

**OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT**  
**portant sur les Actions de la Société**



initiée par



présentée par

**Lazard Frères Banque**

**INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DU  
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**



Le présent document relatif aux autres informations de la société Crédit Foncier de France a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 10 janvier 2007, conformément aux dispositions de l'article 231-28 de son Règlement Général et de l'article 5 de l'instruction 2006-07. Ce document a été établi sous la responsabilité du Crédit Foncier de France.

Le présent document complète la note d'information relative à l'offre publique d'achat du Crédit Foncier de France sur Locindus (l'« **Offre** ») visée par l'AMF le 9 janvier 2007, sous le numéro 07-005, en application d'une décision de conformité en date du 9 janvier 2007.

Le présent document est disponible sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et du Crédit Foncier de France ([www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Crédit Foncier de France  
19, rue des Capucines  
75001 Paris

Lazard Frères Banque  
121 boulevard Haussmann  
75008 Paris

## Sommaire

	Page
<b>1 IDENTITÉ, CARACTÉRISTIQUES ET ACTIONNARIAT DE L'INITIATEUR.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur .....</b>	<b>1</b>
1.1.1 Dénomination sociale.....	1
1.1.2 Forme juridique, siège social .....	1
1.1.3 Registre du commerce et des sociétés.....	1
1.1.4 Durée .....	1
1.1.5 Objet social .....	1
1.1.6 Exercice social .....	2
<b>1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social de l'Initiateur .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Capital social.....	2
1.2.2 Forme des actions.....	2
1.2.3 Cession et transmission des actions.....	3
1.2.4 Autres titres donnant accès au capital .....	3
1.2.5 Pactes d'actionnaires .....	3
1.2.6 Droits de vote .....	3
1.2.7 Répartition du capital et des droits de vote.....	3
1.2.8 Dividendes versés au titre de l'exercice 2005.....	3
<b>1.3 Renseignements de caractère général concernant la direction et le contrôle de l'Initiateur .....</b>	<b>3</b>
1.3.1 Directoire – Conseil de surveillance.....	3
1.3.2 Commissaires aux comptes .....	5
<b>1.4 Description des activités de l'Initiateur .....</b>	<b>5</b>
<b>2 SITUATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DE L'INITIATEUR ET ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Situation sociale relative au 30 juin 2006 .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Situation sociale relative au 30 septembre 2006 .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3 Faits exceptionnels et litiges .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4 Évolutions récentes et perspectives d'avenir.....</b>	<b>12</b>
<b>3 IMPACT DE L'OFFRE SUR L'INITIATEUR.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Coût d'acquisition de Locindus .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Montant de l'écart d'acquisition et traitement comptable .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 Modalités de financement de l'Offre .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et les comptes consolidés du CFF .....</b>	<b>14</b>
3.4.1 Impact de l'Offre sur les capitaux propres comptables du Crédit Foncier de France .....	14
3.4.2 Impact de l'Offre sur le résultat net consolidé du Crédit Foncier de France.....	15
<b>4 ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRÉSENT DOCUMENT .....</b>	<b>16</b>

# **1 IDENTITÉ, CARACTÉRISTIQUES ET ACTIONNARIAT DE L'INITIATEUR**

## **1.1 Renseignements de caractère général concernant l'Initiateur**

### **1.1.1 Dénomination sociale**

Crédit Foncier de France

### **1.1.2 Forme juridique, siège social**

Le Crédit Foncier de France est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français, dont le siège social est situé 19, rue des Capucines – 75001 Paris (le « **CFF** » ou l' « **Initiateur** »)). Établissement de crédit agréé en qualité de banque, le Crédit Foncier de France est soumis aux dispositions du Code monétaire et financier applicables aux établissements de crédit. Il est doté d'un commissaire du Gouvernement, désigné par arrêté du ministre en charge de l'économie, et dont les missions sont définies par le décret n° 84-709 du 24 juillet 1984.

### **1.1.3 Registre du commerce et des sociétés**

Le CFF est immatriculé sous le numéro 542 029 848 RCS Paris.

### **1.1.4 Durée**

Le CFF a été constitué en mars 1852. La durée de la société est fixée à 99 ans à partir du 31 décembre 1965.

### **1.1.5 Objet social**

- I. Le CFF a pour objet de réaliser, en France et en tous pays :
  - à titre de profession habituelle, toutes opérations de banque et toutes prestations de services d'investissement telles que définies par le Code monétaire et financier, ainsi que toutes opérations connexes à ces activités avec toute personne physique ou morale, de droit public ou privé, française ou étrangère, dans les conditions définies par la législation et la réglementation applicables,
  - à titre accessoire, et dans le cadre de la réglementation en vigueur, toutes opérations autres que celles visées ci-dessus, et notamment toutes activités de courtage d'assurance.
- II. Plus particulièrement, et sans que cela soit limitatif, la société est habilitée à réaliser toutes opérations de crédit
  - dans tous les domaines de l'immobilier, selon toutes modalités,
  - pour le financement d'opérations de toute nature, dès lors que les crédits consentis sont garantis par une hypothèque ou tout autre droit réel immobilier conférant une garantie au moins équivalente, ou encore par un droit réel sur les parts sociales ou titres de capital de sociétés immobilières,
  - pour le financement de tous investissements ou opérations d'aménagement ou d'équipement réalisés par des États, collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales, établissements publics, institutions, organisations ou autres personnes morales de droit public ou du secteur public, ou réalisés à leur initiative ou pour leur compte.

La société peut, en particulier, réaliser tous prêts susceptibles d'être consentis ou acquis par une société de crédit foncier.

Elle est également habilitée à remplir toute mission d'intérêt public qui pourrait lui être confiée par l'État, ou, plus généralement, par une autorité locale, nationale ou internationale.

- III. Pour le financement de ses opérations, la société peut se procurer toutes ressources adaptées, dans les limites de la législation régissant son activité, et notamment :
- émettre toutes valeurs mobilières, tous titres de créances négociables ou autres instruments financiers ;
  - céder les prêts consentis par elle à une société de crédit foncier ; à cette fin, elle détient le contrôle d'une société de crédit foncier agréée conformément aux dispositions des articles L. 515-13 et suivants du Code monétaire et financier ;
  - céder des créances à tout fonds commun de créance ou à tout organisme équivalent ;
  - plus généralement, recourir à tout dispositif de mobilisation de créances, avec ou sans transfert de propriété.

- IV. Elle peut acquérir et détenir des participations dans toute société ou tout groupement contribuant à la réalisation de ses activités, céder ces participations.

Plus généralement, elle peut effectuer toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, se rattachant à son objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

#### **1.1.6 Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

### **1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital social de l'Initiateur**

#### **1.2.1 Capital social**

Le 28 octobre 2006, le capital social a été porté à 527.344.031,50 euros, suite au paiement d'une fraction du dividende en actions et à l'exercice d'options de souscription d'actions dont bénéficiaient certains collaborateurs d'Entenial (le dernier plan d'option a ainsi été soldé).

Le capital social du CFF s'élève donc à ce jour à 527.344.031,50 euros. Il est divisé en 81.129.851 actions de 6,50 euros de valeur nominale chacune, toutes de numéraire, entièrement libérées.

#### **1.2.2 Forme des actions**

Les statuts du CFF prévoient que les actions émises par l'Initiateur, entièrement libérées, revêtent la forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, et sont inscrites en comptes, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Depuis le 9 novembre 2004, date du retrait de la cote à la suite de l'offre publique de retrait suivie

d'un retrait obligatoire réalisée par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, les actions CFF revêtent obligatoirement la forme nominative.

### **1.2.3 Cession et transmission des actions**

Les actions sont librement négociables. Toute transmission ou mutation d'actions s'effectue par virement de compte à compte, dans les conditions définies par la législation en vigueur.

### **1.2.4 Autres titres donnant accès au capital**

Le CFF n'a pas émis de titres donnant accès à terme à son capital.

### **1.2.5 Pactes d'actionnaires**

Néant.

### **1.2.6 Droits de vote**

Il n'existe aucune disposition statutaire attribuant des droits de vote multiples. Le nombre total de droits de vote est égal au nombre d'actions, soit 81.129.851 droits de vote.

### **1.2.7 Répartition du capital et des droits de vote**

La Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 7.669.974.720,50 euros, ayant son siège social 5 rue Masseran – 75007 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 383 680 220 RCS Paris (la « **CNCE** »), détient à ce jour l'intégralité du capital social et des droits de vote du CFF, à la seule exception des actions de fonction des membres du Conseil de surveillance du CFF. Le CFF ne détient aucun titre de son portefeuille.

### **1.2.8 Dividendes versés au titre de l'exercice 2005**

L'assemblée générale du 16 mai 2006 a décidé la distribution, à titre de dividendes, d'une somme de 230.255.671,53 euros (soit un dividende par action de 3,39 euros). Elle a également décidé d'accorder à chaque actionnaire, conformément à l'article 50 des statuts du CFF et sur une fraction du dividende mis en distribution fixée à 180.000.064,00 euros, la possibilité d'opter pour le paiement en actions. Cette option a été exercée par la CNCE sur la totalité de la somme de 180.000.064 euros.

## **1.3 Renseignements de caractère général concernant la direction et le contrôle de l'Initiateur**

### **1.3.1 Directoire – Conseil de surveillance**

<b>Composition du Directoire au 9 janvier 2007</b>	
François Drouin	Président du Directoire
François Blancard	Membre du Directoire et Directeur Général
Philippe Wattier	Membre du Directoire
Thierry Dufour	Membre du Directoire

(Par décision du Conseil de surveillance en date du 1<sup>er</sup> mars 2006, M. François Blancard a été nommé membre du Directoire, Directeur général, en remplacement de M. Michel Gonnet.

Par ailleurs, par décision du Conseil de surveillance en date du 28 juin 2006, M. Thierry Dufour a été nommé membre du Directoire, en charge du pôle finance et risques, en remplacement de M. Alain Prévot, décédé.)

<b>Composition du Conseil de surveillance au 9 janvier 2007</b>	
Nicolas Mérindol	Président du Conseil de surveillance
Pierre Servant	Vice-Président et membre du Conseil de surveillance
Michel Sorbier	Membre du Conseil de surveillance
Jean Drevon	Membre du Conseil de surveillance
Paul-Louis Marty	Membre du Conseil de surveillance
CNCE (représentée par Michel Gonnet)	Membre du Conseil de surveillance
Jean-Paul Ferry	Membre du Conseil de surveillance
Francis Henry	Membre du Conseil de surveillance
Bernard Fougère	Membre du Conseil de surveillance
Philippe Moneta	Membre du Conseil de surveillance
Guy Cotret	Membre du Conseil de surveillance
Pierre Adier	Membre du Conseil de surveillance
Dorothée Hachez	Membre du Conseil de surveillance
Robert Romilly	Membre du Conseil de surveillance
Gérard Barbot	Membre du Conseil de surveillance
Jean-Marc Carcélès	Membre du Conseil de surveillance

(M. Nicolas Mérindol, précédemment Vice-Président du Conseil de surveillance du CFF, a été désigné le 1<sup>er</sup> mars 2006 en qualité de Président du Conseil de surveillance du CFF en remplacement de M. Charles Milhaud, qui a souhaité mettre fin à ses mandats de Président et de membre du Conseil de surveillance.

M. Pierre Servant, précédemment représentant permanent de la CNCE, a été coopté en qualité de membre du Conseil de surveillance, et désigné en qualité de Vice-Président du Conseil de surveillance, en remplacement de M. Nicolas Mérindol. En conséquence, la CNCE a désigné M. Michel Gonnet comme représentant permanent par lettre en date du 26 avril 2006.

MM. Étienne Bertier et Jérôme Gallot ont démissionné de leur mandat de membre du Conseil de surveillance, respectivement les 18 et 20 juillet 2006. M. Alain Maire a démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance le 28 novembre 2006.

L'assemblée générale du 16 mai 2006 a désigné en qualité de membres du Conseil de surveillance, MM. Gérard Barbot et Jean Marc Carcélès.

Le Conseil de surveillance, dans sa réunion du 12 décembre 2006, a coopté M. Jean Drevon au poste laissé vacant par la démission de M. Alain Maire. )

### 1.3.2 Commissaires aux comptes

Noms	Date de nomination	Échéance du mandat
<u>Commissaire aux comptes titulaire :</u> PriceWaterhouseCoopers Audit SA 672 006 483 RCS Nanterre 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine	Assemblée générale du 16 mai 2006	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011
<u>Commissaire aux comptes suppléant :</u> Pierre Coll né le 15 décembre 1954 à Ouagadougou (Burkina Faso), de nationalité française, demeurant 63 rue de Villiers 92200 Neuilly- sur-Seine	Assemblée générale du 16 mai 2006	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011
<u>Commissaire aux comptes titulaire :</u> KPMG SA 775 726 417 RCS Nanterre Les Hauts de Villiers 2 bis rue de Villiers 92300 Levallois Perret	Assemblée générale du 26 mai 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009
<u>Commissaire aux comptes suppléant :</u> Marie-Christine Ferron-Jolys née le 30 avril 1965 à Angers (France), de nationalité française, demeurant 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex	Assemblée générale du 26 mai 2004	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2009

### 1.4 Description des activités de l'Initiateur

Filiale du Groupe Caisse d'Épargne (« **GCE** »), le CFF est un établissement de financement fort d'environ 4.000 collaborateurs. Il propose à ses clients particuliers et professionnels des solutions sur mesure de financement de leurs projets immobiliers ainsi que de services bancaires et de gestion de produits d'épargne.

Le CFF couvre tous les secteurs de l'immobilier et propose aux particuliers, aux entreprises et aux investisseurs une offre complète de financements et de services d'accompagnement du projet immobilier en les faisant bénéficier de son savoir-faire en matière d'ingénierie financière.

Le CFF exerce trois métiers principaux de nature bancaire et financière :

#### Financement des particuliers

Le CFF apporte une solution à la fois globale et sur-mesure à chaque besoin de financement immobilier et d'investissement patrimonial. Il propose des solutions de crédits innovantes dans le neuf et l'ancien, ainsi que dans l'investissement locatif. Il offre un choix diversifié de produits et services :

- prêts à taux fixe, prêts à taux révisable, prêts in fine ou amortissables et prêts spécifiques,
- prêts réglementés : prêts à taux zéro, prêts à l'accession sociale - PAS, prêts locatifs sociaux - PLS, prêts locatifs intermédiaires - PLI,

- assurances liées au crédit (décès invalidité, perte d'emploi, garantie revente) et au bien financé (construction, multirisque habitation),
- produits financiers (assurance-vie, PERP, OPCVM...).

#### Financement des entreprises et investisseurs

Le CFF développe une gamme complète de produits et services dédiés à l'immobilier professionnel : financement de la promotion immobilière, financements structurés ou non des actifs immobiliers des entreprises, investisseurs et opérateurs sociaux, financement de projets, services bancaires aux administrateurs de biens et agents immobiliers. Il figure parmi les entreprises leader sur ce marché.

#### Financement sécurisé

La Compagnie de Financement Foncier et Vauban Mobilisations Garanties, deux filiales du CFF notées AAA, assurent le refinancement du groupe à des conditions de ressources particulièrement avantageuses. La Compagnie de Financement Foncier est le premier émetteur après l'État et premier émetteur d'obligations foncières avec 13,15 milliards d'euros d'émission d'obligations foncières au 31 décembre 2005. La Compagnie de Financement Foncier est également l'acteur du refinancement des collectivités locales européennes et françaises, des prêts hypothécaires originés par le CFF et le GCE.

Par ailleurs, Foncier Expertise, filiale du CFF et leader de l'expertise immobilière avec plus de 35 000 expertises par an, propose une gamme complète de prestations dans tous les domaines : immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, immobilier spécifique, terrains à bâtir, lotissements, exploitations agricoles. Foncier Expertise réalise tous les ans une analyse très fine des marchés immobiliers. Cette étude couvre toutes les régions françaises, aussi bien en immobilier résidentiel que d'entreprise.



Les principales filiales du CFF au 30 juin 2006 ainsi que leur domaine d'activité figurent dans le tableau ci-dessous.

<b>Société</b>	<b>Participation du CFF</b>	<b>Activité</b>
<b>FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER</b>		
Auxiliaire du Crédit Foncier de France	100%	Prêts aux particuliers et aux entreprises
Quatrinvest	100%	Produits packagés pour investisseurs
Groupe CFCAL	65,80%	Crédit hypothécaire et restructuration de crédits
Compagnie Foncière de Crédit	100%	Crédits et engagements par signature à la promotion immobilière
Cicobail*	60,7%	Crédit-bail immobilier
Cinergie	99,99%	Crédit-bail immobilier spécialisé sous statut Sofergie
<b>ACTIVITÉS FINANCIÈRES</b>		
Compagnie de Financement Foncier (SCF)	100%	Refinancement par cession de créances
Vauban Mobilisations Garanties	100%	Refinancement par titrisation
Foncier Assurance	40%	Services liés à l'épargne, au crédit et à l'assurance
Foncier Assurance Courtage (CFAC)	100%	Courtage d'assurance
Comptoir Financier de Garantie	100%	Assurance/ caution
Banco Primus	35%	Banque (Portugal) spécialisée dans le crédit hypothécaire et la restructuration de crédits
<b>SERVICES IMMOBILIERS</b>		
Foncier Expertise - Serexim	100%	Expertise et évaluation immobilière
Crédit Foncier Reim	74,20%	Conseil et valorisation d'actifs
Keops - SOPREC	74,20%	Transactions - immobilier d'entreprises
Gemco	74,20%	Transactions
Gestrimelec	66,6%	Administration de biens
Ciloger	33,4%	Gestion et développement de produits d'épargne immobilière
Actigestion	33,4%	Gestion et développement de produits d'épargne immobilière

Le 30 juin 2006, le GCE a procédé au regroupement de l'ensemble de ses activités de crédit-bail immobilier au sein d'une même structure, Cicobail, qui a absorbé les filiales suivantes du GCE : Mur Ecureuil, Palatine Mur, Foncier Bail et Investimur.

## 2 SITUATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DE L'INITIATEUR ET ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS

Les renseignements détaillés sur la situation comptable et financière du CFF (en particulier les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2005) figurent dans le document de référence 2006 du CFF déposé auprès de l'AMF le 4 juillet 2006 sous le numéro D.06-0680. Ce document est disponible sans frais et sur simple demande au siège social du CFF ainsi que sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Les éléments significatifs intervenus depuis le dépôt du document de référence sont indiqués ci-après.

### 2.1 Situation sociale relative au 30 juin 2006

Actif	Montant (en milliers d'euros)
Caisse, banques centrales, ccp	2.363
Effets publics et valeurs assimilées	
Créances sur les établissements de crédit	6.106.423
Opérations avec la clientèle	24.781.216
Obligations et autres titres à revenu fixe	2.074.360
Actions et autres titres à revenu variable	2.357
Placements des entreprises d'assurance	
Parts des réassureurs dans provisions techniques	
Participation et autres titres détenus à lt	155.076
Parts dans les entreprises liées	1.008.339
Crédit-bail et location avec option d'achat	15.328
Location simple	216
Immobilisations incorporelles	68.164
Immobilisations corporelles	168.601
Capital souscrit non versé	
Actions propres	
Autres actifs d'assurance	
Autres actifs	775.759
Comptes de régularisation	924.894
Total de l'actif	36.083.096

<b>Passif</b>	<b>Montant (en milliers d'euros)</b>
Banques centrales, ccp	
Dettes envers les établissements de crédit	7.051.140
Opérations avec la clientèle	2.984.413
Dettes représentées par un titre	21.211.168
Provisions techniques des entr. d'assurance	
Autres passifs d'assurance	
Autres passifs	343.172
Comptes de régularisation	1.656.213
Provisions pour risques et charges	308.679
Dettes subordonnées	942.096
Fonds pour risques bancaires généraux	436.911
Capitaux propres hors FRBG :	
Capital souscrit	526.522
Primes d'émission	275.041
Réserves	52.652
Écart de réévaluation	
Provisions réglementées et subv. D'invest.	295.089
Report à nouveau (+/-)	
Résultat de l'exercice (+/-) en attente d'approbation	
Total du passif	36.083.096

<b>Hors-bilan</b>	<b>Montant (en milliers d'euros)</b>
Engagements donnés	
Engagements de financement	
Engagements en faveur d'établissements de crédit	1.913.430
Engagement en faveur de la clientèle	5.496.678
Engagements de garantie	
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2.342.264
Engagements d'ordre de la clientèle	956.458
Engagements sur titres	
Titres acquis avec faculté rachat/reprise	
Autres engagements donnés	
Engagements donnés de l'act. d'assurance	
Engagements reçus	
Engagements de financement	
Engagements reçus d'établissements de crédit	1.840.181
Engagements de garantie	
Engagements reçus d'établissements de crédit	3.980.900
Engagements sur titres	
Titres vendus avec faculté rachat/reprise	
Autres engagements reçus	
Engagements reçus de l'act. d'assurance	26.698

La situation relative au 30 juin 2006 reproduite ci-dessus a été publiée au Bulletin des Annonces légales obligatoires du 1<sup>er</sup> septembre 2006. Elle a été établie conformément aux normes comptables françaises et n'a pas été auditée.

## 2.2 Situation sociale relative au 30 septembre 2006

Actif	Montant (en milliers d'euros)
Caisse, banques centrales, CCP	3.498
Effets publics et valeurs assimilées	
Créances sur les établissements de crédit	6.807.755
Opérations avec la clientèle	25.343.714
Obligations et autres titres à revenu fixe	2.140.016
Actions et autres titres à revenu variable	1.638
Placements des entreprises d'assurance	
Parts des réassureurs dans provisions techniques	
Participation et autres titres détenus à long terme	164.642
Parts dans les entreprises liées	955.976
Crédit-bail et location avec option d'achat	14.566
Location simple	199
Immobilisations incorporelles	71.280
Immobilisations corporelles	166.514
Capital souscrit non versé	
Actions propres	
Autres actifs d'assurance	
Autres actifs	977.149
Comptes de régularisation	1.369.800
Total de l'actif	38.016.747

<b>Passif</b>	<b>Montant (en milliers d'euros)</b>
Banques centrales, CCP	
Dettes envers les établissements de crédit	8.046.759
Opérations avec la clientèle	2.611.610
Dettes représentées par un titre	22.233.256
Provisions techniques des entreprises d'assurance	
Autres passifs d'assurance	
Autres passifs	364.762
Comptes de régularisation	1.934.242
Provisions pour risques et charges	305.862
Dettes subordonnées	920.713
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	436.912
Capitaux propres hors FRBG :	
Capital souscrit	526.522
Primes d'émission	275.041
Réserves	52.652
Ecart de réévaluation	
Provisions réglementées et subventions d'investissement	308.416
Report à nouveau (+/-)	
Résultat de l'exercice (+/-) en attente d'approbation	
Total du passif	38.016.747

<b>Hors-bilan</b>	<b>Montant (en milliers d'euros)</b>
Engagements donnés	
Engagements de financement	
Engagements en faveur d'établissements de crédit	1.797.575
Engagements en faveur de la clientèle	5.546.697
Engagements de garantie	
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2.242.116
Engagements d'ordre de la clientèle	1.057.085
Engagements sur titres	
Titres acquis avec faculté rachat/reprise	
Autres engagements donnés	
Engagements donnés de l'act.d'assurance	
Engagements reçus	
Engagements de financement	
Engagements reçus d'établissements de crédit	1.781.552
Engagements de garantie	
Engagements reçus d'établissements de crédit	3.982.410
Engagements sur titres	
Titres vendus avec faculté rachat/reprise	
Autres engagements reçus	
Engagements reçus de l'act.d'assurance	26.698

La situation relative au 30 septembre 2006 reproduite ci-dessus a été publiée au Bulletin des Annonces légales obligatoires du 29 novembre 2006. Elle a été établie conformément aux normes comptables françaises et n'a pas été auditée.

### **2.3 Faits exceptionnels et litiges**

À la connaissance du CFF, il n'existe pas de faits exceptionnels ou de litiges susceptibles d'avoir une influence défavorable significative sur son patrimoine et sa situation financière.

### **2.4 Évolutions récentes et perspectives d'avenir**

À la connaissance du CFF, aucun événement susceptible d'avoir une influence significative sur son patrimoine ou sa situation financière n'est survenu depuis les derniers états financiers publiés, en dehors des informations actualisées décrites dans le présent document.

Par ailleurs, le CFF publie en ligne ses communiqués sur son site internet ([www.creditfoncier.fr](http://www.creditfoncier.fr)) sous la rubrique « Informations presse » puis « Communiqués presse ». Ils sont également disponibles sur demande au siège social du CFF.

Depuis le mois de mars 2006, les communiqués de presse suivants ont été publiés par le CFF :

- 22 novembre 2006 : « le Crédit Foncier de France a conclu des accords avec les actionnaires institutionnels de Locindus en vue du lancement d'une offre publique d'achat sur la société Locindus ».
- 21 novembre 2006 : « la demande de logement devrait rester soutenue dans les années à venir en raison de facteurs sociologiques structurants selon l'étude réalisée par l'Université Paris-Dauphine à la demande du Crédit Foncier ».
- 8 novembre 2006 : « Jean-Louis Bazy rejoint le Crédit Foncier de France pour prendre en charge l'activité de Crédit Bail Immobilier ».
- 25 octobre 2006 : « la Caisse de Dépôts, le Crédit Foncier de France, filiale du Groupe Caisse d'Épargne, et Icade remportent le projet de Partenariat Public Privé pour la réalisation du pôle immobilier d'activité diplomatique du ministère des affaires étrangères à la Courneuve (93) ».
- 17 octobre 2006 : « une capacité moyenne d'achat stable au premier semestre 2006 à 48,8 m<sup>2</sup>, selon l'indicateur Crédit Foncier – ESSEC ».
- 21 septembre 2006 : « le Crédit Foncier, banque du financement immobilier et hypothécaire en Europe, ouvre un bureau à Londres afin de développer son réseau d'apporteurs d'affaires et de courtiers et de faire connaître son offre de crédits aux britanniques désireux d'acheter en France ».
- 21 septembre 2006 : « *Crédit Foncier, a European real estate financing and mortgage bank, has opened an office in London with the goal of developing its introducer networks and broker relationships to make its range of property loans available to British investors wanting to purchase in France* ».
- 14 septembre 2006 : « la Direction Régionale Côte d'Azur-Corse du Crédit Foncier renforce sa dynamique de développement auprès de la clientèle des non résidents ».

- 8 juin 2006 : « le Crédit Foncier enrichit son offre dédiée à l'investissement locatif et patrimonial pour répondre aux nouvelles attentes des investisseurs ».
- 18 mai 2006 : « la Fondation Caisses d'Épargne pour la solidarité et le Crédit Foncier de France décernent le « Prix Confort Vie » ».
- 4 mai 2006 : « publication de l'indicateur Crédit Foncier - ESSEC : 2<sup>nd</sup> semestre 2005 ».
- 2 mai 2006 : « avec « Proprio Chrono », le Crédit Foncier mène jusqu'au 31 août une grande campagne promotionnelle pour faciliter l'acquisition dans l'ancien ».
- 20 avril 2006 : « le Crédit Foncier, leader du projet immobilier et patrimonial, renforce sa présence à Lyon ».
- 28 mars 2006 : « le Crédit Foncier présente le marché immobilier 2005, analyse du marché de l'immobilier d'habitation, de l'investissement et de l'immobilier d'entreprise ».
- 27 mars 2006 : « d'excellents résultats 2005 ».
- 20 mars 2006 : « François Blancard est nommé Directeur Général du Crédit Foncier de France en remplacement de Michel Gonnet, nommé à la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne ».
- 7 mars 2006 : « le Crédit Foncier de France cède sa participation dans l'hôtel Park Hyatt Paris-Vendôme à Global Hyatt Corporation ».
- 2 mars 2006 : « Nicolas Mérindol nommé Président du Conseil de Surveillance du Crédit Foncier de France ; Pierre Servant, membre du Conseil, le remplace à la Vice-Présidence ».

### **3 IMPACT DE L'OFFRE SUR L'INITIATEUR**

#### **3.1 Coût d'acquisition de Locindus**

Le montant global des frais, coûts et dépenses exposés dans le cadre de l'Offre, y compris les honoraires et frais des conseillers financiers, conseils juridiques, commissaires aux comptes, experts immobiliers et autres consultants, est estimé à environ 4 millions d'euros.

#### **3.2 Montant de l'écart d'acquisition et traitement comptable**

Voir le paragraphe 3.4 « Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et les comptes consolidés du CFF » ci-dessous.

#### **3.3 Modalités de financement de l'Offre**

Le prix total d'acquisition pour la totalité des actions de Locindus (hors frais liés à l'opération) s'élève à environ 301 millions d'euros dans l'hypothèse où la totalité des actions de Locindus serait apportée à l'Offre.

L'Offre du CFF sur Locindus sera intégralement financée sur fonds propres par le CFF.

### 3.4 Impact de l'Offre sur les principaux résultats comptables et les comptes consolidés du CFF

Le tableau ci-après présente les impacts pro forma de l'Offre pour le Crédit Foncier de France au 31 décembre 2005 en supposant que l'opération aurait été réalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et que 100 % du capital de Locindus serait apporté à l'Offre.

Ces éléments pro forma non audités correspondent à l'agrégation d'éléments des comptes consolidés des deux sociétés (Crédit Foncier de France et Locindus) ajustée des impacts liés à l'opération (notamment dotations aux amortissements des écarts d'acquisition et impact sur les charges financières du Crédit Foncier de France).

L'écart de première consolidation y est évalué à 124,8 millions d'euros au 31 décembre 2005. Il correspond à la différence entre le prix d'acquisition payé par Crédit Foncier de France augmenté des frais de transaction, soit 304,7 millions d'euros en supposant une acquisition de 100 % des actions Locindus, et les capitaux propres à la date d'entrée de Locindus dans le périmètre du Crédit Foncier de France, soit 179,9 millions d'euros au 31 décembre 2005 (après prise en compte de l'apport-scission redistribution lié à la création de SIICInvest).

Cet écart de première consolidation devrait être affecté aux justes valeurs des actifs et passifs identifiables lors de la première consolidation pour un montant estimé à 47,4 millions d'euros au 31 décembre 2005 dans l'état actuel de nos connaissances, le solde devant constituer l'écart d'acquisition. L'écart d'évaluation, des actifs et passifs identifiables, est affecté en grande partie à des actifs détenus par SIICInvest, société dont une partie du capital sera cédée dans les conditions décrites dans la note d'information relative à l'Offre visée par l'AMF le 9 janvier 2007 sous le numéro 07-005.

#### 3.4.1 Impact de l'Offre sur les capitaux propres comptables du Crédit Foncier de France

##### Impact de l'Offre sur les capitaux propres comptables du Crédit Foncier de France (au 31 décembre 2005)

<b>CFF consolidé : situation avant l'Offre</b>	
M€ <sup>(1)</sup>	1.896,8
Nombre d'actions <sup>(2)</sup>	67.922.027
en € par action	27,93
<b>Locindus consolidé : situation avant l'Offre</b>	
M€	179,9
Nombre d'actions (hors auto-contrôle) <sup>(3)</sup>	8.126.911
en € par action	22,13
<b>CFF consolidé : situation après l'Offre</b>	
M€	1.896,8
Nombre d'actions	67.922.027
en € par action	27,93

Note : données non auditées, éléments comptables du CFF en French GAAP (IFRS non disponible) ; éléments comptables de Locindus en IFRS

<sup>(1)</sup> Fonds pour risques bancaires généraux inclus ; source : p.100 du Document de Référence 2006

<sup>(2)</sup> Source : p.196 du Document de Référence 2006

<sup>(3)</sup> Source : note d'information en réponse de Locindus visée par l'AMF sous le numéro 07-006 le 9 janvier 2007



### 3.4.2 Impact de l'Offre sur le résultat net consolidé du Crédit Foncier de France

#### Impact de l'Offre sur le résultat net consolidé du Crédit Foncier de France (en 2005)

<b>CFF : situation avant l'Offre</b>	
Résultat net (M€) <sup>(1)</sup>	287,2
Nombre d'actions <sup>(2)</sup>	67 922 027
Bénéfice net par action (€)	4,23
<b>Amortissement de l'écart d'acquisition</b>	
Valeur d'acquisition (M€)	300,7
+ Frais de transaction (M€)	4,0
- Capitaux propres de Locindus (M€)	179,9
= Écart de première consolidation (M€)	124,8
Dont affectation aux justes valeurs des actifs et passifs identifiables	47,4
Dont écart d'acquisition résiduel	77,5
Charge d'amortissement annuelle sur 20 ans	
En M€	3,9
Par action (€)	0,06
<b>Impact de l'acquisition sur les charges financières du CFF</b>	
Coût estimé de la dette avant impôt	4 %
Impact après impôt	
En M€	8,0
Par action CFF (€)	0,12
<b>CFF : situation après l'Offre (avant amortissement de l'écart d'acquisition)</b>	
Résultat net (M€)	297,4
Dont résultat net CFF avant l'Offre (M€)	287,2
Dont résultat net Locindus avant l'Offre (M€)	18,2
Dont impact charges financières	(8,0)
Bénéfice net par action (€)	4,38
<b>CFF : situation après l'Offre (après amortissement de l'écart d'acquisition)</b>	
Résultat net (M€)	293,5
Dont résultat net CFF après l'Offre et avant amortissement de l'écart d'acquisition (M€)	297,4
Dont amortissement de l'écart d'acquisition (M€)	(3,9)
Bénéfice net par action (€)	4,32

Note : données non auditées, éléments comptables du CFF en French GAAP (IFRS non disponible) ; éléments comptables de Locindus en IFRS

<sup>(1)</sup> Source : p.101 du Document de Référence 2006

<sup>(2)</sup> Source : p.196 du Document de Référence 2006

#### **4 ATTESTATION DE L'INITIATEUR RELATIVE AU PRÉSENT DOCUMENT**

« J'atteste que le présent document comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF et l'article 5 de l'instruction 2006-07 dans le cadre de l'offre publique d'achat initiée par CFF et visant les actions de la société Locindus. À ma connaissance, les données du présent document sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Crédit Foncier de France,  
Président du Directoire,  
François Drouin