

Dated 6 May 2004

## COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Euro 50,000,000,000

Euro Medium Term Note Programme

for the issue of *Obligations Foncières* and Other Privileged Notes

Due from one month from the date of original issue

SERIES NO. : 110

TRANCHE NO. : 3

Euro 300,000,000 4.50 per cent. *Obligations Foncières* due 2018 to be assimilated ("assimilables") and form a single series with the existing Euro 1,000,000,000 4.50 per cent. *Obligations Foncières* due 2018 of Series 110 Tranche 1 and EUR 200,000,000 4.50 per cent. *Obligations Foncières* due 2018 of Series 110 Tranche 2 (the "Notes")

Issue price: 98.418 per cent.

## PRICING SUPPLEMENT

CDC IXIS CAPITAL MARKETS

Terms used herein shall be deemed to be defined as such for the purposes of the Conditions (the “**Conditions**”) set forth in the Offering Circular dated 14 June 2002 registered by the Commission des opérations de bourse under n° P.02-153 on 13 June 2002. This Pricing Supplement contains the final terms of the Notes and must be read in conjunction with the Offering Circular dated 4 July 2003 registered by the Commission des opérations de bourse under n° P.03-153 on 3 July 2003, save in respect of the Conditions which are extracted from the Offering Circular dated 14 June 2002.

This issue constitutes the second reopening of the EUR 1,000,000,000 4.50 per cent. *Obligations Foncières* due 2018 (Series 110 Tranche 1) issued on May 16, 2003, the first reopening was EUR 200,000,000 4.50 per cent. *Obligations Foncières* due 2018 (Series 110 Tranche 2) issued on 28 July, 2003 bringing the total amount to Euro 1,500,000,000

|           |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>  | Issuer:                                         | Compagnie de Financement Foncier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2</b>  | (i) Series Number:                              | 110                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|           | (ii) Tranche Number:                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|           |                                                 | The Notes will upon listing, be assimilated (assimilables) and form a single series with the EUR 1,000,000,000 4.50 per cent. <i>Obligations Foncières</i> due May 16, 2018 (Series 110 Tranche 1) issued on May 16, 2003 and EUR 200,000,000 4.50 per cent. <i>Obligations Foncières</i> due May 16, 2018 (Series 110 Tranche 2) issue on 28 July, 2003 |
| <b>3</b>  | Specified Currency or Currencies:               | Euro (“ <b>EUR</b> ”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4</b>  | Aggregate Nominal Amount:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           | (i) Series:                                     | EUR 1,500,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|           | (ii) Tranche:                                   | EUR 300,000,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5</b>  | (i) Issue Price:                                | 98.418 per cent. of the Aggregate Nominal Amount of the Tranche plus accrued interest at a rate of 4.42623 per cent. of the Aggregate Nominal Amount of the Tranche for the period from and including, 16 May 2003 to, but excluding, 10 May 2004                                                                                                        |
|           | (ii) Net proceeds:                              | EUR 307,932,690                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6</b>  | Specified Denominations:                        | EUR 1,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7</b>  | Issue Date:                                     | 10 May 2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>8</b>  | Maturity Date:                                  | 16 May 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>9</b>  | Interest Basis:                                 | 4.50 per cent. per annum Fixed Rate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>10</b> | Redemption/Payment Basis:                       | Redemption at par                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>11</b> | Change of Interest or Redemption/Payment Basis: | Not Applicable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>12</b> | Options:                                        | None                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- 13 Status of the Notes: *Obligations Foncières*
- 14 Listing: Euronext Paris S.A. and Luxembourg Stock Exchange
- 15 Method of distribution: Non-syndicated

#### PROVISIONS RELATING TO INTEREST (IF ANY) PAYABLE

- 16 **Fixed Rate Note Provisions:** Applicable
- (i) Rate of Interest: 4.50 per cent. per annum payable annually in arrears on each Interest Payment Date
- (ii) Interest Payment Date: 16 May in each year commencing on 16 May 2004
- (iii) Fixed Coupon Amount: EUR 45 per EUR 1,000 in nominal amount
- (iv) Broken Amount: Not Applicable
- (v) Day Count Fraction (Condition 5(a)): Actual/Actual-ISMA
- (vi) Determination Date(s) (Condition 5(a)): 16 May in each year commencing on 16 May 2004
- (vii) Other terms relating to the method of calculating interest for Fixed Rate Notes: Not Applicable
- 17 **Floating Rate Provisions:** Not Applicable
- 18 **Zero Coupon Note Provisions:** Not Applicable
- 19 **Index Linked Interest Note Provisions:** Not Applicable
- 20 **Dual Currency Note Provisions:** Not Applicable
- #### PROVISIONS RELATING TO REDEMPTION
- 21 **Call Option:** Not Applicable
- 22 **Other Option:** Not Applicable
- 23 **Final Redemption Amount:** Nominal amount
- 24 **Early Redemption Amount:**
- Early Redemption Amount(s) payable on redemption for taxation reasons provided herein: Not Applicable

#### GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO THE NOTES

- 25 **Form of Notes:** Dematerialised Notes
- (i) Form of Dematerialised Notes: Bearer dematerialised form (*au porteur*)
- (ii) Registration Agent: Not Applicable
- (iii) Temporary Global Certificate: Not Applicable
- (iv) Applicable TEFRA exemption: Not Applicable
- 26 **Additional Financial Centre(s) (Condition 7(h)) or other special provisions relating to payment dates:** Not Applicable

- 27 Talons for future Coupons or Receipts to be attached to Definitive Materialised Notes (and dates on which such Talons mature): Not Applicable
- 28 Details relating to Partly Paid Notes: amount of each payment comprising the Issue Price and date on which each payment is to be made and consequences (if any) of failure to pay: Not Applicable
- 29 Details relating to Installment Notes: Not Applicable
- 30 Redenomination, renominatisation and reconventioning provisions: Not Applicable
- 31 Consolidation provisions: Not Applicable
- 32 Representation of holders of Notes (Condition 10) Applicable
- The holders of the Notes will be grouped in a single *Masse* having legal personality
- The initial Representative will be:
- Mrs Brigitte Minard  
72 bis, avenue de Buzenval  
92500 Ruell-Malmaison  
France
- The alternate Representative will be:
- Mrs Catherine Le Corre  
59 bis, rue du Moulin Vert  
75014 Paris  
France
- The Representative will not receive any remuneration
- 33 Other terms or special conditions: Not Applicable
- DISTRIBUTION**
- 34 (i) If syndicated, names of Managers: Not Applicable
- (ii) Stabilising Manager (if any): CDC IXIS Capital Markets
- (iii) Dealer's Commission: A combined management and underwriting commission of 0.20 per cent. of the Aggregate Nominal Amount of the Tranche.
- 35 If non-syndicated, name of Dealer: CDC IXIS Capital Markets

## 36 Additional selling restrictions:

## FRANCE:

The Dealer and the Issuer have acknowledged that the Notes are being issued outside the Republic of France.

The Dealer and the Issuer have represented and agreed that in connection with their initial distribution, (i)

It has not offered or sold and will not offer or sell, directly or indirectly, any Notes to the public in the Republic of France and (ii) offers and sales of Notes in the Republic of France will be made in accordance with Articles L. 411-1 and L. 411-2 of the French *Code monétaire et financier* and the Decree relating to offers to a limited number of investors (*cercle restreint d'investisseurs*) and/or qualified investors (*investisseurs qualifiés*).

In addition, and in each case, The Dealer and the Issuer have represented and agreed that, in connection with their initial distribution, it has not distributed or caused to be distributed and will not distribute or cause to be distributed in the Republic of France, the Offering Circular, the Pricing Supplement or any other offering material relating to the Notes other than to those investors to whom offers and sales of the Notes in the Republic of France may be made as described above.

## 37 Rating

The Programme has been rated Aaa by Moody's Investors Services.

A security rating is not a recommendation to buy, sell or hold securities and may be subject to suspension, reduction or withdrawal at any time by the assigning rating agency:

Notes are rated AAA by Fitch Ratings, AAA by Standard & Poors Rating Services and Aaa by Moody's Investors Services.

## OPERATIONAL INFORMATION

- |    |                                                                                                                    |                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 38 | ISIN Number:                                                                                                       | FR0000474652   |
| 39 | Common Code:                                                                                                       | 016849936      |
| 40 | Clearstream, Frankfurt Code:                                                                                       | Not Applicable |
| 41 | Depository(ies)                                                                                                    |                |
|    | (i) Euroclear France to act as Central Depository:                                                                 | Yes            |
|    | (ii) Common depository for Euroclear and Clearstream, Luxembourg:                                                  | No             |
| 42 | Any clearing system(s) other than Euroclear and Clearstream, Luxembourg and the relevant Identification number(s): | Not Applicable |

43 Delivery:

Delivery against payment

44 The Agents appointed in respect of the Notes are:

**Fiscal Agent and Principal Paying Agent:**

Deutsche Bank AG London  
Winchester House  
1 Great Winchester Street  
London EC2N 2DB  
United Kingdom

**Luxembourg Paying Agent and Listing Agent:**

Deutsche Bank Luxembourg S.A.  
2, boulevard Konrad Adenauer  
L-1115 Luxembourg  
Luxembourg

**Paris Paying Agent:**

Crédit Foncier de France  
4, quai de Bercy  
94224 Charenton  
France

**Paris Listing Agent :**

CDC IXIS Capital Markets  
47 quai d'Austerlitz  
75648 Paris cedex 13

45 In the case of Notes listed on Euronext Paris S.A.:

(i) the number of Notes to be issued in each Denomination:

300,000

(ii) Paying Agent in France

Crédit Foncier de France

(a) address in Paris where documents to be made available for inspection may be inspected;

Crédit Foncier de France  
4, quai de Bercy  
94224 Charenton  
France

(b) list of such documents available for inspection:

- the Agency Agreement;
- the Dealer Agreement;
- the *statuts* of the Issuer in both French and English;

- the audited annual accounts of the issuer for the financial year ended 31 December 2003;
- the *Document de Référence* relating to Compagnie de Financement Foncier filed with the AMF (*Autorité des Marchés Financiers*) on 9 April 2004 under No. D.04-0407
- the latest quarterly borrowing programme of the issuer and the Specific Controller's certificate relating thereto;
- a copy of the Offering Circular dated 14 June 2002 and of the Offering Circular dated 4 July 2003 in English which are incorporated by reference herein;
- a copy of the Pricing Supplement dated 14 May 2003
- a copy of the Pricing Supplement dated 28 July 2003;
- all reports, letters and other documents, balance sheets, valuations and statements by any expert any part of which is extracted or referred to in the Offering Circular;
- a copy of the FBF Master Agreement; and
- copies of the latest annual report and accounts of the issuer (including any published interim accounts), in each case as soon as they are published.

(iii) specialist broker:

CDC IXIS Capital Markets

(iv) responsibility statement in French and brief summary in French of the main characteristics of any Notes which are to be listed on Euronext Paris S.A. and of the issuer to be inserted:

See next pages

46 Other information:

Registered office of the issuer : 19, rue des Capucines, 75001 Paris.

Management headquarter of the issuer : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex.

**GENERAL**

- 47 The aggregate principal amount of Notes issued has been translated into Euro at the rate of [•], producing a sum of: Not Applicable

**LISTING APPLICATION**

This Pricing Supplement comprises the detail required to list the Issue of Notes described herein pursuant to the Euro 50,000,000,000 Euro Medium Term Note Programme of Compagnie de Financement Foncier.

**STABILISING**

In connection with this Issue, CDC IXIS Capital Markets (the "Stabilising Manager") or any person acting for him may over-allot or effect transactions with a view to supporting the market price of the Notes at a level higher than that which might otherwise prevail for a limited period after the issue date. However, there may be no obligation on the Stabilising Manager or any agent of his to do this. Such stabilising, if commenced, may be discontinued at any time and must be brought to an end after a limited period.

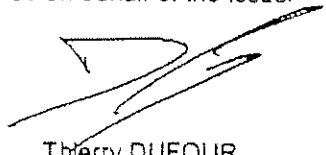
**MATERIAL ADVERSE CHANGE STATEMENT**

Except as disclosed in this document, there has been no significant change in the financial or trading position of the Issuer since 31 December 2003 and no material adverse change in the financial position or prospects of the Issuer since 31 December 2003.

**RESPONSIBILITY**

The Issuer accepts responsibility for the information contained in this Pricing Supplement which, when read together with the Offering Circular referred to above, contains all information that is material in the context of the Issue of the Notes.

Signed on behalf of the Issuer

  
By: Thierry DUFOR  
Directeur Général  
Duly authorised

**QUARTERLY BORROWING PROGRAMME WHICH BENEFIT FROM  
THE *PRIVILEGE* SET OUT IN ARTICLE L.515-19 OF  
THE *CODE MONETAIRE ET FINANCIER***

A resolution of the board of directors (*conseil d'administration*) of the Issuer passed on 23 March 2004 has authorised a programme of borrowings which benefit from the *Privilège* of up to and including Euro 4 billion or its equivalent in other currencies for the period commencing 1 April 2004 and ending 30 June 2004.

## SPECIFIC CONTROLLER'S CERTIFICATE RELATING TO THE QUARTERLY BORROWING PROGRAMME

The original French language certificate reads:

Messieurs les Administrateurs de la Compagnie de Financement Foncier,

En notre qualité de contrôleur spécifique de votre société et en exécution des dispositions prévues par l'article L. 515-30 du code monétaire et financier et par l'article 9-IV du décret n° 99-710 du 3 août 1999, nous vous présentons notre attestation portant sur le respect de la règle prévue à l'article L. 515-20 du code monétaire et financier dans le cadre d'un programme trimestriel d'émissions des ressources bénéficiant du privilège mentionné à l'article L. 515-19 de ce même code.

Par décision en date du 23 mars 2004, le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier a fixé le plafond maximum du programme d'émissions de ressources bénéficiant du privilège institué par l'article L. 515-19 du code monétaire et financier, à EUR 4 milliards, pour la période allant du 1er avril 2002 au 30 juin 2004.

L'article L. 515-20 du code monétaire et financier dispose précise que le montant total des éléments d'actif des sociétés de crédit foncier doit être supérieur au montant des éléments de passif bénéficiant du privilège mentionné à l'article L. 515-19 du même de ce code. Il nous appartient d'attester du respect de cette règle dans le cadre du présent programme d'émissions.

Le respect de cette règle, compte tenu du programme d'émissions visé ci-dessus, a été vérifié sur la base d'informations financières estimées, au titre de la période courue, et prévisionnelles, au titre de la période à venir, établies sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Les informations financières prévisionnelles ont été établies à partir des hypothèses traduisant la situation future que vous avez estimée la plus probable à la date de leur établissement. Ces informations sont présentées en annexe au présent rapport.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables à cette intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier, sur la base des informations financières établies et du programme d'émissions sus-visé, le respect de la règle prévue par l'article L. 515-20 du code monétaire et financier et les modalités de calcul du ratio de couverture prévues par les dispositions du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 du Comité de la réglementation bancaire et financière.

Nos diligences ont notamment consisté à examiner le processus d'élaboration des informations financières produites, afin d'en vérifier la cohérence dans la perspective de contrôler le respect de la règle prévue à l'article L. 515-20. En ce qui concerne les informations prévisionnelles, nous avons pris connaissance des hypothèses retenues et vérifié leur traduction chiffrée, étant rappelé que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative, des informations prévisionnelles établies.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur le respect par la Compagnie de Financement Foncier de l'article L. 515-20 du code monétaire et financier stipulant que le montant des éléments d'actif doit être supérieur au montant des éléments de passif privilégiés, après prise en compte du présent programme d'émissions.

Paris-La Défense, le 2 avril 2004

Le Contrôleur Spécifique

BARBIER FRINAULT & CIE  
Franck Sastre



## ANNEXE

Chiffres avant prise en compte du présent programme d'émissions de EUR 4 milliards.

| En milliards millions d'eurose francs                                                                              | Estimé          | Prévisionnel    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                    | Au 31 mars 2004 | Au 30 juin 2004 |
| Total des emplois                                                                                                  | 42 113          | 41 879          |
| Total des ressources bénéficiant du<br>privilège mentionné à l'article L. 515-19<br>du code monétaire et financier | 38 289          | 38 101          |

## SPECIFIC CONTROLLER'S CERTIFICATE RELATING TO THE QUARTERLY BORROWING PROGRAMME

Translation in English of the original:

To the Directors of Compagnie de Financement Foncier,

In our capacity as the Specific Controller of your company and pursuant to the provisions laid down in Article L. 515-30 of the French Monetary and Financial Code and Article 9-IV of Decree no. 99-710 of August 3, 1999, we hereby set out our certificate regarding compliance with the rule provided for in Article L. 515-20 of the French Monetary and Financial Code within the framework of a quarterly programme for issuing funding that qualify for the privileged right mentioned in Article L. 515-19 of said code.

In a decision dated March 23, 2004, the Board of Directors of Compagnie de Financement Foncier set the maximum ceiling for the programme for issuing funding that qualify for the privileged right laid down by Article L. 515-19 of the French Monetary and Financial Code at EUR 4 billion, for the period from April 1 to June 30, 2004.

Article L. 515-20 of the French Monetary and Financial Code states that the total amount of assets held by *sociétés de crédit foncier* (special purpose real estate credit institutions) must be greater than the amount of liabilities which qualify for the privileged right mentioned in Article L. 515-19 of said code. It is our responsibility to test the compliance with this rule within the scope of this issue programme.

Compliance with this rule, in view of the aforementioned issue programme, was verified on the basis of estimated financial data, in respect of the period elapsed, and forecasted financial data, in respect of the future period, drawn up under the responsibility of your Board of Directors. The forecasted financial data were drawn up on the basis of assumptions which reflect the future position that you deemed to be most probable as of the date that they were drawn up. This information is presented in an appendix to this report.

We performed our review in accordance with the standards of the profession that are applicable to this type of assignment. These standards require that we perform procedures, based on such financial information, in order to verify compliance with the rule laid down by Article L. 515-20 of the French Monetary and Financial Code and with the methods of calculating the hedge ratio provided for in Regulation no. 99-10 of July 9, 1999 of the French Banking and Financial Regulations Committee.

Our work has also required that we plan and prepare our review leading to an assessment of the fair presentation of the estimated and the forecasted financial data, with regard to its consistency, plausibility and relevance, with a view to checking compliance with the rule provided for in Article L. 515-20 of the French Monetary and Financial Code. Regarding the forecasted financial data, we have assessed the assumptions used and their statement in figures, considering that, as the forecasts are, by their nature, uncertain, the actual results could differ significantly from the forecasted data presented.

On the basis of this assessment, we have no comments to make regarding compliance by Compagnie de Financement Foncier with Article L. 515-19 of the French Monetary and Financial Code, which states that the amount of assets must be greater than the amount of preferential liabilities, after taking account of the current issue programme.

Paris-La-Défense, April 2, 2004

The Specific Controller

---

BARBIER FRINAULT & CIE  
Franck Sastre

**COMPAGNIE DE  
FINANCEMENT  
FONCIER****APPENDIX**

Figures before taking into account the current issue programme of EUR 4 billion.

| In millions of EUR                                                                                                                                   | Estimated<br>Figures | Forecasted<br>Figures |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                      | As of March 31, 2004 | As of June 30, 2004   |
| Total application of funds                                                                                                                           | 42 113               | 41 879                |
| Total sources of funds that<br>qualify for the privileged<br>right mentioned in Article<br>L. 515-19 of the French<br>Monetary and Financial<br>Code | 38 289               | 38 101                |

## FINANCIAL STATEMENTS

*The company, created in December 1998 to satisfy any future needs, was approved by banking authorities (CECEI) as a Société de Crédit Foncier on 23 July 1999 in accordance with the law of 25 June 1999 on savings and financial security now integrated into the French Code monétaire et financier. Prior to 1 October 1999, the company was engaged in no business.*

## BALANCE SHEET

| ASSETS                                                      | 31.12.2003        | 31.12.2002        | 31/12/2001        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cash, due from central banks and post office accounts (CCP) | 140,251           | 37,952            | 1,704             |
| Treasury notes and similar securities                       | 181,860           | 160,422           | 128,228           |
| Due from banks                                              | 7,437,379         | 5,110,038         | 5,326,990         |
| <i>On demand</i>                                            | 629,852           | 1,266,960         | 1,086,807         |
| <i>At maturity</i>                                          | 6,807,527         | 3,843,078         | 4,240,183         |
| Customer loans                                              | 20,484,770        | 20,856,013        | 20,515,965        |
| <i>Other customer loans</i>                                 | 20,484,770        | 20,856,013        | 20,515,965        |
| Bonds and other fixed income securities                     | 11,994,182        | 8,667,323         | 6,014,173         |
| Intangible fixed assets                                     | 43,492            | 56,908            | 77,793            |
| Other assets                                                | 206,107           | 180,647           | 140,213           |
| Prepayments, deferred charges and accrued income            | 2,058,202         | 2,438,651         | 2,395,270         |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                         | <b>42,528,243</b> | <b>37,508,154</b> | <b>34,800,336</b> |

| LIABILITIES AND EQUITY                            | 31.12.2003        | 31.12.2002        | 31/12/2001        |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Due to banks                                      | 2,119,344         | 2,890,397         | 5,312,609         |
| On demand                                         | 26,095            | 16,592            | 813,765           |
| At maturity                                       | 2,093,249         | 2,873,445         | 4,698,844         |
| Customer deposits                                 | 150,064           | 77,806            | 41,641            |
| On demand                                         | 150,064           | 77,806            | 41,641            |
| Debt securities                                   | 34,536,839        | 29,681,433        | 25,680,986        |
| Interbank securities and tradable debt securities | 297,266           | 872,123           | 967,778           |
| Bonds                                             | 34,239,573        | 28,809,310        | 24,693,208        |
| Other liabilities                                 | 553,703           | 587,405           | 658,959           |
| Accruals and deferred income                      | 2,589,371         | 2,636,478         | 1,750,391         |
| Provisions for liabilities and charges            | 9,930             | 13,165            | 15,731            |
| Subordinated debt                                 | 2,250,439         | 1,350,379         | 915,325           |
| Fund for general banking risks (FRGB)             | 20,000            |                   |                   |
| Equity other than FRGB:                           | 296,553           | 271,091           | 244,894           |
| - Subscribed capital                              | 100,000           | 100,000           | 100,000           |
| - Share premiums                                  | 118,536           | 118,536           | 118,536           |
| - Reserves                                        | 46,303            | 26,158            | 18,535            |
| - Regulated provisions and investments subsidies  |                   | 1                 |                   |
| - Retained earnings (+/-)                         |                   |                   |                   |
| - Net income/ the year (+/-)                      | 31,714            | 26,396            | 7,623             |
| <b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>               | <b>42,526,243</b> | <b>37,508,154</b> | <b>34,600,338</b> |

## OFF BALANCE SHEET COMMITMENTS

(In thousands of euros)

| OFF BALANCE SHEET                           | 31/12/2003 | 31/12/2002 | 31/12/2001 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Commitments given</b>                    |            |            |            |
| <b>Financing commitments</b>                |            |            |            |
| - Commitments in favour of banks            |            |            | 960,000    |
| - Commitments in favour of customers        | 332,011    | 393,698    | 446,388    |
| <b>Guarantee commitments</b>                |            |            |            |
| - Commitments for customers                 |            |            |            |
| <b>Commitments received</b>                 |            |            |            |
| <b>Financing Commitments</b>                |            |            |            |
| - Commitments received from banks           | 2,134,842  | 2,138,723  | 1,790,717  |
| <b>Guarantee Commitments</b>                |            |            |            |
| - Commitments received from banks           | 319,966    | 329,156    | 135,428    |
| - Commitments received from customers       | 16,842,839 | 1,173,617  | 1,176,976  |
| <b>Reciprocal commitments</b>               |            |            |            |
| - Sale and purchase of foreign currencies   | 11,788,963 | 11,658,391 | 7,378,780  |
| - Non-unwound forward financial instruments | 44,442,826 | 36,488,049 | 32,600,893 |

## INCOME STATEMENT

|                                                                                     | 2003           | 2002           | 2001           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| - Interest and similar income                                                       | 2,234,283      | 2,051,525      | 2,031,500      |
| - Interest and similar expenses                                                     | -2,031,635     | -1,858,128     | -1,841,729     |
| - Commission and fee income                                                         | 28,366         | 22,632         | 20,731         |
| - Commission and fee expenses                                                       | -15,793        | -13,198        | -17,094        |
| - Gains or losses on trading securities operations                                  | -212           | 659            | -2,674         |
| - Gains or losses on investment securities transactions                             | 4,165          | 2,800          | 1,099          |
| - Other income from banking operations                                              | 37,367         | 32,780         | 28,528         |
| - Other expenses on banking operations                                              | -48,417        | -49,999        | -44,899        |
| <b>NET BANKING INCOME</b>                                                           | <b>208,124</b> | <b>189,051</b> | <b>173,462</b> |
| - General operating expenses                                                        | -114,971       | -124,869       | -139,152       |
| - Depreciation, amortisation and provisions on tangible and intangible fixed assets | -13,416        | -20,886        | -15,245        |
| <b>GROSS OPERATING INCOME</b>                                                       | <b>79,737</b>  | <b>43,296</b>  | <b>19,065</b>  |
| - Cost of risk                                                                      | 4,000          | -2,972         | -5,592         |
| <b>OPERATING INCOME</b>                                                             | <b>83,737</b>  | <b>40,324</b>  | <b>13,473</b>  |
| Gains or losses on fixed assets                                                     | 27             | 4              | -9             |
| <b>ORDINARY INCOME BEFORE TAX</b>                                                   | <b>83,764</b>  | <b>40,328</b>  | <b>13,464</b>  |
| - Exceptional items                                                                 |                |                |                |
| - Income tax                                                                        | -32,051        | -13,931        | -5,841         |
| - Increases and decreases in fund for general banking risks and provisions          | -19,999        | -1             |                |
| <b>NET INCOME</b>                                                                   | <b>31,714</b>  | <b>26,396</b>  | <b>7,623</b>   |
| - Earnings per share (1)                                                            | 5.07           | 4.22           | 1.22           |
| - Diluted earnings per share                                                        | 5.07           | 4.22           | 1.22           |

(1) Earnings per share is calculated by dividing the net income by the number of shares in issue at the balance sheet date.

The notes set out in the following pages form an integral part of the company's financial statements.

## CAPITALISATION

The following table shows the capitalisations of Compagnie de Financement Foncier as at 31 December 2003.

| Own Funds                          | (In thousands of Euros) |
|------------------------------------|-------------------------|
| Subordinated debts                 | 2,250,438               |
| Subscribed capital called and paid | 100,000                 |
| Share premium                      | 118,538                 |
| Retained earnings                  | 46,303                  |
| <b>Total Own Funds</b>             | <b>2,515,278</b>        |
| <b>INDEBTEDNESS</b>                |                         |
| Debts/credit institutions          | 2,119,344               |
| Debts represented by bonds         | 34,536,839              |
| <b>Total Indebtedness</b>          | <b>36,656,183</b>       |

The authorised and issued share capital of Compagnie de Financement Foncier is Euro 100,000,000 comprised of 6,250,000 ordinary shares of Euro 16 nominal value.

There has been no material change in the capitalisation of Compagnie de Financement Foncier since 31 December 2003, with the exception of the following bond issues:

- on 16 January 2004, USD 1,000,000,000 3.625%, due March 2009;
- on 26 January 2004, USD 182,000,000 Floating Rate, due March 2009;
- on 29 January 2004, Euro 1,000,000,000 4.25 % due January 2014;
- on 30 January 2004, GBP 50,000,000 5.125 % due November 2008;
- on 12 February 2004, GBP 100,000,000 5.125 %, due November 2006;
- on 17 February 2004, Euro 50,000,000 5.00 %/Index Linked Interest linked to the French Inflation Index, due February 2015;
- on 19 February 2004, Euro 66,000,000 CMS Linked, due February 2019;
- on 23 February 2004, Euro 50,000,000 CMS Linked, due July 2014;
- on 18 March 2004, Euro 65,000,000 Callable Corridor CMS Linked, due March 2019;
- on 22 March 2004, Euro 100,000,000 Fixed Rate/Zero Coupon Callable, due March 2019;
- on 26 March 2004, Euro 50,000,000 Index Linked Redemption, linked to the Dow Jones Euro Stoxx 50<sup>SM</sup> Index, due March 2012;
- on 16 April 2004, Euro 100,000,000 Index Linked, due April 2019;
- on 15 April 2004, Euro 50,000,000 Index Linked, due April 2019;

- on 21 April 2004, Euro 50,000,000 Index Linked, due April 2016;
  - on 30 April 2004, Euro 160,000,000 Callable Fixed to Zero Coupon, due October 2020;
- and approximately Euro 290,332,592 of listed and unlisted *obligations foncières* having a nominal amount below Euro 50,000,000 each.

**DOCUMENTS INCORPORATED BY REFERENCE**

For Euronext Paris listing purposes, the annual accounts of the Issuer, audited on 31 December 2003 and contained in the *Document de Référence* in the French language which was registered under no. D. 04-0467 on 9 April 2004 by the Autorité des Marchés Financiers (the "AMF"),

**RESUME EN FRANCAIS**

Responsabilité du prospectus

Personnes qui assument la responsabilité du prospectus :

Au nom de l'émetteur :

Thierry DUFOUR

Directeur Général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER**

Au nom de la banque présentatrice :

Nicolas Fourt

Membre du Directoire

**CDC IXIS Capital Markets**

Visa n° 04-371 en date du 6 mai 2004

Le présent prospectus sera disponible aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés) dans les bureaux de l'Agent Financier, de l'Agent Payeur à Paris et de l'Agent Payeur à Luxembourg.

**A - CONTENU ET MODALITES DE L'OPERATION****1 Montant de l'émission**

Nombre et valeur nominale des Titres : 300.000 obligations foncières d'un nominal de 1.000 euros assimilables à la date de cotation aux 1.200.000 obligations de 1.000 euros nominal

Montant nominal de l'émission : 300.000.000 d'euros

**2 Caractéristiques des Titres émis**

2.1 Prix d'émission : 98,418 % du montant nominal de l'émission

Coupon Couru (s'il y a lieu) : 4,42823% du montant nominal de l'émission appliqué au montant nominal pour la période commençant le 16 Mai 2003 (inclus) et expirant le 10 mai 2004 (exclu)

Modalité de paiement (paiement fractionné...) : Non applicable

**2.2 Jouissance des titres :**

Date d'entrée en jouissance des Titres : 16 mai 2003

2.3 Date de règlement : 10 mai 2004

Date d'assimilation Date de Cotation

2.4 Intérêts et/ou taux nominal (facial) ou caractéristiques nominales (faciales) et, le cas échéant, leurs modalités de calcul : 4,50 % payable annuellement le 16 mai de chaque année et payable pour la première fois le 16 mai 2004, soit 45 euros par obligation foncière

2.5 Amortissement : Non applicable

- Remboursement :  
Au pair, le 16 mai 2018
- 2.6 Durée de l'émission :  
14 ans et 6 jours à compter de la date de règlement
- 2.7 Clause d'assimilation :  
Les présentes obligations foncières émises le 10 mai 2004 sont assimilables, dès leur cotation sur les bourses de Paris et de Luxembourg, aux obligations foncières de la première tranche de la souche n° 110 d'un montant de 1.000.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 4,50 % émise le 16 mai 2003 et venant à échéance en 2018, et de la deuxième tranche de la souche n° 110 d'un montant de 200.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 4,50% émise le 28 juillet 2003 et venant à échéance en 2018 (Code Isin FR0000474652)
- 2.8 Rang de créance :  
Les obligations foncières constituent des engagements directs, inconditionnels et privilégiés de la Compagnie de Financement Foncier venant au même rang entre elles et au même rang que toutes autres obligations foncières présentes ou futures et des autres ressources empruntées par la Compagnie de Financement Foncier et bénéficiant du privilège visé à l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier. Les obligations foncières bénéficient du privilège tel que défini à l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier. Le régime des obligations foncières est défini aux articles L. 515-13 à L. 515-33 du Code monétaire et financier
- 2.9 Garant ou garantie donnée :  
Non applicable
- 2.10 Notation :  
Le programme d'émission EMTN (*Euro Medium Term Note*) de la Compagnie de Financement Foncier a été noté Aaa par Moody's Investors Services.  
  
Les présentes obligations foncières ont été notées AAA par Fitch Ratings, AAA par Standard & Poors Rating Services et Aaa par Moody's Investors Services.

**2.11** Mode de représentation des porteurs des Titres, le cas échéant :

Les porteurs des présentes obligations foncières et les porteurs des obligations foncières de la première tranche de la souche n°110 d'un montant de 1.000.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 4.50% et venant à échéance en 2018 et les porteurs de la deuxième tranche de souche n°110 d'un montant de 1.000.000.000 d'euros portant intérêt au taux de 4.50% et venant à échéance en 2018 sont groupés en une masse unique jouissant de la personnalité civile tel que plus amplement décrit dans le document de base approuvé par la Commission des opérations de bourse. La masse est régie par les dispositions du Code de commerce à l'exception des articles L. 228-47, L. 228-48 et L. 228-59 et par le décret n° 67-236 du 23 mars 1967, à l'exception des articles 218, 222 et 224.

Le représentant titulaire de la masse désigné est :

Madame Brigitte Minard  
72 bis, avenue de Buzenval  
92500 Ruell-Malmalson  
France

Le représentant suppléant de la masse désigné est :

Madame Catherine Le Corre  
59 bis, rue du Moulin Vert  
75014 Paris  
France

Le représentant ne sera pas rémunéré

**2.12** Liste des établissements chargés du service financier de la Compagnie de Financement Foncier en France :

Crédit Foncier de France  
4, quai de Bercy  
94224 Charenton  
France

**2.13** Droit applicable et tribunaux compétents en cas de litige :

Droit français, tribunaux compétents situés à Paris

**B - ORGANISATION ET ACTIVITE DE L'EMETTEUR****3 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur, ses organes d'administration**

**3.1 Dénomination :** Compagnie de Financement Foncier  
**Siège social :** 19, rue des Capucines  
75001 Paris  
France

**3.2 Forme juridique de l'émetteur et nature des organes d'administration :** Société 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 ses statuts.

Se reporter au Document de Référence de la Compagnie de Financement Foncier relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 qui a été enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 9 avril 2004 sous le numéro D. 04-0467 qui contient l'intégralité des statuts de la Compagnie de Financement Foncier.

**3.3 Nom et statut des contrôleurs légaux :**

Commissaires aux comptes :

Caillaud Dedouit et Associés, représenté par M. Jean-Jacques Dedouit, 19, rue Clément Marot, 75008 Paris, 722 012 051 R.C.S. Paris

Mazars & Guérard, représenté par M. Patrick de Cambourg et M. Michel Barbet-Massin, Le Vinci, 4, allée de l'Arche, 92075 La Défense Cedex, 784 824 153 R.C.S. Paris

PricewaterhouseCoopers Audit SARL représenté par Madame Anik Chaumartin, 32, rue Guersant, 75838 Paris Cedex 17, 302 474 572 R.C.S. Paris

Contrôleur spécifique titulaire :

Barbier Frinault et Compagnie

représenté par M. Franck Sastre, 20,  
place de la Défense, 92050 Paris La  
Défense Cedex

Contrôleur spécifique suppléant :

M. Michel Gauthier, 20, place de la  
Défense, 92050 Paris La Défense  
Cedex

- 3.4 Date de constitution et d'expiration de l'émetteur : L'émetteur a été constitué le 22  
décembre 1998 pour 99 années

- 3.5 Indication des lieux où peuvent être consultés les  
documents juridiques relatifs à l'émetteur (statuts,  
procès verbaux d'assemblées générales,  
rapports des contrôleurs légaux) :

Compagnie de Financement Foncier  
4, quai de Bercy  
94224 Charenton  
France

#### 4 Renseignements de caractère général concernant le capital

- 4.1 Montant du capital :

Le capital social est fixé à  
100.000.000 d'euros

Il est divisé en 8.250.000 actions de  
16 (seize) euros de nominal chacune,  
de même catégorie, toutes de  
numéraire et entièrement libérées

- 4.2 Principaux actionnaires mentionnés dans le  
prospectus :

La Compagnie de Financement  
Foncier est une filiale à 100 % du  
Crédit Foncier de France

#### 5 Renseignements concernant l'activité de l'émetteur

Lorsque l'émetteur est à la tête d'un groupe, les  
renseignements prévus dans ce paragraphe sont  
fournis pour le groupe.

- 5.1 Bref descriptif de l'activité de l'émetteur et de son  
évolution :

Se reporter au Document de  
Référence de la Compagnie de  
Financement Foncier relatif à  
l'exercice clos le 31 décembre 2003  
qui a été enregistré auprès de  
l'Autorité des marchés financiers le 9  
avril 2004 sous le numéro D. 04-0467.

La Compagnie de Financement  
Foncier a émis en 2003 un volume de  
9,6 milliards d'obligations foncières.

Notées AAA par les principales agences de notation.

La Compagnie de Financement Foncier envisage de recueillir des ressources bénéficiant du privilège visé à l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier pour un montant maximum de 4 milliards d'euros au cours du deuxième trimestre 2004. Conformément à l'article L. 515-30 du Code monétaire et financier et à l'article 9-IV du décret n° 99-710 du 3 août 1999, le contrôleur spécifique de la Compagnie de Financement Foncier a établi une attestation trimestrielle en date du 2 avril 2004, certifiant qu'après prise en compte de ce programme trimestriel d'émissions, le montant des éléments d'actif de la Compagnie de Financement Foncier sera supérieur au montant des éléments de passif privilégiés.

- 5.2 Indication de tout événement exceptionnel ou d'opération prévue de toute nature ainsi que de tout litige susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de l'émetteur, son activité, et le cas échéant sur son groupe, et qui ont été présentés comme tels dans le prospectus :

Se reporter au Document de Référence de la Compagnie de Financement Foncier relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 qui a été enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 9 avril 2004 sous le numéro D. 04-0467.

**C - SITUATION FINANCIERE DE L'EMETTEUR****1 Chiffre-clés du bilan**

Pour les besoins de la cotation des Titres sur Euronext Paris S.A., les derniers états financiers de l'Emetteur, audités au 31 décembre 2003 présents dans le document de référence enregistré sous le n° D. 04-0467 le 9 avril 2004 par l'Autorité des marchés financiers sont incorporés par référence.

**TABLE DE CAPITALISATION**

La présente table de capitalisation reflète les montants empruntés par l'Emetteur au 31 décembre 2003.

| <b>FONDS PROPRES</b>                                      | <i>(en milliers d'euros)</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Dettes subordonnées                                       | 2.250.439                    |
| Capital souscrit versé                                    | 100.000                      |
| Prime d'émission                                          | 118.536                      |
| Réserves                                                  | 46.303                       |
| <b>Total fonds propres</b> (avant résultat de l'exercice) | <b>2.515.278</b>             |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                 |                              |
| Dettes envers les établissements de crédit                | 2.119.344                    |
| Dettes représentées par un titre                          | 34.536.839                   |
| <b>Total dettes</b>                                       | <b>36.656.183</b>            |

Le capital social est fixé à 100.000.000 d'euros (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.

Il n'y a eu aucun changement significatif dans la capitalisation de la Compagnie de Financement Foncier depuis le 31 décembre 2003, à l'exception des émissions obligataires suivantes :

- le 16 janvier 2004, 1.000.000.000 de dollars américains 3,625 % à échéance mars 2009 ;
- le 26 janvier 2004, 182.000.000 de dollars américains taux variable, à échéance mars 2009 ;
- le 29 janvier 2004, 1.000.000.000 d'euros 4,25%, à échéance janvier 2014 ;
- le 30 janvier 2004, 50.000.000 de livres anglaise 5,125%, à échéance novembre 2006 ;
- le 12 février 2004, 100.000.000 de livres sterling 5,125%, à échéance novembre 2006 ;

- le 17 février 2004, 50.000.000 d'euros 5% / taux indexé sur l'indice de l'inflation française Indexée sur un panier d'indices boursiers, à échéance février 2015 ;
- le 19 février 2004, 86.000.000 d'euros indexé CMS, à échéance février 2019 ;
- le 23 février 2004, 50.000.000 d'euros indexé CMS, à échéance juillet 2014 ;
- le 18 mars 2004, 65.000.000 d'euros taux structuré, à échéance mars 2019 ;
- le 22 mars 2004, 100.000.000 d'euros taux structuré, à échéance mars 2019 ;
- le 26 mars 2004, 50.000.000 d'euros dont le remboursement est indexé sur l'indice Dow Jones Euro Stoxx 50<sup>SM</sup>, à échéance mars 2012 ;
- le 15 avril 2004, 100.000.000 d'euros indexés, à échéance avril 2019 ;
- le 15 avril 2004, 50.000.000 d'euros indexés, à échéance avril 2019 ;
- le 15 avril 2003, 100.000.000 d'euros intérêt structuré, à échéance avril 2019 ;
- le 21 avril 2004, 50.000.000 d'euros indexés, à échéance avril 2016 ;
- le 30 avril 2004, 160.000.000 d'euros taux structuré, à échéance octobre 2020 ;
- 

et environ 290.332.592 d'euros au titre d'émissions d'obligations foncières cotées ou non cotées d'un montant nominal inférieur à 50 millions d'euros chacune.

- 2 Il n'existe aucune observation, réserve ou refus de certification de la part des contrôleurs légaux.

**Information relative à l'admission à la cote d'Euronext Paris S.A.**

**Personnes qui assument la responsabilité du prospectus  
composé du Document de Base  
enregistré par la Commission des opérations de bourse  
sous Le n° P.02-153 du 13 Juin 2002 et  
sous le n°P.03-153 du 3 Juillet 2003  
et de la présente Note d'Opération**

**Au nom de l'émetteur**

A la connaissance de l'émetteur, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Aucun élément nouveau (autres que ceux mentionnés dans la présente Note d'Opération) intervenu et depuis le 9 avril 2004, date à laquelle le Document de Référence a reçu le n°D. 04-0467 de l'Autorité des marchés financiers,

n'est susceptible d'affecter de manière significative la situation financière de l'émetteur dans le contexte de la présente émission.

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER**

Thierry DUFOUR  
Directeur Général

**Au nom de la banque présentatrice**

A la connaissance de la banque présentatrice, les données du présent prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

CDC IXIS Capital Markets  
Nicolas Fourt

Membre du Directoire

**Visa de l'Autorité des marchés financiers**

En application des Articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 04-371 en date du 6 mai 2004 sur le présent document, qui constitue le prospectus prévu par les articles précités, conformément aux dispositions du règlement Cob n°98-01. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

La notice légale sera publiée au Bulletin des Annonces légales obligatoires (BALO) du 10 mai 2004

### Paris Listing Information

*Translation of the preceding page for information purposes only*

Individuals assuming responsibility for the prospectus composed by the Offering Circular registered by the *Commission des opérations de bourse* under n° P. 02-153 of 13 June 2002 and n° P.03-153 of 3 July 2003 and the Pricing Supplement

#### In the name of the Issuer

To the best knowledge of the Issuer, the information contained in this prospectus is true and accurate and there has been no omission of material facts which would make any statements herein misleading.

No new event (other than those mentioned in this Pricing Supplement) has happened since 9 April 2004, date on which the *Document de Référence* has been filed with the *Autorité des marchés financiers* under no. D. 04-0467

may materially affect the financial position of the Issuer in the context of this issue.

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER**

Thierry DUFOUR

*Directeur Général*

#### In the name of the Listing Agent

To the best knowledge of the Listing Agent, the information contained in this Pricing Supplement is true and accurate and there has been no omission of material facts which would make any statements herein misleading.

**CDC IXIS Capital Markets**

Nicolas Fourt

*Membre du Directoir*

#### Visa of the *Autorité des marchés financiers*

In accordance with articles L.412-1 and L.621-8 of the French *Code monétaire et financier*, the *Autorité des Marchés Financiers* has given the *visa* no. 04-371 dated 6 May 2004 on this document, which constitutes the prospectus provided by the above-mentioned articles, in accordance with the provisions of its regulation n° 98-01. This prospectus has been prepared by the issuer and its signatories may be held liable for it. The granting of the *visa* shall not imply any approval of the suitability of the transaction nor any authentication of the accounting and financial data that is presented herein. It was granted following an examination of the relevance and consistency of the information presented herein in light of the proposed transaction of investors.

The legal notice will be published in the *Bulletin des Annonces légales obligatoires* (BALO) of 10 May 2004.