation libre n'a été pratiquée à ce jour.

Note 15 bis Proposition d'affectation du résultat

(en milliers d'euros)

Origines		
Report à Nouveau		
Résultat de l'exercice		26 396
Prélèvement sur les réserves		
Affectations		
Affectation aux réserves		
- Réserve légale		
- Réserve spéciale des plus values à long terme		
- Autres réserves	20 146	
Dividendes	6 250	
Autres répartitions		
Report à nouveau		
TOTAUX	26 396	26 396

Note 16 Engagements donnés

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT

(en milliers d'euros)

	2002		2001		2000	
	Autorisations nettes	Montants non débloqués	Autorisations nettes	Montants non débloqués	Autorisations nettes	Montants non débloqués
Secteur aidé						
ENGAGEMENT HORS GROUPE						
Etablissements de crédit						
Clientèle		889		1 149	10 437	3 592
ENGAGEMENT GRO						
Sous-total aidé		889		1 149	10 437	3 592
Secteur concurrentiel						
ENGAGEMENT HORS GROUPE						
Etablissements de crédit						1 000 000
Clientèle	392 809		15	445 224	45	363 719
ENGAGEMENT GROUPE(1)				960 000		896 334
Sous-total concurrentiel	392 809		15	1 405 224	45	2 260 053
		393 698		1 406 373		2 263 645
Total	393 698		1 406 388			2 274 127

Les montants non débloqués représentent les fractions non encore débloquées sur des prêts déjà partiellement mis en place.

Les autorisations nettes représentent les montants des prêts autorisés n'ayant pas encore donné lieu à mise en place.

(1) Au 31/12/01, ligne de crédit consentie à l'Auxiliaire du Crédit Foncier de France et sécurisée par un nantissement de titres AAA.

Note 17 Engagements reçus

(en milliers d'euros)

	2002	2001	2000
Engagements de financement			
ENGAGEMENTS HORS GROUPE			
Etablissements de crédit			1 000 000
Sous-total			1 000 000
ENGAGEMENT GROUPE(1)	2 138 723	1 790 718	152 449
Total	2 138 723	1 790 718	1 152 449
Engagements de garantie			
ENGAGEMENTS HORS GROUPE			
Etablissements de crédit (2)	329 156	135 319	43 157
Clientèle	1 173 617	1 176 976	1 187 426
Sous-total	1 502 773	1 312 295	1 230 583
ENGAGEMENT GROUPE		107	
Total	1 502 773	1 312 402	1 230 583
Total des engagements reçus (3)	3 641 496	3 103 120	2 383 032

(1) Lignes de crédit accordées par le Crédit Foncier noté AA-/Aa3 et par un établissement noté AAA.

(2) Dont 316 009 K_ notés AA/Aa2 au 31/12/02.

(3) : La Cie de Financement Foncier a par ailleurs reçu un engagement de dépôt accordé par un établissement public noté AAA.

Le montant maximum de cet engagement est fixé à 3 milliards d'euros. Son utilisation portera rémunération aux conditions de marché.

Note 18 Opérations en devises

(en milliers d'euros)						
	2002		2001		2000	
	Devises à recevoir	Devises à livrer	Devises à recevoir	Devises à livrer	Devises à recevoir	Devises à livrer
Opérations à terme						
Marchés de gré à gré (1)						
Opérations de couverture						
Swaps financiers						
Opérations de micro couverture						
Secteur aidé	398 205	426 739	1 239 399	1 203 581	1 038 395	946 757
Secteur concurrentiel	5 109 067	5 539 925	2 063 670	2 180 182	870 963	913 047
Opérations de macro couverture						
Secteur aidé						
Secteur concurrentiel	92 735	91 720	373 903	318 045	491 494	440 394
Total des opérations de couverture	5 600 007	6 058 384	3 676 972	3 701 808	2 400 852	2 300 198
Total des opérations à terme	5 600 007	6 058 384	3 676 972	3 701 808	2 400 852	2 300 198
Opérations au comptant						
Secteur aidé						
Secteur concurrentiel						
Total des opérations au comptant	0	0	0	0	0	0
Total des opérations en devises	5 600 007	6 058 384	3 676 972	3 701 808	2 400 852	2 300 198
TOTAL	11 658 391		7 378 780		4 701 050	

(1) La Compagnie de Financement Foncier ne traite aucune opération à terme en devises sur les marchés organisés

Note 19 Marchés à terme d'instruments financiers

(en milliers d'euros)						
	2002		2001		2000	
	Euros (1)	Devises (2)	Euros (1)	Devises (2)	Euros (1)	Devises (2)
Marchés de gré à gré (3)						
Opérations conditionnelles						
Opérations de micro couverture						
Achats	2 160 583		2 664 551		3 069 640	
Ventes	31 252		35 063		43 579	
Opérations de macro couverture						
Achats						
Ventes						
Autres opérations conditionnelles						
Achats						
Vente						
Opérations fermes						
Opérations de micro couverture						
Instruments de taux d'intérêt	23 377 549		17 162 965	135 896	12 139 351	258 356
Instruments de cours de change						
Autres instruments						
Opérations de macro couverture						
Instruments de taux d'intérêt	10 918 365		12 587 409		9 978 789	
Instruments de cours de change						
Autres instruments						
Autres opérations						
Instruments de taux d'intérêt	300		15 009		34 957	39 651
Instruments de cours de change						
Autres instruments						
	36 488 049		32 464 997	135 896	25 266 316	298 007
TOTAL	36 488 049		32 600 893		25 564 323	

(1) Contre-valeur Euro des devises IN

(2) Contre-valeur Euro des devises OUT

(3) La Compagnie de Financement Foncier ne traite aucune opération à terme sur instruments financiers sur les marchés organisés

Note 20 INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES (1)

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Sur opérations avec les établissements de crédit	173 514	229 606	159 456
Sur opérations avec la clientèle	1 402 994	1 437 926	1 566 468
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	472 512	358 446	355 331
Autres intérêts et produits assimilés	2 505	5 522	34 271
Total	2 031 500	2 115 526	
(1) Dont produits du secteur aidé	1 050 112	1 168 310	1 334 955

Note 21 INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES (1)

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Sur opérations avec les établissements de crédit	-181 584	-231 877	-247 148
Sur opérations avec la clientèle	-14 683	-1 455	-2 183
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	-1 500 095	-1 491 529	-1 533 790
Relatives aux dettes subordonnées	-73 287	-54 833	-54 005
Autres intérêts et charges assimilées	-88 479	-62 035	-62 669
Total	-1 858 128	-1 841 729	-1 899 795
(1) Dont charges du secteur aidé	943 707	1 066 125	1 204 095

A noter :

*La rétrocession de marge à Enténial (ex Comptoir des Entrepreneurs) sur les prêts du secteur aidé est inscrite en Intérêts et charges assimilées avec les établissements de crédit. Elle était auparavant classée en Commissions. Le montant 2002 s'élève à : - 4 330 K€

* L'amortissement des surcotes sur les prêts acquis au cours de l'exercice figurent désormais en regard des Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle. Ce poste était jusqu'alors classé au niveau des Autres charges d'exploitation bancaire. Le montant 2002 de l'amortissement s'élève à : - 13 674 K€

Note 22 COMMISSIONS NETTES

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Produits :	22 632	20 731	19 051
Sur opérations avec la clientèle	12 282	12 999	12 992
Transfert de charges/frais d'émission d'emprunts	10 325	7 400	5 601
Relatifs aux opérations sur titres		40	227
Autres commissions	25	292	231
Charges :	-13 198	-17 094	-13 324
Sur opérations avec les établissements de crédit	-149	-5 875	-2 923
Sur opérations avec la clientèle	-394	-269	-1 255
Relatives aux opérations sur titres (1)	-10 999	-9 273	-9 036
Relatives aux opérations sur moyens de paiement	-1 444	-968	-110
Autres commissions	-212	-709	
Solde net	9 434	3 637	5 727
(1) Dont frais d'émission des emprunts :	10 325	7 400	5 601

Note 23 GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Opérations sur titres de transaction :			
Gains sur titres de transaction			
Pertes sur titres de transaction			
Opérations de change et d'arbitrage :	-3	-2 622	-11 462
Gains sur opérations de change et d'arbitrage	2 227	3 918	5 777
Pertes sur opérations de change et d'arbitrage	-2 230	-6 540	-17 239
Opérations sur instruments financiers à terme :	662	-52	-9 287
Produits sur instruments financiers à terme	817	2 200	12 840
Charges sur instruments financiers à terme	-147	-2 255	-22 127
Reprises provisions pertes latentes sur instruments de taux		56	
Dotations provisions pertes latentes sur instruments de taux		-8	-53
Solde net	659	-2 674	-20 749

Note 24 GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Plus-values de cession	2 722	484	48
Moins-values de cession	-8	-5	-245
Reprises de provisions pour dépréciation	1 201	916	15 341
Dotations aux provisions pour dépréciation	-1 115	-296	-13 527
Solde net	2 800	1 099	1 617

Note 25 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Reprises de provisions liées aux opérations bancaires :			
Excéd. Reprises/dot.provision pour amortiss. des emprunts (1)	2 916	2 960	2 984
Autres produits d'exploitation bancaire :			
Transferts de charges d'exploitation			
* Commissions flat sur les prêts PAS	6 576	3 425	1 888
Autres produits divers d'exploitation bancaire (2)	23 268	20 143	7 776
Total 32 760	26 528	12 648	
(1) Dont secteur aidé	1837	1837	1837
(2) Dont reversements de commissions P.A.S. par le F.G.A.S. :	9 653	8 999	4 409

Note 26 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Dotations aux provisions liées aux opérations bancaires :			
Provision pour litiges d'exploitation bancaire		-139	-290
Autres charges d'exploitation bancaire :			
Commissions sur prêts PAS et PTZ payés au FGAS	-13 942	-8 929	-7 725
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	-9 414	-8 025	-7 289
Amortissement des commissions flat / prêts PAS	-17 605	-15 099	-4 524
Amortissement / compte correcteur PC PAS	-8 582	-9 337	-10 375
Autres charges diverses d'exploitation bancaire	-456	-3 370	-1 148
Total	-49 999	-44 899	-31 351

Note 27 CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Charges de personnel	-128	-194	-19
Impôts et taxes	-3 915	-6 065	-4 114
Services extérieurs	-2 614	-2 461	-1 016
Charges refacturées par le Crédit Foncier de France (1)	-118 212	-130 432	-153 172
Total	-124 869	-139 152	-158 321

(1) le taux de la prestation du Crédit Foncier a été modifié à compter de l'exercice 2001 pour tenir compte des conditions de marché
NB : le montant global des rémunérations perçues par les organes de direction, au titre de l'exercice 2002, s'élève à 85K€.

Note 28 COÛT DU RISQUE

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Provisions sur créances douteuses :	-8 276	-9 062	4 471
Dotations aux provisions (Cf. note 28 bis)	-18 823	-12 731	-14 450
Reprises de provisions (Cf. note 28 ter)	12 055	5 248	19 772
Pertes non couvertes par des provisions	-1 508	-1 579	-851
Pertes sur créances irrécouvrables :			
Pertes couvertes par des provisions	-2 341	-1 121	-1 877
Reprises de provisions utilisées (Cf. note 28 ter)	2 341	1 121	1 877
Récupérations sur créances amorties	5 304	3 470	9 421
Solde net	-2 972	-5 592	13 892

Note 28 bis DOTATIONS AUX PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Provisions sur créances :			
Provisions sur opérations établissements de crédit	-127	-962	-1 829
Provisions sur opérations avec la clientèle	-18 696	-11 769	-12 621
Total	-18 823	-12 731	-14 450

Note 28 ter REPRISES DE PROVISIONS SUR CRÉANCES DOUTEUSES

	(en milliers d'euros)		
	2002	2001	2000
Provisions sur créances :			
Reprises de provisions devenues sans objet			
Provisions sur opérations établissements de crédit	590	325	1 829
Provisions sur opérations avec la clientèle	11 465	4 923	17 943
Reprises de provisions utilisées			
Provisions sur opérations établissements de crédit			
Provisions sur opérations avec la clientèle	2 341	1 121	1 877
Total	14 396	6 369	21 649

Note 29 Opérations avec les entreprises liées et autres participations

(en milliers d'euros)

	Entreprises liées		Autres participations	Total
	Groupe	Hors groupe		
Opérations avec les établissements de crédit				
Créances				
à vue	151 770			151 770
à terme	1 608 546			1 608 546
Dettes				
à vue	139			139
à terme	226 167			226 167
Engagements donnés				
de financement				
de garantie				
Engagements reçus				
de financement	2 138 723			2 138 723
de garantie				
Opérations sur titres				
Obligations et autres titres à revenu fixe	2 795 167			2 795 167
Dettes représentées par un titre				
Dettes subordonnées	1 350 000			1 350 000

Note 30 Etat des positions de change

Recommandation C.O.B. 89.01

(en milliers d'euros)

Rubriques	\$ Canadien	\$ US	\$ Hong - Kong	Livres	Francs suisses	Yens	Total
Bilan							
Actifs financiers	8 119	334 503	1 802	22 371	1 569	34 397	402 761
Passifs financiers	98 895	2 074 695	133 372	713 467	483 001	1 318 856	4 822 286
Différentiel bilan (I)	-90 776	-1 740 192	-131 570	-691 096	-481 432	-1 284 459	-4 419 525
Hors-bilan							
Engagements reçus	90 733	2 174 876	131 571	691 457	481 662	1 304 522	4 874 821
Engagements donnés		434 314				20 082	454 396
Différentiel hors-bilan (II)	90 733	1 740 562	131 571	691 457	481 662	1 284 440	4 420 425
Différentiel global (I)+(II)	-43	370	1	361	230	-19	900

Les actifs financiers sont constitués des créances sur les établissements de crédit, des créances sur la clientèle.

Les passifs financiers comprennent des dettes envers les établissements de crédit, les comptes créditeurs de la clientèle, les dettes représentées par un titre.

Position de change : seules ont été retenues dans le tableau ci-dessus les opérations effectuées par la Compagnie de Financement Foncier pour son propre compte, à l'exclusion des opérations réalisées pour le compte de l'Etat.

Note 31 : Etat des positions : risque de liquidité

Recommandation C.O.B. 89.01

(en milliers d'euros)

Rubriques	Durée résiduelle					Total (2)
	< 3 mois	3M<D<6M	6M<D<1A	1A<D<5A	>5ans	
Bilan						
Actifs financiers	3 224 903	763 856	2 706 348	8 526 857	17 278 554	32 500 518
Créances sur les établissements de crédit (1)	2 499 630	103 535	7 984	67 711	1 110 155	3 789 015
Créances sur la clientèle (1)	558 211	432 321	861 327	6 198 845	11 924 228	19 974 932
Obligations et autres titres à revenu fixe	167 062	228 000	1 837 037	2 260 301	4 244 171	8 736 571
Prêts subordonnés à terme						
Passifs financiers	641 279	1 519 093	2 652 533	14 131 429	14 002 704	32 947 038
Dettes envers les établissements de crédit	53 526	462 571	94 502	1 762 421	441 358	2 814 378
Comptes créditeurs de la clientèle						
Dettes représentées par un titre :	587 753	1 056 522	2 558 031	12 369 008	12 211 346	28 782 660
Bons de caisse						
Titres du marché interbancaire						
Titres des créances négociables	6 098	535 331	7 622	200 751	78 449	828 251
Obligations	581 655	521 191	2 550 409	12 168 257	12 132 897	27 954 409
Autres dettes constituées par des titres						
Dettes subordonnées à terme					1 350 000	1 350 000
Différentiel bilan (I)	2 583 624	-755 237	53 815	-5 604 572	3 275 850	-446 520
Hors-bilan						
Engagements donnés						
Engagements reçus			1 000 000	503 082	635 642	2 138 724
Différentiel hors-bilan (II)			-1 000 000	-503 082	-635 642	-2 138 724
Différentiel Global (I) + (II)	2 583 624	-755 237	-946 185	-6 107 654	2 640 208	-2 585 244
Positions conditionnelles			8 845	444 906	1 738 084	2 191 835

* Parmi les actifs financiers de la SCF, nous avons recensé 3,7 milliards d'euros de titres répondant aux critères d'éligibilité au refinancement de la Banque Centrale Européenne.

* La différence avec les montants figurant au bilan s'explique essentiellement par les créances impayées, les créances douteuses et les créances rattachées.

90

Note 32 Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS (montants exprimés en euros)	1998	1999	2000	2001	2002
I) SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE :					
a) Capital social	38 112	93 756 146	100 000 000	100 000 000	100 000 000
b) Nombre d'actions émises	2 500	6 150 000	6 250 000	6 250 000	6 250 000
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II) RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	Néant	1 390 162 008 (a)	2 128 093 000	2 077 184 000	2 110 376 000
b) Résultat avant impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements et provisions	Non significatif	3 517 395	36 177 065	32 177 753	34 314 680
c) Impôt sur les bénéfices	Néant	15 965 849	10 357 540	5 840 388	13 931 136
d) Incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
e) Résultat après impôt, incidence de la participation au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements et provisions	Non significatif	16 204 137	10 999 647	7 622 451	26 395 577
f) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III) RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION :					
a) Résultat après impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice mais avant dotations nettes aux amortissements et provisions	Non significatif	-2,02	4,13	4,21	3,26
b) Résultat après impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements et provisions	Non significatif	2,63	1,76	1,22	4,22
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV) PERSONNEL :					
a) Nombre de salariés	Néant	Néant	Non significatif	Non significatif	Non significatif
- catégorie Cadres	Néant	Néant	Non significatif	Non significatif	Non significatif
- catégorie Employés et Maîtrise	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
b) Montant de la masse salariale	Néant	Néant	Non significatif	Non significatif	Non significatif
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)	Néant	Néant	Non significatif	Non significatif	Non significatif

N.B. Le premier exercice a eu une durée de dix jours recouvrant la période du 22 au 31 décembre 1998.

(a) Correspond à six mois d'activité (apport du Crédit Foncier en date de valeur du 1er juillet 1999).

91

Note 33 Bilans sociaux résumés pour les cinq derniers exercices

	(en milliers d'euros)				
	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000	31/12/1999	31/12/1998
Actif					
Caisse, banques centrales, CCP	37 952	1 704	1 716	18 931	
Effets publics et valeurs assimilées	160 422	128 228	204 729	334 729	
Créances sur les établissements de crédit	5 110 038	5 326 990	4 638 702	3 645 891	
Opérations avec la clientèle	20 856 013	20 515 965	20 522 852	22 744 512	
Portefeuille-Titres	8 667 323	6 014 173	4 669 807	3 066 138	
Immobilisations	56 908	77 793	93 034	110 871	
Autres actifs	180 647	140 213	165 170	169 710	
Comptes de régularisation	2 438 851	2 395 270	2 130 601	1 552 620	
Total de l'actif	37 508 154	34 600 336	32 426 611	31 643 402	
Passif					
Banques centrales, CCP					
Dettes envers les établissements de crédit	2 890 397	5 312 609	5 449 951	6 010 582	
Opérations avec la clientèle	77 806	41 641	49 301	164 727	
Dettes représentées par un titre	29 681 433	25 660 986	23 363 930	21 861 848	
Autres passifs	587 405	658 959	695 503	884 341	
Comptes de régularisation	2 636 478	1 750 391	1 648 314	1 554 743	
Provisions pour risques et charges	13 165	15 731	13 843	16 905	
Dettes subordonnées	1 350 379	915 325	968 698	924 150	
Fonds pour risques bancaires généraux					
Provisions réglementées et subv. d'invest.					
Capital, réserves et report à nouveau	244 695	237 071	226 071	209 902	
Résultat de l'exercice	26 396	7 623	11 000	16 204	
Total du passif	37 508 154	34 600 336	32 426 611	31 643 402	
HORS-BILAN					
Engagements donnés					
- de financement	393 698	1 406 389	2 274 150	3 683 246	
- de garantie			7	23 097	
Total engagements donnés	393 698	1 406 389	2 274 157	3 706 343	
Engagements reçus					
Engagements réciproques					
- achats et ventes de devises	11 658 391	7 378 780	4 701 050	5 021 283	
- Opérations de prêts ou d'emprunts de devises					
- Instruments financiers à terme non dénoués	36 488 049	32 600 893	25 564 323	21 037 622	
Total engagements réciproques	48 146 440	39 979 673	30 265 373	26 058 905	

Note 34 Passif privilégié/non privilégié	2002	2001	2000
RESSOURCES PRIVILEGIEES	33 445 400	30 006 203	28 403 321
Dettes envers les établissements de crédit	2 669 665	3 676 871	4 463 151
Dettes représentées par un titre	29 681 433	25 660 985	23 377 621
Sommes dues au titre des instruments financiers à terme	1 094 302	668 347	562 549
RESSOURCES NON PRIVILEGIEES	3 778 498	4 333 710	3 772 377
Dettes chirographaires	1 174 498	2 312 728	1 616 598
Dettes subordonnées et assimilées	2 604 000	2 020 982	2 155 779
Capitaux propres et provisions	284 256	260 425	250 914
TOTAL PASSIF	37 508 154	34 600 338	32 426 612

Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2002

Aux Actionnaires

Compagnie de Financement Foncier
19, rue de Capucines, 75001 Paris

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 2002 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Compagnie de Financement Foncier, établis en euros, 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 le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. 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.

2. Vérifications et informations spécifiques

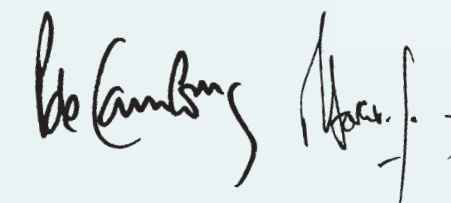
Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 11 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

Mazars & Guérard

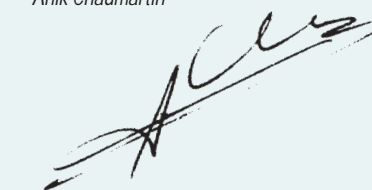
Patrick de Cambourg, Michel Barbet-Massin



Coopers & Lybrand Audit

Membre de PricewaterhouseCoopers

Anik Chaumartin



Cailliau Dedouit et Associés

Jean-Jacques Dedouit



Rapport du contrôleur spécifique sur les modes d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des immeubles au 31 décembre 2002

Messieurs les Administrateurs
de la Compagnie de Financement Foncier,

En notre qualité de contrôleur spécifique de votre société et en application des dispositions prévues par l'article L. 515-30 du code monétaire et financier, ainsi que de l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF, nous vous présentons notre rapport relatif à l'appréciation de la procédure décrivant les modes d'évaluation des immeubles sous-jacents aux prêts et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiée simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2002, et jointe au présent rapport.

La procédure décrivant les modes d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur a été définie et mise en œuvre sous la responsabilité de la direction de votre société. Il nous appartient de nous prononcer sur sa validité au regard de sa conformité aux règles en vigueur.

Nous avons procédé à la vérification des modes d'évaluation des immeubles et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur conformément aux normes professionnelles applicables à cette intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la conformité des modes d'évaluation et des méthodes de réexamen périodique dans leur conception et dans leur application, à la réglementation en vigueur, et à vérifier la présentation de la procédure publiée simultanément aux comptes annuels.

Notre examen s'est appuyé sur la procédure rédigée par le Crédit Foncier de France en qualité de gestionnaire. Cette procédure s'appuie sur une base de gestion dont le principal atout est de fiabiliser les valorisations historiques des biens renseignées dans les systèmes d'information de la société.

Les dispositions relatives aux modes d'évaluation et de réexamen périodique des biens sous-jacents aux prêts, décrites dans cette procédure, contribuent au respect des dispositions réglementaires prévues aux articles 1 et

2 du règlement 99-10 du CRBF, modifiées par le règlement 2002-02 du CRBF, et n'appellent pas de commentaire particulier de notre part.

En ce qui concerne la mise en œuvre opérationnelle de cette procédure, il convient de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, l'application des modes d'évaluation demeure perfectible, tandis que les opérations touchant au processus de réexamen périodique sont satisfaisantes.

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2003

Le Contrôleur Spécifique

BARBIER FRINAULT & CIE

Membre de Ernst & Young
Franck Sastre



Procédure d'évaluation et de réexamen périodique des biens sous-jacents aux prêts 31 12 2002.

I La réévaluation statistique des biens habitat de moins de 350000 euros

Cette méthode de réévaluation nommée S1 a été appliquée sur la période 31/12/2001 - 31/12/2002. La réévaluation S1 comporte deux sous-périodes :

- de la fin 2000 à la fin 2001 : remplacement des indices provisoires par les indices définitifs
- de la fin 2001 à la fin 2002 : définition des indices provisoires.

Sur chacune de ces deux sous-périodes, l'effet d'obsolescence (-0,65% par an) a été appliqué.

I).1 de la fin 2000 à la fin 2001

Les indices provisoires d'évolution des prix au cours de l'année 2001 adoptés lors de l'exercice de réévaluation de l'année dernière ont été remplacés par les indices d'évolution définitifs issus de l'enquête de l'Expertise "Marché de l'immobilier en 2001".

Pour cette période nous avons utilisé la méthode déjà décrite dans l'annexe 1 du rapport de la Compagnie de Financement Foncier de 2000. Celle-ci repose sur une enquête "à dire d'expert" réalisée chaque année par Foncier Expertise et qui sert de support au rapport annuel de l'Expertise du Crédit Foncier.

Séparément pour les appartements puis pour les maisons un modèle économétrique est ajusté pour expliquer la variation de prix enregistrée entre deux années successives en fonction de la ville.

Ces variations moyennes obtenues par ville pour les appartements et les maisons sont utilisées pour faire évoluer la valeur des gages au cours de l'année 2001.

Certains ajustements ont été réalisés:

1. Les localisations des gages des prêts du Crédit Foncier sont connues précisément mais ne sont pas toutes qualifiées selon les variables de l'enquête Expertise évoquée plus haut (zone, quartier, standing notamment) ; c'est pourquoi on a préféré réduire l'utilisation du modèle estimé à la seule variation moyenne des prix de chaque ville.

2. Avant d'effectuer les travaux économétriques ont été éliminés les biens dont la variation très forte d'une année sur l'autre (baisse supérieure à 10% ou hausse supérieure à 30%) traduisait vraisemblablement une difficulté pour l'expert à donner le prix de biens réellement comparables.

3. Il a fallu passer des villes relevées aux départements dans leur ensemble : l'indice moyen des villes du département a été retenu pour le département dans son ensemble. Quand un département n'a pas de ville enquêtée, l'évolution prise égale celle de la moyenne des villes de sa région.

I).2 de la fin 2001 à la fin 2002

L'évolution exacte du prix des biens au cours de la dernière année est encore mal connue à la date d'estimation.

Les propositions de l'Expertise ont été retenues et tiennent compte d'un ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier pour les appartements et du maintien des tendances passées pour les maisons :

Evolutions 2002	Paris	Ile de France	Province
Appartements	5%	6%	4%
Maisons	///	6%	6%

Ces évolutions provisoires seront remplacées l'année prochaine par les évolutions définitives issues de la prochaine enquête de l'expertise.

Ainsi de façon systématique, à chaque réévaluation, nous corrigerons les évolutions provisoires par un modèle reposant sur les réalisations et formulerons de nouvelles prévisions pour la période qui se termine.

II La réévaluation statistique des biens habitat de plus de 350000 euros gérés par le secteur des professionnels

La méthode de réévaluation nommée S2 présentée l'an dernier (modèle économétrique) a été appliquée en une fois pour donner la valeur actuelle au 31/12/2001, contrairement à la méthode S1 reconduite chaque année.

La méthode de réévaluation S2 pour l'année 2002 a consisté à appliquer aux valeurs 2001 l'évolution annuelle de l'indice des loyers d'habitation soit +2,2% (Source INSEE)

Cette évolution a été ensuite complétée par l'effet d'obsolescence sur l'année soit -0,65%.

III La réévaluation des biens professionnels de plus de 350000 euros

Ce segment est réévalué chaque année bien par bien.

Pour les biens où le rapport CRD/montant autorisé est tombé au-dessous de 30% la méthode de réévaluation S1 depuis la dernière estimation a été appliquée.

IV La réévaluation des biens professionnels de moins de 350000 euros

Comme indiqué dans le rapport 2000 de la Compagnie de Financement Foncier les travaux menés sur les prêts finançant des opérations non habitat de montants inférieurs à 350000 euros montrent que les gages associés à ces opérations sont majoritairement des biens habitat.

C'est pourquoi, conformément à ce qui a été réalisé en 2001, ce segment a été traité en considérant que les gages apportés en garantie étaient des biens logement auxquels a été appliquée la méthode S1 décrite plus haut lorsqu'il n'y avait pas d'expertise réalisée en 2002 disponible informatiquement.

V La réévaluation des biens habitat des particuliers de plus de 350000 euros

Pour les biens habitat des particuliers de plus de 350000 euros on a appliqué la méthode S1 lorsqu'il n'y avait pas d'expertise réalisée en 2002 disponible informatiquement.

VI) Tableau récapitulatif

Type de bien	Montants inférieurs à 350.000 €	Montants supérieurs à 350.000 €	Affaires contentieuses
LOGEMENT	S1		
	Avec 2 sous-périodes :		
	S12000-2001		
	S12001-2002	Si Client particulier : méthode S1	
	Si Client professionnel : méthode S2	Examen individuel spécifique	
BIEN PROFESSIONNEL	Examen individuel triennal si Rapport CRD / montant initial > 30 %		
	S1 dans l'intervalle ou si Rapport CRD / montant initial ≤ 30 %	Examen individuel annuel	
	si Rapport CRD / montant initial > 30%		
	Sinon: S1		

III - Eléments Juridiques

1. Organes d'Administration

1.1. Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2002

- **M. François LEMASSON**
Représentant permanent du Crédit Foncier de France, administrateur depuis le 25/03/2002
Administrateur du 25/06/99 au 25/03/2002
Président du Conseil d'Administration du 25/06/99 au 25/03/2002
- **M. Jean SEBEYRAN**
Président du Conseil d'Administration depuis le 17/05/2002 (suite à la dissociation de la présidence et de la direction générale)
Administrateur depuis le 25/03/2002
Président du 25/03/2002 au 17/05/2002
- **M. Thierry DUFOR**
Directeur général depuis le 17/05/2002 (suite à la dissociation de la présidence et de la direction générale)
Directeur général délégué du 16/05/2001 (suite à la promulgation de la loi NRE) au 17 mai 2002
Directeur Général du 25/06/1999 au 16/05/2001
Président du 18/12/1998 au 25/06/1999
Administrateur depuis le 18/12/1998
- **M^{me} Sandrine GUERIN**
Directeur général délégué depuis le 17/05/2002 (suite à dissociation de la présidence et de la direction générale)
Administrateur depuis le 25/03/2002
Directeur général délégué (non administrateur) depuis le 15/10/2001
- **M. Pierre-Eric FUZIER**
Administrateur depuis le 18/12/1998
- **M. Jean-Marc VARGEL**
Administrateur du 30/06/2000 au 16/09/2002, remplacé le 25 mars 2003 par M. Jacques Aimelafille.
- **Crédit Foncier de France**
Administrateur depuis le 25/06/1999
Représenté par M. Alain Lemaire jusqu'au 25/03/2002 puis par M. François Lemasson depuis cette date
- **Foncier Participations**
Administrateur du 18/12/1998 au 25/03/2002, représenté par M. Guy COTRET depuis le 27/12/2001, non remplacé depuis.

Censeurs (depuis le 17 05 2002)

- M. François Blancard
Administrateur du 25/09/2000 au 25/03/2002
- M. Philippe Bompard
Administrateur du 25/06/1999 au 25/03/2002
- M. Guy Cotret
Représentant permanent de Foncier Participations du 27/12/2001 au 25/03/2002

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Nouvelles Régulations Economiques du 15 mai 2001, le CA du 17 mai 2002 a opté pour la dissociation de la présidence et de la Direction Générale. En conséquence, M. Jean Sebeyran a été nommé Président du Conseil d'Administration et Thierry Dufour nommé Directeur Général. M^{me} Sandrine Guérin a été nommée Directeur Général délégué.

Dans le cadre des dispositions applicables aux Sociétés de Crédit Foncier, le Conseil d'Administration, réunit 59 fois au cours de l'année 2002, fixe les programmes trimestriels d'émissions d'Obligations Foncières et autres ressources privilégiées de la Compagnie de Financement Foncier et arrête, pour chaque émission, les conditions des emprunts. Le Conseil d'Administration a, par ailleurs acté le principe de la création d'un comité d'audit le 6 février 2003 dont la composition et les missions seront fixées au cours de l'année 2003. Par ailleurs, le Conseil d'Administration, ne comporte pas à ce jour d'administrateurs indépendants.

2. Renseignements de caractère général concernant la société

2.1. Dénomination siège social

Le siège social de la Compagnie de Financement Foncier est situé au 19 rue des Capucines, 75001 Paris.

2.2. Activité

La Compagnie de Financement Foncier est la société de crédit foncier du groupe Crédit Foncier de France, régie par les dispositions spécifiques du titre IV de la seconde partie de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière repris par les articles L 515-13 à L 515-33 du Code monétaire et financier.

En application de l'article 110 de cette loi, le Crédit Foncier de France a transféré le 21 octobre 1999 à la Compagnie de Financement Foncier des éléments d'actif et de passif relevant des dispositions législatives et réglementaires particulières qui lui étaient applicables avant ledit transfert.

La Compagnie de Financement Foncier a pour objet la production ou l'acquisition de prêts garantis et de prêts aux personnes publiques financés par des émissions d'obligations foncières, par d'autres ressources privilégiées ou par des ressources ne bénéficiant pas du privilège institué par l'article L 515-19 du Code monétaire et financier.

2.3. L'organisation des relations entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier de France

La production nouvelle du Crédit Foncier de France, dès lors qu'elle répond aux critères d'éligibilité prévus par les textes, peut être financée par la Compagnie de Financement Foncier, dans le cadre notamment des dispositions des articles L 515-13 à L 515-33 du code monétaire et financier.

Conformément à la loi, la Compagnie de Financement foncier a recours aux moyens techniques et humains de la maison mère en vertu de conventions liant les deux sociétés ; ces conventions, qui sont des conventions réglementées au sens des L. 225-38 et L. 225-86 du code de commerce (anciennement articles 101 et 143 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966), couvrent toutes les activités liées au crédit exercées dans l'entreprise. Les principes généraux retenus pour l'élaboration de ces conventions sont décrits ci-après.

Les textes élaborés tiennent compte de la spécificité des relations existantes entre le Crédit Foncier de France et sa filiale, la Compagnie de Financement Foncier.

Sept conventions ont été signées entre le Crédit Foncier de France et la Compagnie de Financement Foncier, à savoir :

- une convention cadre, posant les principes généraux,
- une convention de cession des prêts,
- une convention de gestion et de recouvrement des créances,

- une convention de prestations financières,
- une convention de gestion administrative et comptable,
- une convention de prestations d'audit et de contrôle et une convention relative à la rémunération des prestations

En conséquence, et à l'exception des mandataires sociaux, la Compagnie de Financement Foncier n'emploie pas de personnel salarié.

Au cours de l'année 2002, le Compagnie de Financement Foncier a procédé :

- à l'acquisition de 4,1 Md€ de créances
- à l'acquisition de 3,1 Md€ parts de Fonds Commun de Créances et de titres publics et assimilés

2.4. Forme juridique et législation

La Compagnie de Financement Foncier est un établissement de crédit qui a été agréée en qualité de société financière et de société de crédit foncier par décision du Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement du 23 juillet 1999. Elle est donc régie par l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables aux établissements de crédit, et, en tant que société de crédit foncier, par les dispositions spécifiques des articles 515-13 à 515-33 du Code monétaire et financier.

Elle est constituée sous forme de société anonyme et est de ce fait également soumise, sauf dérogations, aux dispositions applicables aux sociétés commerciales contenues notamment dans le Code de commerce.

Les sociétés de crédit foncier connaissent un certain nombre de dérogations au droit commun, et notamment :

- l'article L 515-27 du Code monétaire et financier prévoit que le redressement ou la liquidation judiciaire d'une société détenant des actions d'une société de crédit foncier ne peut être étendu à la société de crédit foncier ;
- en outre, l'article L 515-28 du Code monétaire et financier prévoit que, nonobstant toutes dispositions contraires et notamment celles du titre II du livre VI du Code de commerce, les contrats qui prévoient la gestion ou le recouvrement des créances d'une société de crédit foncier peuvent être immédiatement résiliés en cas de redressement ou liquidation judiciaire de la société chargée de la gestion ou du recouvrement de ces créances.

2.5. Durée

La société a été constituée le 22 décembre 1998 pour une durée de 99 ans.

2.6. Objet social (article 2 des statuts)

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre des dispositions applicables aux sociétés de crédit foncier et en particulier des articles L 515-13 et suivants du Code monétaire et financier, et sans autre restriction quant aux pays dans lesquels elle intervient que celles qui résultent de ces dispositions :

1° Au titre de ses opérations de crédit et des opérations assimilées,

- de consentir ou d'acquérir des prêts garantis, qu'il s'agisse de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang, d'un privilège immobilier ou de toute autre sûreté réelle immobilière conférant une garantie au moins équivalente ou de prêts assortis d'un cautionnement délivré par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance,
- de consentir ou d'acquérir des prêts à des personnes publiques, ainsi que des prêts intégralement garantis par ces personnes publiques, de souscrire ou d'acquérir des obligations et autres titres de créances émis ou garantis par ces personnes publiques,
- d'acquérir, soit par souscription lors de leur émission, soit sur les marchés sur lesquels elles sont négociées, soit de gré à gré et, plus généralement, par toute autre voie conforme à la législation en vigueur, des parts de fonds communs de créances ainsi que des parts ou titres émis par des entités similaires soumises au droit d'un Etat étranger, dès lors que ces parts ou titres sont admis à être inscrits à l'actif des sociétés de crédit foncier,
- d'acquérir et de détenir des titres et valeurs sûrs et liquides à titre de valeurs de remplacement, admis à être inscrits à l'actif des sociétés de crédit foncier ;

2° Pour le financement de ces catégories de prêts, titres et valeurs,

● d'émettre des obligations foncières, bénéficiant du privilège qui leur est accordé par les dispositions législatives relatives aux sociétés de crédit foncier et en particulier l'article L 515-19 du Code monétaire et financier,

● de se procurer toutes autres ressources en stipulant que celles-ci bénéficieront du privilège accordé par la loi aux obligations foncières,

● de se procurer toutes ressources, y compris par émission d'emprunts, ne bénéficiant pas du privilège accordé par la loi aux obligations foncières ;

3° Procéder à toutes opérations financières et bancaires nécessaires dans le cadre de son objet et en particulier,

- mobiliser, selon toutes modalités conformes à la législation en vigueur, tout ou partie des créances qu'elles détiennent, quelle que soit la nature de ces créances,
- recourir à tous instruments financiers à terme, pour assurer la couverture des opérations de gestion des prêts, des obligations foncières, des autres ressources privilégiées, ainsi que des ressources ne bénéficiant pas du privilège accordé par la loi aux obligations foncières ;

4° Conclure avec tout établissement de crédit toutes conventions nécessaires

- pour assurer la gestion et le recouvrement des prêts,
- pour assurer la gestion des obligations et de ses autres ressources,
- plus généralement pour assurer toutes prestations nécessaires à la gestion de l'actif, du passif et des équilibres financiers de la société,
- ainsi que toutes conventions relatives à la distribution des prêts et à leur refinancement ;

5 Acquérir et posséder tous biens immeubles ou meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet ou provenant du recouvrement de ses créances ; conclure avec tout tiers habilité toute convention relative à l'acquisition, la détention, la gestion, l'entretien, la cession de ces biens ;

6 Conclure avec toute entreprise d'assurance toute convention utile à l'accomplissement de son objet social, relatives en particulier à la couverture des risques liés aux

emprunteurs, des risques grevant les biens offerts en garantie des prêts et les biens détenus par la société, ou de toute mise en cause de la responsabilité de la société ou de ses mandataires sociaux ;

7° D'être substituée au CREDIT FONCIER DE FRANCE pour toutes les opérations de prêts et crédit, dans toutes les opérations d'emprunt, obligataires ou non, que celui-ci avait réalisées en sa qualité de société de crédit foncier antérieurement à cette substitution ; cette substitution

- résulte des dispositions de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, et en particulier de son article 110, ainsi que de toute convention conclue avec le CREDIT FONCIER DE FRANCE pour la mise en oeuvre de ces dispositions,
- et donne lieu également au transfert à la société des instruments financiers à terme visés par ces dispositions législatives, ainsi que de toutes sûretés, garanties et accessoires ;

8° Dans le cadre de son activité propre ou pour le compte d'autres sociétés, mettre à disposition de la clientèle et gérer des moyens de paiement, en particulier :

- pour l'émission de versements de fonds ou l'encaissement de toutes sommes dues afférentes à l'activité de crédit,
- pour la tenue de tout compte de relations financières avec tout autre établissement de crédit ou entité publique,
- pour la gestion de comptes techniques de dépenses ou recettes ;

9° Participer à tout système de règlements interbancaires, de règlement-livraison de titres, ainsi qu'à toute opération s'inscrivant dans le cadre des opérations de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, contribuant au développement des activités de la société ;

10° Plus généralement, accomplir toutes opérations connexes à son activité ou concourant à la réalisation de l'objet social, dès lors que ces opérations sont conformes à l'objet des sociétés de crédit foncier tel qu'il est défini par la législation et la réglementation qui régissent leur activité.

2.7. Numéro de RCS

La Compagnie de Financement Foncier est inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS B 421 263 047.

2.8. Lieu de consultation des documents juridiques relatifs à la société

Les documents juridiques concernant la Compagnie de Financement Foncier peuvent être consultés à son siège social au 19 rue des Capucines, 75001 Paris.

2.9. Exercice Social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

2.10. Répartition statutaires des bénéfices

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée a, en outre, la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

2.11. Assemblées générales

Les Assemblées Générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Chaque année, il doit être réuni, dans les cinq mois de la clôture de l'exercice, une Assemblée Générale Ordinaire. Les réunions ont lieu au siège social ou dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement, ou par mandataire, aux Assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, sous la forme d'une inscription nominative à son nom dans les comptes de la Société cinq jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Il peut également voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi. 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. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi. Les procès-verbaux d'Assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

3. Renseignements de caractère général concernant le capital

3.1. Capital social

Au 31 décembre 2002, le capital souscrit d'élève à 100.000.000 Euros. Il est représenté par 6 250 000 actions entièrement libérées d'un montant nominal de 16 Euros.

3.2. Capital autorisé non souscrit

Il n'existe aucune autorisation d'augmentation de capital qui n'ait pas été utilisée, ni de capital potentiel.

3.3. Répartition du capital et des droits de vote

Principaux actionnaires au 31 décembre 2002

Actionnaires	Nombre d'actions	Soit en %
Crédit Foncier de France	6 249 993	100,00
Administrateurs	5	-
Total	6.250 000	100,00

3.4. Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années

Au 31 décembre 1998, le capital de la Compagnie de Financement Foncier s'élevait à 250.000 francs. L'assemblée générale mixte du 25 juin 1999 a décidé une augmentation de capital de 14.750.000 francs, réservée au Crédit Foncier de France. Le capital souscrit a en

conséquence été porté à 15 millions de francs. Il était représenté par 150.000 actions de cent (100) francs de nominal chacune, entièrement libérées et était réparti de la façon suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Soit en %
Crédit Foncier de France	147 498	98,33
Administrateurs	5	0,01
Foncier Participations	2 497	1,66
Total	150 000	100,00

Le Crédit Foncier de France a racheté à Foncier Participations, le 13 octobre 1999, 2.496 actions de la Compagnie de Financement Foncier, et détenait donc à cette date 149.994 actions de cette société, représentant 99,99 % du capital social.

L'assemblée générale extraordinaire de la Compagnie de Financement Foncier a décidé le 21 octobre 1999, lors de l'apport à la Compagnie de Financement Foncier par le Crédit Foncier de France des éléments d'actif et de passif visés à l'article 110 de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 (voir paragraphe 7.1.1 ci-dessous), de procéder à une augmentation de capital d'un montant de FRF 600.000.000. Le montant de la prime d'apport était de FRF 783.000.000. Le capital de la Compagnie de Financement Foncier a donc été porté à 615 millions de francs.

Le conseil d'administration du 25 septembre 2000 a décidé de faire usage des autorisations qui lui ont été consenties par l'assemblée générale mixte du 31 mai 2000 et par suite :

- de convertir le capital en Euros et de porter la valeur nominale des actions à 16 Euros, en incorporant au capital une somme de 30.461.688 Euros prélevée sur les bénéfices de l'exercice clos le 31 décembre 1999 figurant au compte "report à nouveau" du dernier bilan approuvé, le capital social étant ainsi porté à 98.400.000 Euros ;
- d'augmenter le capital d'un montant de 1.600.000 Euros, prélevé sur les bénéfices de l'exercice clos le 31 décembre 1999 figurant au compte "report à nouveau" du dernier bilan approuvé, pour le porter à 100 millions d'Euros.

Les 100.000 actions nouvelles émises dans le cadre de cette augmentation de capital ont été attribuées gratuitement aux actionnaires à raison de deux actions nouvelles pour 123 actions anciennes.

3.5. Personnes physiques ou morales exerçant un contrôle sur la société

Crédit Foncier de France
19 rue des Capucines – 75001 Paris
542 029 848 RCS Paris

3.6. Informations relatives au Groupe Crédit Foncier de France, dont la Compagnie de Financement fait partie.

Le Crédit Foncier de France a pour activité principale de consentir des concours immobiliers avec garantie hypothécaire, des prêts aux collectivités locales ainsi que des financements d'aéronefs et de navires et d'émettre des obligations en représentation de ces prêts.

Dès sa création, le Crédit Foncier de France s'impose comme le premier prêteur aux collectivités locales, position qu'il conservera jusqu'à la seconde guerre mondiale.

A partir des années 50, le Crédit Foncier de France se voit confier plusieurs missions d'intérêt public, au premier rang desquelles figurent le placement, le financement et la gestion des prêts aidés par l'Etat (PAP) dont il était le principal distributeur.

La crise du secteur immobilier au début des années 1990 ainsi que la suppression des PAP ont contribué à une dégradation de la situation financière du groupe Crédit Foncier de France.

Pendant cette période, un plan de restructuration du groupe a été mis en œuvre, et une tentative a été faite pour trouver un repreneur. Celle-ci s'étant révélée infructueuse, la Caisse des dépôts et consignations, agissant à la demande et pour le compte de l'Etat, a lancé le 4 octobre 1996 une offre publique d'achat sur les actions du Crédit Foncier de France et a ainsi acquis 90,6 % du capital du Crédit Foncier de France.

Le Gouvernement de la République française a autorisé par décret n° 99-674 du 2 août 1999 le transfert du Crédit Foncier de France au secteur privé. Le 9 juillet 1999, la Caisse Centrale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance a été désignée comme acquéreur de 90,6 % du capital et des droits de vote du Crédit Foncier de France détenus par la Caisse des dépôts et consignations.

Le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement a donné son autorisation à la reprise du Crédit Foncier de France par la Caisse Centrale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance dans sa séance du 7 juillet 1999.

L'adossement du Crédit Foncier de France au groupe Caisse d'Epargne, un groupe disposant de 56,9 milliards de francs (8,5 milliards d'euros) de fonds propres, comme l'agrément en tant que société de crédit foncier accordé par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement à la Compagnie de Financement Foncier (à laquelle ont été transférées de par la loi les obligations foncières et dettes assimilées émises par le Crédit Foncier de France sur les marchés français et internationaux) sont des éléments favorables au développement futur de la Compagnie de Financement Foncier.

Le 29 septembre 1999, en application de la première partie de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, le Centre National des Caisses d'Epargne et de Prévoyance et la Caisse Centrale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance ont fusionné pour donner naissance à la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne dont la Caisse des dépôts et consignations détient 35 % du capital. Il est prévu que la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne détienne 19,9 % du capital de CDC-IXIS Capital Markets et 20 % du capital de CDC-IXIS Asset Management.

Le 21 octobre 1999, le Crédit Foncier de France a apporté à la Compagnie de Financement Foncier la totalité des Obligations Foncières et les actifs qui les gageaient (article 110 de la loi n°99-532 du 25 juin 1999).

A cette date, le Crédit Foncier de France a perdu son statut de Société de Crédit Foncier.

En décembre 2001, la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance a cédé 40% du capital et des droits de vote du Crédit Foncier de France à la société financière EULIA, elle-même détenue à parité par le Centre National des Caisses d'Epargne et de Prévoyance (49,9%) et la Caisse des Dépôts et Consignation (50,1%). Dans ce contexte de cession d'une fraction de la participation de la CNCE à la compagnie financière Eulia, la CNCE a présenté une offre publique d'achat simplifiée, au prix de 15€ par action entre le 20 novembre et le 31 12 2001.

En 2002, aucun événement n'est venu affecté la composition du capital du Crédit Foncier ni aucune offre publique d'achat ou d'échange n'a été effectuée sur ses titres au cours de l'exercice 2002.

4. Résolutions soumises à l'assemblée générale

Assemblée générale ordinaire

Projets de résolutions

Les projets de résolutions suivants seront soumis à l'approbation des Actionnaires, à savoir :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2002, approuve les comptes tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice distribuable de EUR 26.395.576,59 correspondant au résultat de l'exercice, décide d'affecter ledit bénéfice distribuable de la façon suivante :

Dividende : 6.250.000 euros

Réserve générale : 20.145.576,59 euros

Par suite, le dividende revenant à chacune des 6.250.000 actions composant le capital social est fixé à 1 euro, auquel s'ajoute 0,50 euro d'impôt déjà payé au Trésor (avoir fiscal), soit une rémunération globale de 1,50 euro. Toutefois le dividende revenant au Crédit Foncier de France n'ouvre pas droit à avoir fiscal pour sa fraction prélevée sur des résultats réalisés pendant la période d'intégration de la société dans le périmètre d'intégration fiscale du Crédit Foncier de France, soit l'intégralité de la somme distribuée.

En application des articles 47 de la loi du 12 juillet 1965 et 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que la société n'a pas procédé à la distribution de dividendes au cours des trois exercices précédents.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations visées à l'article L 225-38 du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve les opérations conclues au cours de l'exercice.

Le Crédit Foncier de France et M. Jean SEBEYRAN ne prennent pas part au vote en application des dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L.225-40 du Code de commerce.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale ratifie la nomination de M. Jacques AIMELAFILLE en qualité d'administrateur faite à titre provisoire par le Conseil d'administration dans sa séance du 25 mars 2003, en remplacement de M. Jean-Marc VARGEL, administrateur démissionnaire et pour le temps restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, en application de l'article 18 des statuts, nomme M. Nicolas MERINDOL, en qualité de censeur, pour une période de trois années prenant fin lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2005.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, sous réserve de l'adoption de dispositions législatives conférant à l'assemblée générale le pouvoir d'autoriser les émissions d'obligations et de déléguer les pouvoirs nécessaires au Conseil d'administration, lequel pourra également déléguer les pouvoirs reçus,

- Autorise l'émission, par la société, d'obligations foncières ou d'autres ressources assimilables bénéficiant du privilège prévu par l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier pour un montant maximum de 50 milliards d'euros, pour une période commençant au jour de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions législatives et s'achevant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2003 ; ce montant maximum pourra être réalisé par l'émission d'obligations foncières dans le cadre du programme EMTN (euro medium term notes) de la société ;

- Délègue au Conseil d'administration, le pouvoir de procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, à l'émission, en France ou à l'étranger, d'obligations foncières et d'autres ressources assimilables, dans les limites et pour la période définies ci-dessus, dans les proportions, sous les formes et aux époques, taux et conditions d'émission et d'amortissement qu'il jugera opportunes.

Le Conseil d'administration pourra déléguer les pouvoirs qu'il aura ainsi reçus à toute personne de son choix, dans les conditions prévues par la législation.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, sous réserve de l'adoption de dispositions législatives conférant à l'Assemblée générale le pouvoir d'autoriser les émissions d'obligations et de déléguer les pouvoirs nécessaires au Conseil d'administration, lequel pourra également déléguer les pouvoirs reçus,

- Autorise l'émission, par la société, d'obligations ou d'autres ressources assimilables ne bénéficiant pas du privilège prévu par l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier, assorties le cas échéant d'une stipulation de subordination et pouvant être émis pour une durée déterminée ou indéterminée, pour un montant maximum de 1 milliard d'euros, pour une période s'achevant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2003 ;
- Délègue au Conseil d'administration le pouvoir de procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, à l'émission, en France ou à l'étranger, des obligations ou titres de créances objet de la présente délibération, dans les limites et pour la période définies ci-dessus, dans les proportions, sous les formes et aux époques, taux et conditions d'émission et d'amortissement qu'il jugera opportunes ;

Le Conseil d'administration pourra déléguer les pouvoirs qu'il aura ainsi reçus à toute personne de son choix, dans les conditions prévues par la législation.

HUITIEME RESOLUTION

Les autorisations et délégations données aux sixième et septième résolutions qui précèdent sont applicables à compter de l'entrée en vigueur des dispositions législatives

visées par ces résolutions ; jusqu'à cette date, le Conseil d'administration exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par le dernier alinéa de l'article L. 225-100 du Code de commerce. Les émissions décidées par le Conseil d'administration à ce titre, depuis le 1er janvier 2003, s'imputent sur le montant autorisé par les sixième et septième résolutions.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- prend acte de la démission ce jour de Monsieur Louis-Pierre SCHNEIDER, Commissaire aux comptes suppléant,
- nomme en remplacement la société PricewaterhouseCoopers Audit, Société anonyme au capital de 1.255.230 euros, dont le siège social est sis 32 rue Guersant 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 672 006 483, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, et ce pour la durée mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt et de publication.

5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées.

Exercice clos le 31 décembre 2002

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société,

nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. 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.

1. Conventions autorisées au cours de l'exercice :

- Administrateurs concernés :
MM. François Lemasson et Jean Sebeyran.

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.

1.1. Réaménagement des financements participants et chirographaires consentis par le Crédit Foncier de France

Par échange de courrier en date des 21 octobre 1999, 23 octobre 1999 et 1er février 2002, le Crédit Foncier de France a consenti à votre société deux financements sous forme d'un prêt participant subordonné et d'une ouverture de crédit chirographaire, destinés à compléter les fonds propres de la Compagnie de Financement Foncier.

Dans sa séance du 25 mars 2002, votre Conseil d'administration a autorisé le réaménagement des financements consentis par le Crédit Foncier de France à la Compagnie de Financement Foncier. Cette autorisation a donné lieu :

- Au remboursement anticipé du prêt chirographaire, valeur 1er avril 2002, pour un montant de 450 millions d'euros, acté par courrier du 28 juin 2002. Ce remboursement anticipé n'emporte pas résiliation de l'ouverture de crédit qui pourra à tout moment, jusqu'à sa date d'échéance soit le 21 octobre 2004, faire l'objet de nouvelles utilisations à concurrence du montant maximum autorisé de 503 millions d'euros à des conditions financières inchangées.

- A la signature d'un nouveau contrat de prêt participant subordonné en date du 28 juin 2002 annulant et remplaçant à compter du 1er avril 2002, l'échange de courrier précité en date du 21 octobre 1999. Le nouveau contrat de prêt porte :

- Le montant total de l'emprunt de 915 millions d'euros à 1 350 millions d'euros ;
- L'échéance au 21 octobre 2029 au 21 octobre 2040 ;
- Le montant minimum de résultat net de la Compagnie de Financement Foncier après paiement de l'intérêt du au titre du prêt de 7,6 millions d'euros à 10 millions d'euros.

La rémunération de ce prêt participant reste fixée à TAM + 2,50 % payable annuellement sous condition que le résultat de votre société au titre de l'exercice au cours duquel l'intérêt est calculé atteigne au moins 10 millions d'euros après paiement de cet intérêt.

Cette convention a donné lieu à la comptabilisation, par votre société, d'une charge financière de 73,3 millions d'Euros pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2002.

Les administrateurs concernés par cette convention sont Messieurs François Lemasson et Jean Sebeyran.

1.2. Renouvellement de la convention d'intégration fiscale

Votre société a conclu le 29 décembre 1998 une convention d'intégration fiscale avec le Crédit Foncier, complétée par un avenant en date du 28 décembre 2000. Les dispositions de cette convention et de son avenant, venant à échéance le 31 décembre 2001, ont été renouvelées pour une durée de 5 ans.

Dans sa séance du 17 mai 2002, votre Conseil d'administration a autorisé le renouvellement de la convention d'intégration fiscale liant la société au Crédit Foncier de France. Cette autorisation a donné lieu à la signature d'une nouvelle convention d'intégration fiscale en date du 25 juin 2002.

Cette convention est conforme aux conventions usuelles en la matière dans sa présentation générale, mais prévoit toutefois le principe d'absence d'indemnisation par le Crédit Foncier, sauf motifs particuliers à apprécier d'un commun accord, au bénéfice des filiales qui viendraient à sortir du groupe fiscal.

Les administrateurs concernés par cette convention sont Messieurs François Lemasson et Jean Sebeyran.

1.3. Avenants aux conventions

Dans sa séance du 17 décembre 2002, votre Conseil d'administration a autorisé diverses modifications des conventions, en date du 21 octobre 1999, régissant les relations entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier de France. Les conventions concernées sont :

- La convention de rémunération des prestations pour laquelle des précisions rédactionnelles doivent être apportées en ce qui concerne l'assiette de calcul de la rémunération au titre de la gestion administrative et comptable ;
- La convention de cessions de créances afin de prendre en compte les évolutions techniques du "pricer", logiciel de détermination des prix de cessions de créances ;
- La convention cadre pour laquelle les règles de fonctionnement du comité de suivi des conventions seront modifiées.

Les administrateurs concernés par cette convention sont Messieurs François Lemasson et Jean Sebeyran.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice.

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

2.1. Convention de garantie avec le Crédit Foncier de France

Dans le cadre de la convention de transfert des éléments d'actif et de passif du Crédit Foncier de France à votre société, signée le 15 septembre 1999, le Crédit Foncier :

- s'est engagé, par convention en date du 21 octobre 1999, à immuniser votre société de l'impact sur son résultat des variations des taux de marché sur les impasses éventuelles de financement à taux fixe du secteur concurrentiel ;

- garantit, par convention en date du 21 octobre 1999, à votre société une rentabilité minimale des encours transférés et s'engage, notamment, à la couvrir de toute insuffisance de produits qui serait liée à une évolution défavorable des hypothèses de remboursements anticipés et de renégociations de ces prêts.

- s'est engagé à indemniser votre société en cas de modification des modalités de traitement de l'ensemble des coûts des emprunts affectés au financement du secteur aidé.

Ces garanties constituent ensemble un élément dont il a été tenu compte dans la valorisation des apports faits à votre société. Elles n'ont pas généré de flux financier au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

2.2. Conventions de gestion avec le Crédit Foncier de France

En application de la loi du 25 juin 1999, relative à l'épargne et à la sécurité financière, depuis lors codifiée sous les articles L.515-13 et suivants du code monétaire et financier, votre société a confié au Crédit Foncier de France la gestion et le recouvrement des prêts et autres actifs, des obligations foncières et autres ressources, privilégiées ou non, qu'elle détient, et, plus largement, l'ensemble des prestations nécessaires à sa gestion opérationnelle, financière, administrative, comptable, ainsi que les prestations d'audit et de contrôle nécessaires.

A cette fin, un ensemble de conventions datées du 21 octobre 1999 a été conclu entre votre société et le Crédit Foncier de France, modifiées au cours de l'exercice 2000 par les avenants 1, 2, A et B :

- convention cadre, posant les principes généraux,
- convention de cession par le Crédit Foncier de prêts éligibles à la Compagnie de Financement Foncier,
- convention de gestion et de recouvrement des créances,
- convention de prestations financières,
- convention de gestion administrative et comptable,
- convention de prestations d'audit et de contrôle,
- convention relative à la rémunération des prestations.

En rémunérations des prestations effectuées au titre de ces conventions, le Crédit Foncier de France a facturé à votre société un montant total de 118,2 millions d'Euros,

pour l'exercice clos le 31 décembre 2002. En application de la convention de gestion et de recouvrement des créances, le Crédit Foncier de France a consenti à votre société des avances de trésorerie pour un montant total de 139 millions d'euros à fin 2002 correspondant aux échéances impayées, depuis la date du transfert à votre société, des créances apportés par le Crédit Foncier de France.

En rémunération de ces avances de trésorerie, le Crédit Foncier de France conserve les intérêts de retard facturés aux clients, soit un montant de 14 millions d'euros au titre de l'exercice 2002.

Par ailleurs, le mécanisme de garantie mis en place entre votre société et le Crédit Foncier de France prévoit que les pertes relatives à ces créances s'imputeront en priorité sur les avances de trésorerie. A ce titre, les pertes prises en charge par le Crédit Foncier de France se sont élevées à 2 millions d'euros en 2002.

2.3. Conventions d'Agent Payeur avec le Crédit Foncier de France

Votre société a conclu des conventions d'agent payeur avec le Crédit Foncier de France, aux termes desquelles ce dernier s'est engagé à assurer la centralisation financière des emprunts correspondant aux première et seconde émissions d'obligations foncières. Les conventions correspondantes ont été signées les 13 octobre, 12 et 15 novembre 1999.

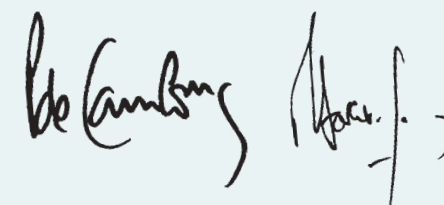
La rémunération due au Crédit Foncier au titre de ce service financier est incluse dans la rémunération des prestations financières fixée à l'article 6 de la convention relative à la rémunération des prestations conclue entre votre société et le Crédit Foncier de France le 21 octobre 1999.

Fait à Paris, le 11 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

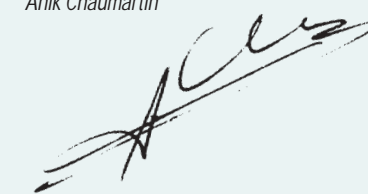
Mazars & Guérard

Patrick de Cambourg, Michel Barbet-Massin



Coopers & Lybrand Audit

Membre de PricewaterhouseCoopers
Anik Chaumartin



Cailliau Dedouit et Associés

Jean-Jacques Dedouit



6. Statuts

TITRE I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 - Forme

La Société est de forme anonyme.

Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés anonymes, aux établissements de crédit et en particulier aux sociétés de crédit foncier, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet, dans le cadre des dispositions applicables aux sociétés de crédit foncier et en particulier des articles L 515-13 et suivants du Code monétaire et financier, et sans autre restriction quant aux pays dans lesquels elle intervient que celles qui résultent de ces dispositions :

1. Au titre de ses opérations de crédit et des opérations assimilées,
 - de consentir ou d'acquérir des prêts garantis, qu'il s'agisse de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang, d'un privilège immobilier ou de toute autre sûreté réelle immobilière conférant une garantie au moins équivalente ou de prêts assortis d'un cautionnement délivré par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance,
 - de consentir ou d'acquérir des prêts à des personnes publiques, ainsi que des prêts intégralement garantis par ces personnes publiques, de souscrire ou d'acquérir des obligations et autres titres de créances émis ou garantis par ces personnes publiques,
 - d'acquérir, soit par souscription lors de leur émission, soit sur les marchés sur lesquels elles sont négociées, soit de gré à gré et, plus généralement, par toute autre voie conforme à la législation en vigueur, des parts de fonds communs de créances ainsi que des parts ou titres émis par des entités similaires soumises au droit d'un Etat étranger, dès lors que ces parts ou titres sont admis à être inscrits à l'actif des sociétés de crédit foncier,
 - d'acquérir et de détenir des titres et valeurs sûrs et liquides à titre de valeurs de remplacement, admis à être inscrits à l'actif des sociétés de crédit foncier ;

2. Pour le financement de ces catégories de prêts, titres et valeurs,

- d'émettre des obligations foncières, bénéficiant du privilège qui leur est accordé par les dispositions législatives relatives aux sociétés de crédit foncier et en particulier l'article L 515-19 du Code monétaire et financier,
 - de se procurer toutes autres ressources en stipulant que celles-ci bénéficieront du privilège accordé par la loi aux obligations foncières,
 - de se procurer toutes ressources, y compris par émission d'emprunts, ne bénéficiant pas du privilège accordé par la loi aux obligations foncières ;
3. Procéder à toutes opérations financières et bancaires nécessaires dans le cadre de son objet et en particulier,
 - mobiliser, selon toutes modalités conformes à la législation en vigueur, tout ou partie des créances qu'elles détiennent, quelle que soit la nature de ces créances,
 - recourir à tous instruments financiers à terme, pour assurer la couverture des opérations de gestion des prêts, des obligations foncières, des autres ressources privilégiées, ainsi que des ressources ne bénéficiant pas du privilège accordé par la loi aux obligations foncières ;
 4. Conclure avec tout établissement de crédit toutes conventions nécessaires
 - pour assurer la gestion et le recouvrement des prêts,
 - pour assurer la gestion des obligations et de ses autres ressources,
 - plus généralement pour assurer toutes prestations nécessaires à la gestion de l'actif, du passif et des équilibres financiers de la société,
 - ainsi que toutes conventions relatives à la distribution des prêts et à leur refinancement ;
 5. Acquérir et posséder tous biens immeubles ou meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet ou provenant du recouvrement de ses créances ; conclure avec tout tiers habilité toute convention relative à l'acquisition, la détention, la gestion, l'entretien, la cession de ces biens ;
 6. Conclure avec toute entreprise d'assurance toute convention utile à l'accomplissement de son objet social,

relatives en particulier à la couverture des risques liés aux emprunteurs, des risques grevant les biens offerts en garantie des prêts et les biens détenus par la société, ou de toute mise en cause de la responsabilité de la société ou de ses mandataires sociaux ;

7° D'être substituée au CREDIT FONCIER DE FRANCE pour toutes les opérations de prêts et crédit, dans toutes les opérations d'emprunt, obligataires ou non, que celui-ci avait réalisées en sa qualité de société de crédit foncier antérieurement à cette substitution ; cette substitution

- résulte des dispositions de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, et en particulier de son article 110, ainsi que de toute convention conclue avec le CREDIT FONCIER DE FRANCE pour la mise en oeuvre de ces dispositions,
- et donne lieu également au transfert à la société des instruments financiers à terme visés par ces dispositions législatives, ainsi que de toutes sûretés, garanties et accessoires ;

8° Dans le cadre de son activité propre ou pour le compte d'autres sociétés, mettre à disposition de la clientèle et gérer des moyens de paiement, en particulier :

- pour l'émission de versements de fonds ou l'encaissement de toutes sommes dues afférentes à l'activité de crédit,
- pour la tenue de tout compte de relations financières avec tout autre établissement de crédit ou entité publique,
- pour la gestion de comptes techniques de dépenses ou recettes ;

9° Participer à tout système de règlements interbancaires, de règlement-livraison de titres, ainsi qu'à toute opération s'inscrivant dans le cadre des opérations de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, contribuant au développement des activités de la société ;

10° Plus généralement, accomplir toutes opérations connexes à son activité ou concourant à la réalisation de l'objet social, dès lors que ces opérations sont conformes à l'objet des sociétés de crédit foncier tel qu'il est défini par la législation et la réglementation qui régissent leur activité.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination sociale : "COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER"

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à PARIS (75001) 19, rue des Capucines

Au cas où le siège social est déplacé par le Conseil d'administration dans les conditions prévues par la loi, le nouveau lieu est d'office substitué à l'ancien dans le présent article, sous réserve de la ratification de l'Assemblée générale ordinaire.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix neuf années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les textes en vigueur ou les présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

Article 6 - Capital social

Le capital social est fixé à 100.000.000 € (cent millions d'euros).

Il est divisé en 6.250.000 actions de 16 (seize) euros de nominal chacune, de même catégorie, toutes de numéraire et entièrement libérées.

Article 7 - Forme des actions

Les actions sont nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

Article 8 - Droits des obligations attachées aux actions

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la fraction du capital social qu'elle représente.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social, pourvu qu'elles soient de même type et de même capital nominal, sont entièrement assimilées à

partir du moment où elles portent même jouissance ; en cours de société comme en liquidation, elles donnent lieu au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il est, le cas échéant, fait masse entre tous les actionnaires indistinctement, de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété de l'action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée générale des actionnaires.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants de l'actionnaire ne peuvent provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer, en aucune manière, dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera 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 de capital ou de réduction de capital, de fusion ou de division des titres ou autres opérations sociales, 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 de titres nécessaires.

Article 9 - Transmission des actions

Les actions sont librement négociables.

Les actions sont transmissibles à l'égard des tiers et de la Société par un ordre de virement de compte à compte.

Article 10 - Indivisibilité des actions

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire unique.

L'usufruitier représente le nu-propriétaire dans les Assemblées générales ordinaires, mais ce dernier a seul le droit de vote dans les Assemblées générales extraordinaires.

TITRE III

ADMINISTRATION de la SOCIÉTÉ

Article 11 - Conseil d'administration

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Chaque administrateur doit, pendant toute la durée de ses fonctions, être propriétaire d'une action au moins.

Article 12 - Durée des fonctions des administrateurs

La durée des fonctions des Administrateurs est de six années.

Tout Administrateur sortant est rééligible, mais le nombre des Administrateurs âgés de plus de 70 ans révolus ne peut être supérieur à trois.

Lorsque plus de trois d'entre eux viennent à dépasser l'âge limite, les mandats des Administrateurs les plus âgés prennent fin à l'issue de l'Assemblée annuelle suivant la date de ce dépassement, quelle qu'ait été la durée initialement prévue pour ces mandats.

Article 13 - Convocation et délibération du Conseil - Procès-verbaux

Le Conseil d'administration se réunit sur la convocation de son Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué par la convocation. Celle-ci peut être faite par tous les moyens et même verbalement.

Lorsqu'il ne s'est pas tenu depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Le règlement intérieur 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. Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions nécessitant, conformément à la législation en vigueur, la présence effective des Administrateurs.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil en exercice et de leur présence par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la délibération du Conseil.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

Article 14 - Pouvoirs du conseil

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 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 procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

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.

Article 15 - Allocations au Conseil d'administration

L'Assemblée générale ordinaire peut allouer au Conseil d'administration une rémunération fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont elle détermine le montant. Cette rémunération demeure maintenue jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

Le Conseil d'administration répartit cette rémunération dans les proportions qu'il juge convenables.

Article 16 - présidence du Conseil d'administration

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. Il est rééligible.

Les fonctions du Président doivent prendre fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire suivant la date à laquelle l'intéressé atteint l'âge de 65 ans révolus.

Le Président représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige 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.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également nommer un ou plusieurs comités dont il fixe la composition et les attributions. Ces comités, qui peuvent comprendre des Administrateurs ou des tiers choisis en raison de leur compétence, sont chargés d'étudier les questions que le Conseil ou le Président renvoie à leur examen.

Dans ces divers cas, le Conseil peut allouer aux Administrateurs qu'il désigne des rémunérations spéciales.

Article 17 - Direction générale

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 portant le titre de Directeur général. Le choix à cet égard, qui peut être modifié à tout moment, est effectué par le Conseil

d'administration à la majorité des trois quart des membres présents ou représentés. Le Conseil d'administration rend compte, dans le rapport annuel, du choix qui a été fait et en précise les motivations.

Le Conseil d'administration détermine la durée du mandat du Directeur général.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et des pouvoirs spécifiques du Conseil d'administration. Le Directeur général 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.

Sur la proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, administrateurs ou non, chargées d'assister le Directeur général, avec le titre de Directeur général délégué. Le nombre de Directeurs généraux délégués ne peut dépasser cinq. L'étendue et la durée des pouvoirs du ou des Directeurs généraux délégués sont déterminées par le Conseil d'administration en accord avec le Directeur général.

A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Directeur général et des Directeurs généraux délégués.

Le Directeur général et, le cas échéant, les Directeurs généraux délégués, même non administrateurs, sont invités aux séances du Conseil d'administration.

Les fonctions de Directeur général et de Directeur général délégué doivent prendre fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire suivant la date à laquelle l'intéressé atteint l'âge de 65 ans révolus.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition de Directeur général, des directeurs généraux délégués.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Article 18 - Censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut, sur proposition du Conseil d'administration, nommer un ou plusieurs Censeurs.

La durée des fonctions des Censeurs est de trois années. Ils sont renouvelables.

Les Censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration avec voix consultative.

Le Conseil d'administration détermine leur rémunération dans le cadre de la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale.

TITRE IV

CONTROLE de la SOCIETE

Article 19 - Commissaires aux comptes

L'Assemblée générale des actionnaires désigne un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires suppléants, dans les conditions prévues par la loi.

Article 20 - Contrôleur spécifique

Le Directeur général nomme, dans les conditions prévues par la législation ainsi que par la réglementation applicables aux sociétés de crédit foncier et après avoir recueilli l'avis du Conseil d'administration, un Contrôleur spécifique et un Contrôleur spécifique suppléant.

Le Contrôleur spécifique et, le cas échéant, le Contrôleur spécifique suppléant, assurent les fonctions qui leur sont dévolues par la législation relative aux sociétés de crédit foncier.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

Article 21 - Assemblées générales

Les Assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Chaque année, il doit être réuni, dans les cinq mois de la clôture de l'exercice, une Assemblée générale ordinaire.

Les réunions ont lieu au siège social ou dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement, ou par mandataire, aux Assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, sous la forme d'une inscription nominative à son nom dans les comptes de la Société cinq jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Il peut également voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

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. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les procès-verbaux d'Assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Article 22 - Délibérations des Assemblées Générales

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

TITRE VI

COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 23 - Exercice social

L'année sociale commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre.

Le Conseil d'administration est autorisé à modifier la date de clôture de l'exercice s'il le juge utile aux intérêts de la Société.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation et se clôturera le 31 décembre 1998.

Article 24 - Affectation des résultats

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'il sont approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'Assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les dispositions ci-dessus s'entendent sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

L'Assemblée a, en outre, la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 25 - Dissolution et liquidation

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale règle le mode de liquidation

et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

Article 26 - Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les actionnaires, les administrateurs et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

7. Informations Générales pour le document de référence

7.1. Personne assumant la responsabilité du document de référence

"A notre connaissance, les données du présent document de référence 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 la Compagnie de Financement Foncier; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée".

Le Directeur Général de la Compagnie de Financement Foncier,

Thierry DUFOR



7.2 Personne responsable de l'information financière

Monsieur Thierry DUFOR
Directeur Général
Compagnie de Financement Foncier
Adresse : 19, rue des Capucines - 75001 Paris
Téléphone : 01.42.44.92.12
Télécopie : 01.42.44.92.71

7.3. Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Cailliau Dedout et Associés

représenté par
Monsieur Jean-Jacques Dedout
Adresse : 19 rue Clément Marot – 75008 Paris
722 012 051 RCS Paris

Début du mandat : 18 décembre 1998.

Durée du mandat en cours : six exercices.

Expiration de ce mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Mazars & Guérard

représenté par
Monsieur Patrick de Cambourg et
Monsieur Michel Barbet-Massin
Adresse : 125 rue de Montreuil – 75011 Paris
784 824 153 RCS Paris

Début du mandat : 25 juin 1999.

Durée du mandat : six exercices.

Expiration de ce mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004

Coopers & Lybrand Audit

membre de PricewaterhouseCooper
Représenté par
M^{me} Anik Chaumartin
Adresse : 32 rue Guersant 75 017 Paris
302 474 572 RCS Paris

début du mandat : 17 05 2002

durée du mandat : six exercices

expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007

Commissaires aux comptes suppléants

Cailliau Dedout et Associés

représenté par
Monsieur Didier Cardon
Adresse : 19 rue Clément Marot – 75008 Paris

Nommé par l'assemblée générale mixte du 25 juin 1999 en remplacement de Mazars & Guérard, démissionnaire.

Durée du mandat : la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Expiration de ce mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Mazars & Guérard

représenté par
Monsieur Jean-Louis Lebrun
Adresse : Le VINCI - 4, allée de l'Arche - 92075 Paris La Défense

Début du mandat : 25 juin 1999.

Durée du mandat : six exercices.

Expiration de ce mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004.

Coopers & Lybrand Audit

membre de PricewaterhouseCooper
Représenté par
Monsieur Louis-Pierre Schneider,
Adresse : 32 rue Guersant 75 017 Paris

début du mandat : 17 05 2002

durée du mandat : six exercices

expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007

7.4. Attestation des Commissaires aux Comptes sur le document de référence.

Exercice clos le 31 décembre 2002. "En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Compagnie de Financement Foncier et en application du règlement COB 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification

des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité, Président du Conseil d'Administration de la Compagnie de Financement Foncier. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes de la Compagnie de Financement Foncier, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission.

Par ailleurs, le présent document de référence ne contient pas de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré.

Les comptes annuels pour les exercices clos le 31 décembre 2002, arrêtés par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve avec des observations portant :

- sur les changements de présentation opérés sur les comptes annuels, tels que décrits au paragraphe 1-3 de l'annexe, notamment du fait de l'application, par anticipation, du règlement 2000-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse individuels des établissements de crédit.
- sur la non-comparabilité des comptes des exercices 1999 et 2000, compte tenu des apports effectués par le Crédit Foncier de France à effet du 1er juillet 1999.

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, arrêtés par le Conseil d'Administration ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

Sur la base de nos diligences, et compte tenu des observations formulées dans nos rapports telles que rappelées ci-dessus, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence".

Paris, le 15 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

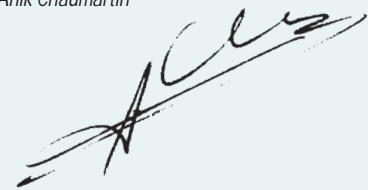
Mazars & Guérard

Patrick de Cambourg, Michel Barbet-Massin



Coopers & Lybrand Audit

Membre de PricewaterhouseCoopers
Anik Chaumartin



Cailliau Dedouit et Associés

Jean-Jacques Dedouit



Contrôleur spécifique

Contrôleur spécifique titulaire

Barbier Frinault et Compagnie

membre de Ernst & Young

représenté par

Monsieur Franck Sastre

Adresse : 41, rue Ybry - 92576 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01.55.61.06.55

Télécopie : 01.55.61.70.70

Date de l'avis conforme de la Commission bancaire :
30 août 1999.

Début du mandat : 30 août 1999.

Durée du mandat : quatre ans.

Expiration de ce mandat : après remise du rapport et des états certifiés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2002. Le mandat a été renouvelé pour une durée de 4 ans.

Contrôleur spécifique suppléant

Michel Gauthier

Adresse : 41, rue Ybry - 92576 Neuilly-sur-Seine Cedex

Téléphone : 01.55.61.00.00

Télécopie : 01.55.61.05.05

Date de l'avis conforme de la Commission bancaire :
30 août 1999.

Début du mandat : 30 août 1999.

Durée du mandat : quatre ans.

Expiration de ce mandat : après remise du rapport et des états certifiés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2002. Le mandat a été renouvelé pour une durée de 4 ans.

Annexe : honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2002 (1)

(en milliers d'euros)

	Commissaire CAILLIAU DEDOUIT & ASS		Commissaire MAZARS		Commissaire PRICE COOPERS		Contrôleur spécifique BARBIER FRINAULT	
	Montants comptabilisés	%	Montants comptabilisés	%	Montants comptabilisés	%	Montants comptabilisés	%
Audit								
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés (2)	136	94,44%	128	100,00%	124	100,00%		0,00%
Missions accessoires (3)	8	5,56%		0,00%		0,00%		0,00%
Mission du Contrôleur spécifique conformément à l'article L.515-30 du Code monétaire et financier							511	100,00%
Sous-total A	144	100,00%	128	100,00%	124	100,00%	511	100,00%
Autres prestations, le cas échéant								
Juridique, fiscal, social		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Technologies de l'information		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Audit interne		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Sous-total B	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL A + B	144	100,00%	128	100,00%	124	100,00%	511	100,00%
dont au titre de l'exercice précédent	4	2,78%	4	3,13%	0	0,00%	205	40,12%

(1) : Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) : Y compris les prestations d'experts indépendants ou du réseau à la demande du commissaire aux comptes dans le cadre de la certification des comptes.

(3) : la note technique de la COB précise que les missions accessoires incluent les prestations effectuées dans le prolongement de la mission de CAC (ex: missions particulières de révision effectuées pour la mère dans les filiales consolidées, attestations particulières, due diligence).

Présentation des principales filiales du groupe par métiers

Crédit Foncier de France

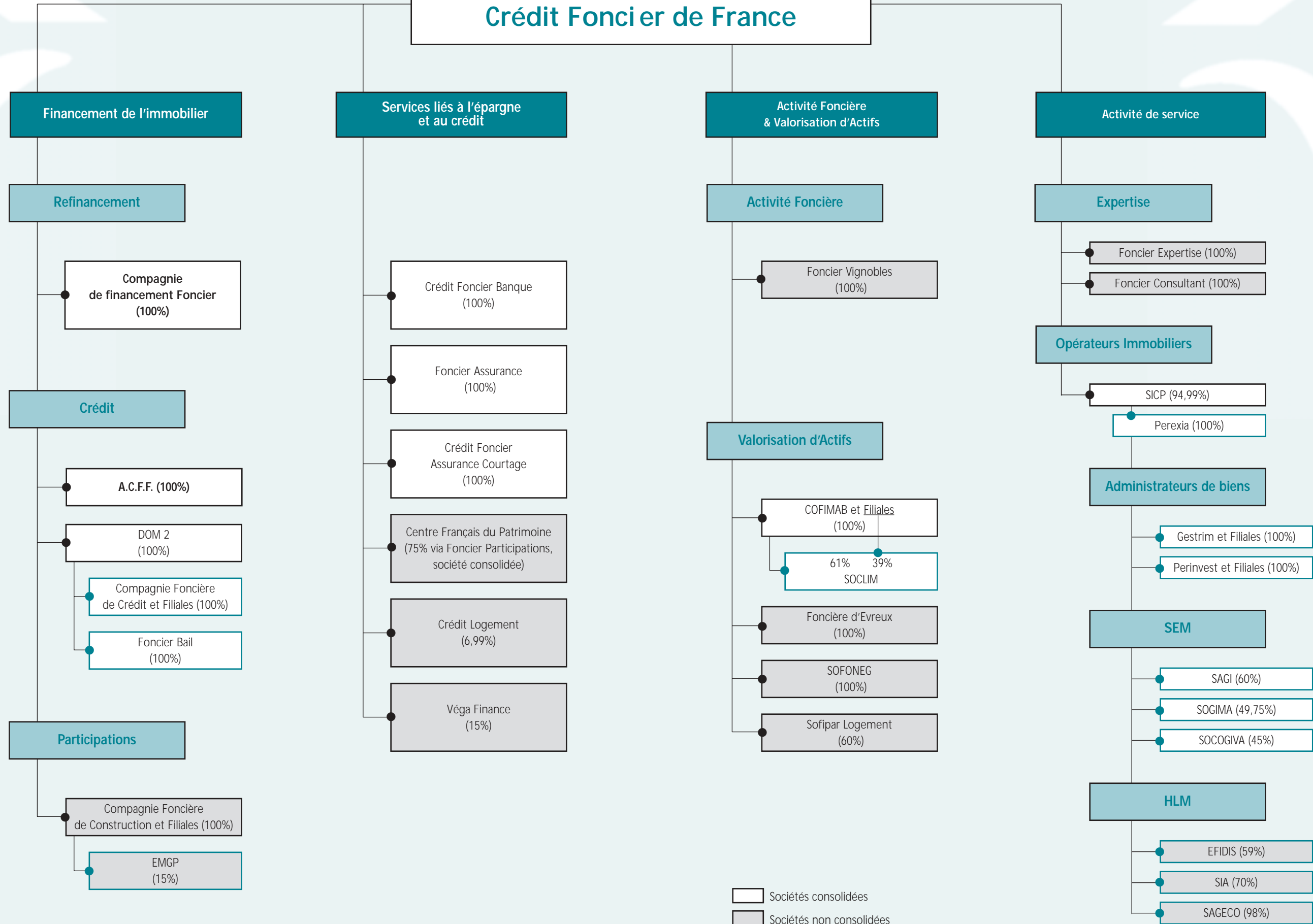


Table de concordance COB

Rubriques	Zones du rapport
1.1. Nom et fonctions du responsable du document	page 114
1.2. Attestation du responsable	page 114
1.3. Nom et adresse des contrôleurs	page 114
3.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	page 97
3.2. Renseignements de caractère général concernant le capital	page 101
3.3. Répartition du capital et des droits de vote	page 101
3.4. Marché des titres de l'émetteur	page 39 / 40
3.5. Dividendes	page 103
4.1. Présentation de la Société et du Groupe	page 7 / 8
4.3. Faits exceptionnels et litiges	page 48
5.1. Comptes de l'émetteur	page 54
5.6. Rapports des Commissaires aux Comptes	page 93
6.1. Composition des organes d'administration	page 97
6.2. Rémunérations attribuées aux membres des organes de direction	page 52
7.1. Evolution récente	page 37 / 38
7.2. Perspectives d'avenir	page 51



En application du règlement n°98-01,
la Commission des Opérations de Bourses
a enregistré le présent document de référence
le 18 avril 2003 sous le numéro R03060.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération
financière que s'il est complété par une note
d'opération visée par la Commission des
Opérations de Bourses.

Ce document a été établi par l'émetteur
et engage la responsabilité de ses signataires.

Cet enregistrement, effectué après
examen de la pertinence et de la cohérence
de l'information donnée sur la situation
de la société, n'implique pas l'authenticité
des éléments comptables et
financiers présentés.



19, rue des Capucines
75001 Paris
Contact :
Tél.: (33) 1 42 44 92 14
(33) 1 42 44 92 83
www.foncier.fr