

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

CIF EUROMORTGAGE

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 100 000 000 Euros.
26-28, rue de Madrid - 75008 PARIS.
434 970 364 R.C.S. PARIS.

I. — Bilan au 31 décembre 2016.

(En milliers d'euros.)

Actif	Note	31/12/16	31/12/15
Caisse, banques centrales, CCP		453 000	1 052 000
Effets publics et valeurs assimilées		0	0
Créances sur les établissements de crédits	3.2.1	4 567	739 351
Opérations avec la clientèle		0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	3.2.2	9 518 017	13 519 156
Actions et autres titres à revenu variable		0	0
Participations et autres titres détenus à LT		0	0
Parts dans les entreprises liées		0	0
Immobilisations incorporelles	3.2.3	0	0
Immobilisations corporelles		0	0
Capital souscrit non verse		0	0
Actions propres		0	0
Autres actifs	3.2.6	1 303	2 480
Comptes de régularisation	3.2.7	402 395	470 113
Total de l'actif		10 379 282	15 783 099

Avec contre-valeur en euros des actifs en devises.

Passif	Note	31/12/16	31/12/15
Banques centrales, C.C.P.		186	248
Dettes envers établissements de crédit	3.2.1	399 837	1 100 101
Opérations avec la clientèle		0	0
Dettes représentées par un titre	3.2.5	7 984 558	12 432 018
Autres passifs	3.2.6	1 505 967	1 759 642
Comptes de régularisation	3.2.7	20 874	27 105
Provisions		0	0
Dettes subordonnées	3.2.8	329 933	329 997
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres hors FRBG	3.2.9	137 926	133 988
Capital souscrit		100 000	100 000
Primes d'émission		0	0
Réserves		3 073	2 756
Ecarts de réévaluation		0	0
Provisions réglementées et subventions d'investissement		0	0
Report à nouveau		30 915	24 883
Résultat de l'exercice		3 938	6 349
Total du passif		10 379 282	15 783 099

Avec contre-valeur en euros des passifs en devises.

II. — Hors bilan.

(En milliers d'euros.)

	Note	31/12/16	31/12/15
Engagements donnés		0	0
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie		0	0
Engagements sur titres		0	0
Autres engagements donnés			
Engagements reçus		2 617 892	3 362 471
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie		1 349 872	1 823 121
Engagements sur titres		0	0
Autres engagements reçus (1)		1 268 020	1 539 350
<i>(1) Garantie de l'état utilisée.</i>			

III. — Compte de résultat.

(En milliers d'euros.)

	Note	31/12/16	31/12/15
+ Intérêts et produits assimilés	3.5.1	437 798	593 235
- Intérêts et charges assimilées	3.5.2	- 425 360	- 576 948
+ Revenus des titres à revenu variable		0	0
+ Commissions (produits)		0	0
- Commissions (charges)	3.5.3	262	- 458
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		-1	0
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0	0
+ Autres produits d'exploitation bancaire		0	0
- Autres charges d'exploitation bancaire		0	0
Produit net bancaire		12 699	15 828
- Charges générales d'exploitation	3.5.4	- 5 728	- 4 225
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat brut d'exploitation		6 971	11 603
+/- Coût du risque		0	0
Résultat d'exploitation		6 971	11 603
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0	0
Résultat courant avant impôts		6 971	11 603
+/- Résultat exceptionnel		0	0
- Impôt sur les bénéfices	3.5.5	- 3 032	- 5 254
+/- Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		0	0
Résultat net		3 938	6 349

IV. — Annexe aux comptes sociaux.

CIF Euromortgage est la société de crédit foncier du Crédit Immobilier de France. Elle a été constituée en janvier 2001 avec pour mission d'assurer, via l'acquisition des titres prioritaires émis par CIF Assets, le fonds commun de titrisation du Groupe, le refinancement à moyen et long terme de la production des prêts consentis par le Crédit Immobilier de France à sa clientèle d'accédants à la propriété. Son capital s'élève à 100 millions d'euros. Divisé en 2 millions d'actions de 50 euros chacune, il est détenu à 99,99 % par Crédit Immobilier de France Développement - CIFD, organe central et holding du Groupe.

Les sociétés de crédit foncier sont des établissements de crédit agréés en qualité de sociétés financières. Elles sont régies par les articles L.513-2 et suivants du Code monétaire et financier (le « Code ») et ont pour objet exclusif :

- de consentir ou d'acquérir des prêts garantis, des expositions sur des personnes publiques, des parts d'organismes de titrisation, des titres et valeurs mentionnés aux articles L. 513-3 à L. 513-7 du Code ;
- d'émettre pour le financement de ces catégories de prêts ou de titres et valeurs, des obligations foncières ou toutes autres ressources bénéficiant du privilège prévu à l'article L.513-11 de ce même Code aux termes duquel les actifs de la société de crédit foncier sont affectés par priorité au

paiement des obligations foncières et des autres ressources privilégiées levées par la société, ce privilège subsistant même lorsque la société fait l'objet d'une procédure collective ou d'un règlement amiable.

Les dispositions de l'article L 513-15 du Code prévoient que la gestion ou le recouvrement des prêts, des obligations ou des autres ressources, considérés dans ce même article, ne peuvent être assurés que par un établissement de crédit lié à la société de crédit foncier par contrat. CIF Euromortgage a de fait conclu, avec la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France - 3CIF, une convention de prestations de services aux termes de laquelle celle-ci lui fournit l'ensemble des services nécessaires à la réalisation de ses activités.

I - Faits marquants de la période.

1.1 Garantie de l'état. — Par décision du 27 novembre 2013, la Commission Européenne a autorisé la République Française à délivrer sa garantie définitive au Crédit Immobilier de France. Le même jour, la République Française, CIFD, la 3CIF et CIF Euromortgage, en présence de CIF Assets et de la Banque de France, ont signé un protocole définissant les modalités et conditions de cette garantie qui s'articule en deux volets :

— une garantie dite « externe » d'un montant maximum de 16 milliards d'euros portant sur les titres financiers émis, à compter du 28 février 2013, par la 3CIF pour refinancer les actifs du Crédit Immobilier de France,

— une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets au titre des placements de trésorerie qu'ils effectuent auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

En contrepartie, le Groupe CIF est mis en résolution ordonnée et a, dans ce cadre, souscrit un certain nombre d'engagements dont, notamment, celui de cesser, à compter de la date de signature du protocole, toute nouvelle activité de production de prêts et de verser à l'Etat une rémunération composée :

— d'une commission de base de 5 points de base sur les montants garantis supportée par la 3CIF,

— d'une commission de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFI et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant a été payé par CIFI à l'Etat par compensation avec le prix de souscription par l'Etat d'une action de préférence dans le capital de CIFI,

— d'une commission additionnelle supportée par CIFI égale à :

- 145 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie externe,
- Et 148 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie interne,

payable sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement ou que ce paiement n'ait pas pour conséquence d'abaisser le ratio de solvabilité consolidé du Groupe (tel que calculé au 31 décembre du dernier exercice clos) en deçà de 12% ou que tout autre ratio relatif aux fonds propres soit maintenu.

CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2016, de la garantie de l'Etat au titre des placements de liquidité et des opérations sur instruments financiers à terme qu'elle a conclue avec la 3CIF. Au 31 décembre 2016, les expositions bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élèvent à 1,27 milliard d'euros.

1.2 Dette obligataire – ressources privilégiées. — Dans le cadre du plan de résolution ordonnée, la 3CIF est désormais seule chargée de lever les ressources nécessaires au Groupe. CIF Euromortgage n'a donc émis aucun emprunt au cours de l'exercice 2016.

CIF Euromortgage a procédé sur l'exercice au remboursement d'obligations foncières pour un total de 4,28 milliards d'euros dont 0,9 milliard d'euros d'obligations foncières internes.

L'encours total des obligations foncières et des autres ressources privilégiées dont dispose CIF Euromortgage ressort, toutes devises confondues, à 7,84 milliards d'euros au 31 décembre 2016.

1.3 Dettes subordonnées – ressources non privilégiées. — Afin d'être en mesure de garantir le privilège instauré par l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier, la société de crédit foncier doit s'assurer que le montant total de ses éléments d'actif est depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2014-526 du 23 mai 2014, en permanence au moins égal à 105% de ses éléments de passif bénéficiant dudit privilège. Cet impératif impose à la société de crédit foncier de se doter de fonds propres ou, à tout le moins, de ressources non privilégiées affectées, en priorité, au remboursement de son passif privilégié.

Outre ses fonds propres qui ressortent au 31 décembre 2016 à 137,93 millions d'euros, la société bénéficie à cette même date de diverses ressources complémentaires consenties par sa maison mère CIFI composées de :

— trois prêts subordonnés à durée indéterminée pour un montant total de 330 millions d'euros, ces prêts subordonnés n'étant remboursables qu'à l'initiative de CIF Euromortgage qui dispose, par ailleurs, du pouvoir de surseoir au paiement des intérêts lorsque des pertes sont constatées par l'Assemblée générale de ses actionnaires,

— un prêt ordinaire pour un montant s'élevant à 0,4 milliard d'euros. Trois emprunts d'un total de 0,7 milliard d'euros ont été remboursés en 2016.

Ces ressources de la maison mère, qui totalisent 0,73 milliard d'euros au 31 décembre 2016, viennent en remboursement après l'ensemble des obligations foncières et des autres ressources privilégiées de la société.

1.4 Rachat de créances de CIF Assets — L'éligibilité des obligations foncières émises par CIF Euromortgage au refinancement du système européen de banques centrales a fait l'objet d'une suspension le 18 février 2016 sur le fondement de l'article 80 de la décision 2015-01 du Gouverneur de la Banque de France et en particulier la non-conformité des prêts cautionnés reçus par le fonds commun de titrisation du Groupe garantissant les obligations foncières émises par CIF Euromortgage.

Cette suspension n'a pas affecté la qualification des obligations foncières émises par CIF Euromortgage au regard des critères de droit français, lesquelles continuent à bénéficier du privilège prévu à l'article L.513-11 du code monétaire et financier.

CIF Euromortgage et le Groupe Crédit Immobilier de France ont communiqué au marché qu'ils mettaient en œuvre leurs meilleurs efforts pour que les obligations foncières émises par CIF Euromortgage répondent dès le début du 2ème trimestre 2016 aux critères de l'article 129, paragraphe 1, points (d) à (f) du règlement (UE) No 575/2013 (Règlement CRR) et ouvrent de ce fait droit pour les investisseurs bancaires au traitement préférentiel qui y est associé ainsi que, sous réserve de l'appréciation des autorités monétaires, à l'éligibilité au refinancement du système européen de banques centrales.

Dans ce cadre, au 31 mars 2016 le Groupe a procédé au rachat de 1,4 milliard de créances titrisées détenues par CIF Assets qui de ce fait a vu la proportion de ses actifs hypothécaires se situer à environ 91 %, soit légèrement haut dessus de la part de 90 % exigée par l'article 129 du règlement (UE) précité.

Cette opération a eu les conséquences suivantes dans les comptes de CIF Euromortgage :

- amortissement complémentaire de 1,4 milliard d'euros des parts A,
- rachat anticipé de 3 émissions d'obligations foncières « internes » avec la 3CIF pour 875 millions d'euros,
- placement de l'excédent sur le compte ouvert à la Banque de France.

La suspension de l'éligibilité des obligations foncières de CIF Euromortgage a été levée par la Banque de France le 29 juin 2016.

1.4 Titres du FCT au 31 décembre 2016 et autres actifs — Le portefeuille de RMBS de CIF Euromortgage est exclusivement constitué des titres prioritaires émis par le FCT CIF Assets. Net des amortissements de la période, CIF Assets affiche, au 31 décembre 2016, un actif de 11,7 milliards d'euros contre 16 milliards d'euros au 31 décembre 2015, cette baisse reflétant essentiellement le rachat de créances titrisées (cf. § 1.3) et l'accélération de l'amortissement des créances détenues par CIF Assets. Le montant des parts prioritaires détenues par CIF Euromortgage reflète cette baisse puisqu'il s'établit à 7,3 milliards d'euros au 31 décembre 2016 contre 11,4 milliards au 31 décembre 2015.

A la clôture de l'exercice 2016, CIF Euromortgage détient également un billet à ordre émis par la 3CIF pour un montant de 1,0 milliard d'euros, deux certificats de dépôt également émis par la 3CIF pour un montant total de 1,2 milliard d'euros, et une somme de 0,5 milliard déposée en comptes courants à la Banque de France et à la 3CIF.

1.5 Cotisation au fond de résolution unique. —

Le Mécanisme de Résolution Unique (MRU) et le Fond de Résolution Unique (FRU) institués le 15 juillet 2014 par le règlement 806/2014 du Parlement européen se substituent aux fonds de résolution nationaux des états membres sous tutelle de la BCE au 1er janvier 2016. Ces institutions régies par le Conseil de Résolution Unique (CRU), ont pour vocation d'anticiper et de pallier à la défaillance des établissements bancaires, le MRU ayant pour mission la mise en œuvre d'une surveillance prudentielle harmonisée et de qualité des banques, et le FRU assurant la mutualisation des cotisations des assujettis.

La cotisation appelée par le FRU auprès de CIF Euromortgage s'établit à 2,8 millions d'euros pour 2016. Une régularisation de 1,0 million d'euros au titre de l'exercice 2015 vient réduire le montant finalement payé.

1.6 Evénements postérieurs à la clôture. —

La dissolution de CIF Assets

Conformément à l'article R. 513-3 IV du Code (introduit par le décret n°2014-526 du 23 mai 2014 relatif au régime prudentiel des sociétés de crédit foncier et des sociétés de financement de l'habitat), les sociétés de crédit foncier ne peuvent plus détenir, à compter du 31 décembre 2017, de titres émis par un fonds commun de titrisation que dans la limite de 10 % du montant nominal des obligations foncières émises et autres ressources privilégiées.

En décembre 2015, CIF Euromortgage et le groupe Crédit Immobilier de France (le « Groupe ») ont communiqué à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution un plan d'action. Ce plan d'action prévoit la dissolution et la liquidation anticipées de CIF Assets et de son unique compartiment CIF Assets 2001-1, en application des articles L. 214-183 et R. 214-226 du Code, et la mise en place d'un nouveau mode de refinancement du Groupe.

L'article 154 de la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II, entrée en vigueur le 16 décembre 2016 permet le recours au bénéfice de l'article L. 211-38 du Code. CIF Euromortgage a donc été en mesure de remanier son actif, antérieurement constitué pour une très large partie d'obligations prioritaires émises par le fonds commun de titrisation CIF Assets, pour se conformer à la nouvelle réglementation dès février 2017 avec, par conséquent, plusieurs mois d'avance.

La liquidation anticipée de CIF Assets durant le premier trimestre 2017, permet à CIF Euromortgage de recourir au bénéfice de l'article L. 211-38 du Code.

A l'occasion de la mise en place de ce nouveau mode de financement CIF Euromortgage a bénéficié de garantie de liquidité de la part de 3CIF et s'est engagé à respecter un surdimensionnement.

Ainsi, l'engagement de liquidité accordé par 3CIF, vise à mettre à disposition de CIF Euromortgage le montant le plus élevé entre :

- la couverture de ses besoins de liquidité sur une période de 180 jours conformément aux dispositions de l'article R.513-7 du Code,
- la couverture de deux mois de tombées à venir au titre des obligations foncières,
- 0,5 % de l'encours des obligations foncières.

Quant au surdimensionnement, CIF Euromortgage a décidé de fixer à 117 % du montant nominal restant dû des obligations foncières le montant minimum des actifs sous-jacents aux prêts sécurisés accordés au Crédit Immobilier de France.

Ce niveau de surdimensionnement de 17 % ne pourra être révisé à la baisse :

- que dans l'hypothèse où celle-ci se justifierait par une diminution du niveau de risque auquel sont exposés les porteurs d'obligations foncières; et
- qu'après en avoir préalablement informé les agences de notation moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

Ces dispositions mises en application à compter du 15 février 2017, ont justifié le maintien de la notation des agences de rating.

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de l'opération et toujours afin de conforter les investisseurs, CIF Euromortgage a mis à disposition sur son site les informations détaillées exigées par l'European Covered Bond Council (ECBC), organisme professionnel rassemblant les investisseurs, analystes et émetteurs d'obligation foncières en Europe, qui a contribué à normaliser certaines pratiques au demeurant reconnues par les agences de rating.

Au 15 février 2017, l'encours de 7,548 milliards d'euro d'obligations foncières bénéficiaient de la garantie, dans le cadre de l'application de l'article L. 211-28 du Code, de 10 milliards de crédits hypothécaires, élevant le ratio de couverture à 32 %. A ces garanties venaient s'ajouter 1,65 milliard de dépôts à vue dans les livres de la Banque de France de la 3CIF, dépôts garantis par l'Etat dans ce dernier cas.

Il est aussi précisé qu'un nouveau contrat de prestations de services a été signé entre 3CIF et CIF Euromortgage.

II - Principes et méthode d'établissement des comptes annuels

La présentation retenue pour les états financiers et les notes annexes est conforme aux dispositions du plan comptable général définies dans le règlement N° 2014-03 de l'ANC.

Les spécificités inhérentes à l'activité bancaire, sont prises en comptes au travers des directives prévues par le règlement N° 2014-07 applicables aux établissements de crédit.

Les comptes individuels annuels, produits à l'identique d'un exercice à l'autre, ont été établis dans le respect du principe de prudence, sur la base des conventions et méthodes en vigueur appliquées de façon pérenne, en référence aux principes généraux de la doctrine comptable.

Toutefois, du fait du contexte de résolution ordonnée, la continuité d'exploitation, soumise à l'agrément de la Commission Européenne est conditionnée par l'obtention de la garantie de l'Etat, définitivement acquise à l'issue de la phase provisoire et par l'engagement pris par CIFD d'assurer le financement de ses filiales.

2.1 Continuité d'exploitation. — Les conditions liées à la poursuite de l'activité des entités du Groupe, définies par le plan de résolution ordonnée, sont de deux ordres :

- L'arrêt total de la production de nouveaux crédits à l'acceptation de la garantie de l'état définitive ;
- La gestion patrimoniale des encours d'actif, de passif et des portefeuilles d'instruments dérivés portés à maturité.

Cette mesure concerne plus précisément les encours de crédits ainsi que le portefeuille de titres d'investissement, contraints par des règles formelles en matière de durée de détention et d'échéance. Le Plan, par le fait, privilégie la sécurisation de ces actifs en imposant le maintien des compétences-clés, l'harmonisation des méthodes entre filiales opérationnelles, enfin, la simplification de l'organisation.

Le bénéfice de la garantie de l'Etat français, approuvé par la Commission européenne est subordonné à l'observation de ces règles

2.2 Notes aux états financiers. — Les données chiffrées mentionnées dans les notes sont exprimées en milliers d'euros (sauf mention particulière).

III. — Principes comptables - Méthodes d'évaluation et Information sur les comptes de l'exercice.

Hormis les cas particuliers, la méthode générale retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique. Tous les postes du bilan sont présentés nets d'amortissements, de dépréciations, de provisions et de corrections de valeur.

3.1 Principes et méthodes

3.1.1 Créances, dettes et engagements en devises. — Les actifs, passifs et engagements hors bilan libellés en devises sont valorisés aux cours des changes officiels du marché au comptant à la clôture de l'exercice.

Les résultats sur opérations de change sont déterminés conformément au règlement ANC 2014-07 – Livre II - Titre 7. Les gains ou pertes de change, qu'ils soient latents ou définitifs, sont portés au compte de résultat.

3.1.2 Créances sur les établissements de crédit. — Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations interbancaires avec des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature des concours entre créances à vue et créances à terme. Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts à échoir, nettes des dépréciations au titre du risque de crédit.

Le règlement 2014-07 – livre II – titre II régissant le risque de crédit impose la présentation des créances ventilées en fonction de la qualité financière de la contrepartie : encours sain, encours restructurés pour les contreparties ayant rencontré des difficultés financières, encours douteux pour celles défaillantes, ou encore encours douteux compromis lorsque insolubles.

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à constitution de dépréciations calculées de manière individuelle, comme suit.

La perte de valeur provisionnelle est égale à l'écart entre les sommes attendues pondérées d'un taux de recouvrement, décotes sur créances restructurées exclues et l'actualisation du flux de garantie en couverture de l'encours sur lequel une décote est appliquée.

La valeur ainsi dépréciée prend en compte la perte maximale dès le passage en douteux.

Les dotations et reprises de dépréciations, les pertes sur créances irrécupérables et les récupérations sur créances amorties sont présentées dans le poste « Coût du risque ».

3.1.3 Portefeuille titres :

Selon les dispositions du règlement ANC 2014-07 – Livre II -Titre 3, les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de transaction, titres de placement, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, autres titres détenus à long terme, titres de participation et parts dans les entreprises liées.

Les règles suivantes sont applicables quel que soit le support juridique utilisé (action, obligation, bon du Trésor, certificat de dépôt, billet à ordre négociable, titre de créance négociable, etc.). Elles varient en fonction de la finalité des opérations d'achat.

Par ailleurs, les règles relatives à la comptabilisation des opérations sur titres modifiées par le règlement ANC 2014-07 du 26 Novembre 2014 ont été appliquées de la façon suivante :

a – Titres de placement

Sous cette rubrique sont recensés par défaut les titres qui n'entrent dans aucune des autres catégories.

Ces titres sont évalués individuellement ou par ensembles homogènes à la clôture de l'exercice au plus bas du coût d'acquisition ou de la valeur estimative. Les moins-values latentes sont constatées par voie de dépréciations, tandis que les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées. L'écart éventuel entre le prix d'acquisition, coupons courus exclus, et la valeur de remboursement (surcote/décote) est enregistré en résultat au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la date de remboursement en utilisant la méthode actuarielle.

Les titres de placement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 du règlement de l'ANC 2014-07.

Les dividendes perçus sont comptabilisés au compte de résultat lors de leur encaissement dans la rubrique « Revenus des titres à revenu variable ».

Le prix de revient des titres de placement cédés est calculé selon la méthode "premier entré, premier sorti".

Les plus-values et moins-values de cession, de même que les dépréciations de titres dotées ou reprises sont enregistrées dans la rubrique « Gains nets sur opérations liées aux portefeuilles de placement et assimilés ».

b – Titres d'investissement

Les titres d'investissement sont des titres à revenu fixe issus des catégories titres de transaction ou de placement suite à reclassement, soit, acquis avec l'intention de les détenir jusqu'à échéance. Ils font l'objet d'un financement spécifique ou d'une couverture adéquate en matière de risque de taux. Ces titres sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, coupons courus exclus, et l'écart éventuel entre le prix d'acquisition et la valeur de remboursement est enregistré en résultat au prorata de la durée restant à courir jusqu'à leur date de remboursement.

Les titres d'investissement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 de l'ANC 2014-07.

Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés au compte de résultat dans la rubrique « Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Conformément à la réglementation, les moins-values latentes n'entraînent pas de dépréciation sauf :

- s'il est prévu de céder ces titres à brève échéance, dans ce cas la dépréciation couvre un risque de marché et est dotée en résultat sur actifs immobilisés ;
- ou s'il existe un risque de défaillance de la contrepartie, auquel cas la dotation est classée en coût du risque.

c – Méthode de valorisation des titres acquis

De manière générale, la valeur de marché des titres acquis est déterminée de manière automatique à partir de cotations fournies par plusieurs contributeurs.

Le dernier cours coté disponible est retenu, sous condition de volumétrie minimale, afin de ne retenir que des cours significatifs pour l'évaluation des titres.

A titre exceptionnel, des cours manuels peuvent être retenus.

En l'absence de cotation disponible, la valorisation du titre sera déterminée à partir d'un modèle de valorisation alimenté par la saisie manuelle d'un échéancier de flux.

3.1.4 Immobilisations. — Le règlement 2002-10 du CRC, modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC est appliqué aux comptes relatifs aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005. Le Groupe C.I.F.D. a opté pour la méthode du coût amorti et la comptabilisation de ses immeubles par

composants. Leur évaluation est réalisée à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire par des tests de dépréciation, les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité des immobilisations.

CIF Euromortgage ne détient aucune immobilisation corporelle. Elle n'a inscrit à son bilan qu'une immobilisation incorporelle constituée d'un logiciel de traitement comptable dont la durée d'amortissement, linéaire est de 3 ans. Ce logiciel est aujourd'hui totalement amorti

3.1.5 Dettes envers les établissements de crédit. — Les dettes envers les établissements de crédit sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature de ces dettes : dettes à vue (dépôts à vue, comptes ordinaires) et dettes à terme pour les établissements de crédit. Ces dettes intègrent les opérations de pension, matérialisées par des titres ou des valeurs, effectuées avec ces agents économiques.

Les intérêts courus sur ces dettes sont portés en comptes de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

3.1.6 Dettes représentées par un titre. — Les dettes représentées par un titre correspondent aux emprunts obligataires initiés lors des émissions d'obligations foncières, ainsi qu'aux ressources affectées au service de la dette telles que prévues dans l'article L 513-11 du code monétaire et financier. Ces dettes figurent au bilan pour leur valeur nominale.

Les primes de remboursement et les primes d'émissions, amorties de manière actuarielle sur la durée de vie des emprunts concernés, sont enregistrées au bilan dans les encours de dettes. La charge correspondante est inscrite en charges d'intérêts sur obligations et titres à revenu fixe. En cas de primes d'émissions négatives (émission au-dessus du pair), l'étalement de ces primes est déqualifié des charges d'intérêts.

Les intérêts courus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat dans la rubrique « Intérêts et charges financières ».

Conformément aux directives du code monétaire et financier (art 513.13), le total de l'actif de CIF Euromortgage vient en couverture des obligations foncières.

3.1.7 Instruments financiers à terme fermes et conditionnels. — Conformément aux règlements 88.02 et 90-15 repris par le règlement 2014-07 de l'ANC – Titre 5 – Chapitre 2, les principes comptables s'appliquant aux produits dérivés diffèrent selon les trois critères qui suivent, pris dans leur ensemble : Les marchés sur lesquels ils sont négociés, la nature des instruments, enfin les intentions d'origine (couverture ou spéculation).

a - Typologie des marchés

- Marchés organisés et assimilés : marchés liquides de risque moindre, application du Mark to Market.
- Marchés de gré à gré : risque de contrepartie et de marché important, Mark to Market interdit, provisionnement des moins-values latentes.

b - Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

- Les contrats à terme (Futures et forward, FRA)
- Les contrats d'échanges de taux, de devises, ou autres (swap de taux, de change)
- Les contrats optionnels (options, cap & floors, swaptions)

Les transactions et contrats relatifs à des futures et à des instruments d'échange de taux ou de change figurent en engagements hors bilan pour leur valeur nominale. Les engagements de hors bilan se référant à des instruments optionnels sont inscrits pour la valeur nominale des sous-jacents. Les opérations non dénouées représentant le solde de ces comptes en date d'arrêt.

Les primes d'options ainsi que les soultes des instruments négociés à des conditions hors marchés sont inscrites au bilan. Elles sont rapportées au résultat au prorata des notionnels restant dus lorsqu'ils sont amortissables, en linéaire lorsqu'ils sont « In fine ».

c - Intention de gestion

La gestion de ces opérations est motivée par les stratégies qui suivent :

- Micro couverture (couverture affectée),
- Les charges et produits de l'instrument ou d'un ensemble homogène d'instruments, enregistrés en résultat, sont corrélés à la prise en compte du résultat de l'élément sous-jacent couvert, avec netting possible. La comptabilisation se fait dans les mêmes postes que les charges ou produits de l'élément couvert.

Les opérations de CIF Euromortgage sont affectées dans les portefeuilles de micro couverture.

- Macro couverture (couverture globale actifs / passifs, hors bilan),
- L'enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat est effectué prorata temporis avec netting possible, dans des comptes dédiés aux instruments à terme.

Le résultat latent n'est pas comptabilisé.

CIF Euromortgage ne gère pas son risque de taux en macro couverture.

- Positions ouvertes isolées,
- Enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat prorata temporis avec netting possible.

Le résultat latent n'est pas comptabilisé, en revanche, les pertes potentielles résultant de l'évaluation des encours en valeur de marché font l'objet d'une provision passif. Cette appréciation peut se faire par ensemble homogène de même sensibilité.

CIF Euromortgage n'a aucune position ouverte isolée, ni de gestion spécialisée de portefeuille de transaction.

- Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

L'utilisation de ces instruments dans le groupe C.I.F.D. est faite essentiellement à des fins de couverture du risque de taux, de change, de variations de prix portant, sur des encours de crédits, des portefeuilles et émissions de titres (micro et macro couverture) et de manière très exceptionnelle à des fins spéculatives (position ouverte isolée).

d - Méthode d'évaluation des instruments financiers à terme.

Le règlement n° 2014-07 de l'ANC ayant transposé les directives européennes concernant les informations sur la juste valeur des instruments financiers, le Groupe C.I.F.D. indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2016.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

- Pour les instruments cotés sur marché organisés, la juste valeur est le cours acheteur à la date d'évaluation pour un actif détenu et le cours vendeur pour un actif destiné à être acheté.
- Pour les instruments négociés de gré à gré, le groupe estime la juste valeur en utilisant des techniques de valorisation. Les techniques de valorisation comprennent :
 - l'utilisation de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale s'il en existe,
 - la référence à la juste valeur actuelle d'un autre instrument identique en substance,
 - l'analyse des flux de trésorerie actualisés et les modèles de valorisation des options.

3.1.8 Autres éléments

- Intégration fiscale et impôts sur les sociétés.

CIF Euromortgage, filiale à 100% du Crédit Immobilier de France Développement, fait partie du périmètre d'intégration fiscale depuis 2005. La convention prévoit que chaque filiale, après détermination individuelle de son résultat imposable et de sa déclaration auprès de l'administration fiscale, s'acquitte de son impôt auprès de CIFD Société mère. Cette dernière inscrit à son bilan une créance représentative des sommes qui lui seront versées par les membres, ainsi qu'une dette au trésor à hauteur de l'impôt total dû par le groupe.

En France, le taux normal de l'impôt sur les bénéfices est de 33 1/3 %. Une contribution de 3,3 % a été instituée sur les résultats des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000.

CIF Euromortgage a tenu compte de cette contribution pour déterminer l'impôt courant dû au titre de chacune des périodes. L'impôt sur les bénéfices constitue une charge de la période à laquelle se rapportent les produits et les charges. Ces principes correspondent d'autre part, aux règles de la Convention Fiscale de Crédit Immobilier de France Développement signée le 28 avril 2008 et applicable pour CIF Euromortgage à partir de l'exercice 2008.

Rémunération des dirigeants

Les membres du Directoire et ceux du Conseil de surveillance de CIF Euromortgage n'ont bénéficié, au titre de l'exercice 2016, d'aucune rémunération (cf. note 3.5.4).

Effectifs

CIF Euromortgage n'emploie aucun salarié, l'ensemble des moyens techniques et humains nécessaires à son exploitation lui étant fournis par la 3CIF dans le cadre d'une convention de prestations de services (cf. note 3.5.4).

3.2 Informations sur le bilan.

3.2.1 Ventilation des créances et dettes sur établissements de crédit et autres opérations de trésorerie et interbancaires :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Créances à vue	457 567	1 791 351
Banques centrales	453 000	1 052 000
Comptes ordinaires	4 567	739 351
Comptes et prêts au jour le jour		
Titres reçus en pension livrée		
Valeurs non imputées		
Créances à terme		
Prêts à terme		
Titres reçus en pension livrée		
Actifs interbancaires et de trésorerie	457 567	1 791 351
Dont créances rattachées		

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Dettes à vue	186	248
Banques centrales	186	248
Comptes ordinaires		
Comptes et emprunts au jour le jour		
Titres donnés en pension livrée		
Autres sommes dues		
Dettes à terme	399 837	1 100 101
Emprunts à terme	399 837	1 100 101
Titres donnés en pension livrée		
Passifs interbancaires et de trésorerie	400 023	1 100 348
Dont dettes rattachées	23	348

3.2.2 Titres :

3.2.2.1 Ventilation du portefeuille :

(En milliers d'euros.)	Effets publics et valeurs assimilées	Obligations et autres titres à revenu fixe	Actions et autres titres à revenu variable	Net 31/12/16
Titres de transaction				
Titres de placement		2 195 041		2 195 041
Titres d'investissement		7 322 976		7 322 976
Titres de l'activité de portefeuille				
Total		9 518 017		9 518 017
Dont créances rattachées		4 067		4 067
Dont titres prêtés				
Dont titres côtés				
Dont surcotés/décotés				
Dont titres participatifs				
Dont autres titres subordonnés				

3.2.2.2 Tableau de variation :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/15	Acquisitions	Cessions ou remboursements	Autres variations	Brut 31/12/16	Dépréciations et amortissements	Net 31/12/16
Titres de placement	2 140 000	31 635 000	31 580 000		2 195 000		2 195 000
Certificats de dépôt	800 000	25 385 000	24 990 000		1 195 000		1 195 000
Billets hypothécaires	1 340 000	6 250 000	6 590 000		1 000 000		1 000 000
Titres d'investissement	11 366 449		4 047 499		7 318 950		7 318 950
BTF							
RMBS	11 366 449		4 047 499		7 318 950		7 318 950
Total	13 506 449	31 635 000	35 627 499		9 513 950		9 513 950

3.2.3 Immobilisations :

3.2.3.1 Tableau de variation :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/15	Acquisitions	Cessions ou remboursements	Autres variations	Brut 31/12/16	Dépréciations et amortissements	Net 31/12/16
Immobilisations financières							
Immobilisations incorporelles	58				58	- 58	
Immobilisations corporelles							
Total	58				58	- 58	

3.2.3.2 Décomposition des immobilisations incorporelles :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/16	Dépréciations et amortissements	Net 31/12/16	Net 31/12/15
Frais d'établissement				
Frais de constitution				
Frais de premier établissement				
Frais d'augmentation de capital et opérations diverses				
Frais de recherche et développement				
Travaux de recherche fondamentale				
Recherche appliquée				
Développement expérimental				
Fonds commercial				
Autres	58		58	
Total	58		58	

3.2.4 Dépréciations :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/16	Dépréciations	Net 31/12/16	Net 31/12/15
Banques centrales	453 000		453 000	1 052 000
Effets publics et assimilés				
Créances sur les établissements de crédit	4 567		4 567	739 351
Créances sur la clientèle				
Obligations, actions et autres titres détenus à LT, parts dans les entreprises liées	9 518 017		9 518 017	13 519 156
Immobilisations corporelles				
Autres actifs	1 303		1 303	2 480
Total	9 976 886		9 976 886	15 312 986

3.2.5 Dettes représentées par un titre :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Bons de caisse		
Titres du marché interbancaires & T.C.N		
Emprunts obligataires	5 595 725	9 936 357
Autres dettes représentées par un titre	2 388 833	2 495 661
Total	7 984 558	12 432 018
Dont dettes rattachées	147 838	200 766

3.2.6 Décomposition des autres actifs et passifs :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Instruments conditionnels achetés		
Comptes de règlement relatifs aux OST		
Acompte d'impôt sur les sociétés		
Autres débiteurs divers	970	2 314
Stocks et emplois divers		
Autres actifs divers	4	4
Créances douteuses nettes		
Créances rattachées	329	162
Autres actifs	1 303	2 480
Dont appels de marge versés		

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Instruments conditionnels vendus		
Dettes sur titres empruntés		
Autres opérations sur titres		
Créditeurs divers	1 505 967	1 759 642
Impôt sur les sociétés		
Autres passifs divers		
Dettes rattachées		
Autres passifs	1 505 967	1 759 642
Dont appels de marge reçus	1 502 865	1 754 365

3.2.7 Comptes de régularisation actifs et passifs :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Comptes d'encaissement		
Comptes d'ajustement		
Comptes d'écart	232 404	251 782
Pertes sur instruments de couverture	4 232	6 046
Primes et frais d'émissions obligataires	13 230	18 328
Charges constatées d'avance	0	108
Produits à recevoir (1)	152 529	193 850
Divers		
Comptes de régularisation actifs	402 395	470 113

(1) Dont 147 M€ de produits à recevoir sur swaps en décembre 2016 (194 M€ en décembre 2015).

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Comptes d'encaissement		
Comptes d'ajustement		
Comptes d'écart		
Gains sur instruments de couverture	15 163	21 024
Autres produits constatés d'avance	1 710	2 225
Charges à payer (2)	3 756	3 612
Divers	245	245
Comptes de régularisation passifs	20 874	27 105

(2) Dont 0,3 M€ de charges à payer sur swaps en décembre 2016 (0,7 M€ en décembre 2015).

3.2.8 Dettes subordonnées :

Date d'émission	Taux	31/12/2016	31/12/15
Mai 2003	Euribor 3 mois + 10 bps	105 000	105 000
Septembre 2005	Euribor 3 mois + 10 bps	75 000	75 000
Juin 2009	Euribor 3 mois + 10 bps	150 000	150 000

Total (en milliers d'euros)		329 933	329 997
Dont dettes/créances rattachées (1)		-67	-3
<i>(1) effet des taux négatifs</i>			

3.2.9 Tableau de variation des fonds propres :

(En milliers d'euros.)	Ouverture	Affectation résultat N-1	Dividendes	Changement de méthode	Autres	Résultat N	Clôture
Capital souscrit	100 000						100 000
Primes d'émission	0						0
Réserve légale	2 756	317					3 073
Réserves statutaires	0						0
Autres réserves	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Provisions réglementées et subventions d'investissement	0						0
Report à nouveau	24 883	6 031					30 915
Résultat de l'exercice	6 349	- 6 349				3 938	3 938
Total capitaux propres hors FRBG	133 988	0				3 938	137 926
Distribution de dividendes							
Nombre de titres	2 000 000						2 000 000
Valeur nominale en euros	50,00						50,00

3.3 Informations sur le hors bilan.

3.3.1 Instruments financiers à terme :

(En milliers d'euros.)	Opérations de couverture	Opérations de gestion de position	Nominal 31/12/16	Valorisation 31/12/ 16	Nominal 31/12/15
Opérations de taux					
Swaps (1)	24 215 865		24 215 865	1 181 015	35 276 632
Opérations de change					
Cross currency swaps (1)	954 955		954 955	273 096	1 183 422
Total	25 170 819		25 170 819	1 454 110	36 460 054
<i>(1) Opérations de gré à gré.</i>					

3.4 Autres informations.

3.4.1 Ventilation des encours selon la durée restant à courir :

(En milliers d'euros.)	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Non ventilés	Total
Banques centrales	453 000					453 000
Effets publics						
Créances sur établissements de crédit	4 567				0	4 567
Opérations avec la clientèle						
Obligations et autres titres à revenu fixe	1 413 837	1 240 062	1 370 107	5 489 944		9 513 950
Autres actifs et immobilisations					1 303	1 303
Comptes de régularisation					402 395	402 395
Créances rattachées					4 067	4 067
Total actif	1 871 403	1 240 062	1 370 107	5 489 944	407 765	10 379 282
Dettes envers les établissements de crédit				400 000		400 000
Opérations avec la clientèle						
Dettes représentées par un titre	153 119		4 788 936	2 894 665	147 838	7 984 558
Dettes subordonnées				330 000		330 000
Autres passifs					1 505 967	1 505 967
Comptes de régularisation					20 874	20 874
Provisions						
Capitaux propres hors FRBG					137 926	137 926
Dettes rattachées					-44	-44
Total passif	153 119		4 788 936	3 624 665	1 812 562	10 379 282

Opérations sur marchés organisés						
Opérations de gré à gré	17 279 218	167 100	4 775 836	2 948 665	0	25 170 819
Instruments financiers à terme	17 279 218	167 100	4 775 836	2 948 665	0	25 170 819

3.4.2 Décomposition de l'actif et du passif par devise :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
CHF	616 996	611 764
GBP		104 519
SEK	69 891	72 614
USD	287 353	415 319
EUR	9 405 042	14 578 884
Total de l'actif	10 379 282	15 783 099

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
CHF	616 996	611 764
GBP		104 519
SEK	69 891	72 614
USD	287 353	415 319
EUR	9 405 042	14 578 884
Total du passif	10 379 282	15 783 099

3.4.3 Opérations se rapportant aux entreprises liées.

(En milliers d'euros.)	Entreprises liées	Dont 3CIF	Dont filiales opérationnelles	Dont CIFD	Dont CIF Assets
Actif	9 528 466	2 205 491			7 322 976
Créances sur établissements de crédit	4 566	4 566			
Dont créances rattachées					
Opérations avec la clientèle					
Obligations et autres titres à revenu fixe	9 518 017	2 195 041			7 322 976
Dont créances rattachées	4 067	41			4 026
Autres actifs					
Comptes de régularisation	5 883	5 883			
Passif	832 409	102 639		729 770	
Dettes envers les établissements de crédit	399 837			329 837	
Dont dettes rattachées	-163			-163	
Opérations avec la clientèle					
Dettes représentées par un titre	30 570	30 570			
Dont dettes rattachées	570	570			
Autres passifs	73 057	73 057			
Comptes de régularisation	-987	-987			
Provisions					
Dettes subordonnées	329 933			329 933	
Dont dettes rattachées	- 67			- 67	
Hors bilan					
Engagements donnés					
Engagements reçus	1 349 872	1 349 872			
Opérations sur instruments de couverture	17 540 659	17 540 659			

3.4.4 Tableau de flux de trésorerie :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Résultat avant impôts	6 971	11 603
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions	0	0

+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette ou gain net des activités d'investissement		
+/- Produits ou charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	15 494	1 617
= Total des éléments non monétaires indus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	15 494	1 617
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	- 700 325	- 63
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	- 259 933	- 1 198 498
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	1 224	-2 514
- Impôts versés	- 5 254	-560
= Diminution ou augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	- 964 288	- 1 201 635
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	- 941 823	-1 188 415
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations	4 055 563	5 369 609
+/- Flux liés aux immeubles de placement		
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	4 055 563	5 369 609
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires		
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	- 4 447 524	- 2 517 406
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 4 447 524	- 2 517 406
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie (D)		
Augmentation ou diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A+B+C+D)	-1 333 784	1 663 788
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture :		
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	1 791 351	127 563
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit		
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture :		
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	453 000	1 052 000
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	4 567	739 351
Variation de la trésorerie nette	-1 333 784	1 663 788

3.5 Informations sur le résultat.

3.5.1 Intérêts et produits assimilés :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Etablissements de crédit	8 231	4 117
Clientèle		
Obligations et autres titres à revenu fixe	429 567	589 118
Autres produits assimilés		
Total	437 798	593 235

3.5.2 Intérêts et charges assimilés :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Banques Centrales	4 580	1 864
Etablissements de crédit	- 1 211	646
Clientèle		549
Obligations et autres titres à revenu fixe	422 445	573 549
Dettes subordonnées	-453	340
Autres charges assimilées		
Total	425 360	576 948

3.5.3 Commissions (charges) :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Opérations avec les établissements de crédit		

Opérations avec la clientèle		
Opérations sur titres		
Opérations de change		
Opérations sur instruments financiers à terme		
Prestations de services financiers	-262	458
Autres commissions		
Total	-262	458

3.5.4 Charges générales d'exploitation :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Frais de personnel		
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Intéressement et participation		
Autres		
Dotations et reprises de provisions		
Refacturation		
Frais administratifs	5 728	4 225
Impôts et taxes	391	253
Services extérieurs	5 336	3 972
Autres		
Dotations et reprises de provisions		
Refacturation		
Total	5 728	4 225

3.5.5. Impôt sur les bénéfices :

(En milliers d'euros.)	31/12/16	31/12/15
Charge fiscale de l'exercice	3 032	5 254
Imputée à l'exercice	3 032	5 254
Imputée aux exercices antérieurs		
Paiement de l'impôt	3 032	5 254
Déjà payé		
A payer	3 032	5 254
Différence	3 032	5 254

(En milliers d'euros.)	Base	Taux	Impôt
Impôt à taux normal	8 880	33,33 %	2 960
Impôt à taux réduit		19,00 %	
Contribution sociale	2 197	3,30 %	72
Contribution exceptionnelle			
Crédits d'impôt			
Avoirs fiscaux			
Imputations diverses			
Charge fiscale de l'exercice			3 032

V — Affectation du résultat de l'exercice 2016

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2016 s'élevant à 3 938 464,45 euros à la réserve légale à hauteur de la dotation obligatoire de 5 % soit 196 923,22 euros et le solde égal à 3 741 541,23 euros au poste à report à nouveau.

VI — Rapport de gestion du Conseil d'administration.

Le rapport de gestion du Conseil d'administration est disponible sur le site internet de la société : www.cif-euromortgage.com ou, sur simple demande, au siège de la société.

VII. — Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 2016.

Aux Actionnaires, CIF EUROMORTGAGE, 26/28 Rue de Madrid, 75008 PARIS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

— le contrôle des comptes annuels de la société CIF Euromortgage, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

— la justification de nos appréciations ;

— les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels. — Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.1 « Garantie de l'Etat », 2.1 « Continuité d'exploitation » et 343 « Opérations se rapportant aux entreprises liées » de l'annexe rappellent que les comptes annuels de CIF EUROMORTGAGE ont été établis selon les règles applicables en situation de continuité d'exploitation.

L'utilisation de cette convention est étayée par un plan de résolution ordonnée révisé et validé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013. Ce plan de résolution ordonnée repose sur la décision de gérer de manière patrimoniale les portefeuilles, reposant sur leur portage à leur maturité, et comprend notamment :

— une garantie autonome à première demande consentie par l'Etat français portant sur l'encours de titres financiers émis par 3CIF à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du CIF à hauteur de 16 Mds€ ;

— une garantie autonome à première demande consentie par l'Etat français portant sur l'encours de certaines expositions intragroupes du Groupe CIF couvrant les créances correspondant aux placements internes de trésorerie de CIF Euromortgage et CIF Assets (fonds commun de titrisation du Groupe) sur la 3CIF à hauteur de 12 Mds€.

II - Justification de nos appréciations. — En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

— Continuité d'exploitation

Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments retenus par le Conseil d'administration et justifiant le maintien de la convention comptable de continuité d'exploitation et à prendre connaissance de la documentation qui sous-tend ces éléments, dont notamment le protocole relatif à la mise en place de la garantie définitive entre la République française, Crédit Immobilier de France Développement, la 3CIF et CIF Euromortgage, la garantie autonome à première demande émise en considération des titres financiers émis par la 3CIF accordée par la République française et la garantie autonome à première demande émise en considération des créances de dépôt consentie par la République française en faveur de CIF Euromortgage et CIF Assets, signés le 27 novembre 2013.

Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations communiquées dans l'annexe au titre de la convention comptable de continuité d'exploitation.

— Estimations comptables

Les notes 3.1.3 « Portefeuille titres » et 3.1.7 « Instruments financiers à terme fermes et conditionnels » de l'annexe exposent les règles comptables retenues pour le classement et l'évaluation des portefeuilles de titres et des instruments financiers à terme de votre société. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces règles comptables et nous avons examiné les éléments ayant conduit à la valorisation des principales lignes du portefeuille au 31 décembre 2016.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques. — Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Fait à Bordeaux et Paris La Défense, le 28 avril 2017.

Les Commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit,
Antoine Priollaud,

MAZARS,
Virginie Chauvin,

RAPPORT SUR LA QUALITE DES ACTIFS
au 31 décembre 2016
(Instruction n° 2011-I-07)

Le présent rapport relatif à la qualité des actifs de CIF Euromortgage est établi, sur la base des données disponibles à la clôture de l'exercice 2016, en application des dispositions de l'article 13 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat et de l'instruction n° 2011-I-07 du 15 juin 2011. Régie par les articles L.513-2 et suivants du Code monétaire et financier (le "Code"), CIF Euromortgage est la société de crédit foncier du Crédit Immobilier de France. Le Crédit Immobilier de France (le "Groupe") a été mis en résolution ordonnée le 27 novembre 2013, date à laquelle il a cessé toute nouvelle production de prêts.

CIF Euromortgage avait pour mission d'assurer le refinancement à moyen et long terme des prêts immobiliers produits par le Groupe. Dans ce cadre elle se portait notamment acquéreuse de l'ensemble des titres prioritaires émis par CIF Assets, le fonds commun de titrisation (FCT) issu de la titrisation des crédits immobiliers distribués par les sociétés financières régionales et la Banque Patrimoine et Immobilier, toutes membres du Groupe. Elle gère désormais le stock qu'elle détenait préalablement au 27 novembre 2013. Ce stock est en extinction.

I. Prêts garantis.

1°- Au 31 décembre 2016 CIF Euromortgage ne détient en direct aucun prêt garanti au sens de l'article L.513-3 du Code.

II. Expositions sur des personnes publiques

Depuis le 28 février 2013, le Crédit Immobilier de France bénéficie, de la part de la République Française, d'une double garantie :

- Une garantie dite externe à hauteur d'un encours maximum de 16 milliards d'euros portant sur les Titres Financiers émis par la Caisse Centrale de Crédit Immobilier (3CIF) à compter de la date de délivrance de la garantie et jusqu'à leur échéance finale,
- Une garantie dite interne à hauteur d'un encours maximum en principal de 12 milliards d'euros portant sur les expositions intragroupes du Groupe CIF.

Les créances de CIF Euromortgage sur la 3CIF bénéficiant de la garantie de l'Etat résultent, en particulier, du placement par CIF Euromortgage de sa trésorerie auprès de 3CIF investie sous la forme de titres, valeurs ou dépôts émis ou reçus par la 3CIF.

La garantie interne couvre à compter de sa signature initiale, soit le 28 février 2013, les créances existantes et futures de CIF Assets et CIF Euromortgage sur la 3CIF.

En conséquence, les créances de dépôt détenues par CIF Euromortgage, incluant les valeurs de remplacement mentionnées à l'article L.513-7 du Code et garanties par l'Etat, sont désormais enregistrées par CIF Euromortgage en expositions publiques.

Au 31 décembre 2016, CIF Euromortgage détient ainsi deux sortes d'expositions publiques :

- des expositions publiques indirectes résultant des placements de trésorerie effectués auprès de la 3CIF et qui bénéficient de la garantie de l'Etat. Ces expositions publiques indirectes étaient constituées, à la clôture de l'exercice 2016 :
 - d'un certificat de dépôt émis par la 3CIF pour un montant nominal total de 1 195 millions d'euros,
 - d'une somme de 4,6 millions d'euros inscrite sur le compte courant ouvert auprès de la 3CIF,
- des expositions publiques directes matérialisées par un compte courant de 453 millions sur un compte ouvert dans les livres de la Banque de France.

A fin 2016, les seules expositions publiques portées par CIF Euromortgage le sont donc sur la République Française notée Aa2 par Moody's avec une perspective « stable » et AA par Fitch avec une perspective stable, elle aussi.

III. Titres de Fonds communs de titrisation et entités similaires.

Au début comme en fin d'exercice 2016, CIF Euromortgage ne détenait que deux types d'actifs dont la répartition était la suivante au 31 décembre :

- des obligations A de CIF Assets, fond commun de titrisation interne du Groupe Crédit Immobilier de France, pour 7,3 milliards,
- un billet à ordre de 1 milliard,

Les obligations A sont des titres prioritaires émis par CIF Assets dont les actifs sont adossés à des crédits immobiliers sur le logement des particuliers distribués par les sociétés appartenant au périmètre de consolidation du Groupe.

CIF Assets a été constitué le 27 avril 2001 sous la forme de fonds commun de créances à compartiments à l'initiative conjointe de la 3CIF, dépositaire et de Paris Titrisation, société de gestion. Il s'est porté exclusivement acquéreur des prêts à l'accession à la propriété consentis aux clients du Crédit Immobilier de France.

Doté d'une capacité d'émission pluriannuelle, CIF Assets a, dans le contexte de l'arrêt de la production du Crédit Immobilier de France, procédé à un dernier rechargement de créances en janvier 2013.

Au 31 décembre 2016, CIF Assets affiche un actif net de 11,73 milliards d'euros.

A cette même date, CIF Assets présente les principales caractéristiques suivantes :

- le nombre de créances vivantes détenues par le FCT s'élève à 204 782,
- leur montant moyen s'établit à 53 075 euros,
- leur durée de vie moyenne ressort à 15,9 ans,
- 91,2% de leur encours sont garantis par une hypothèque de premier rang ou un privilège de prêteur de deniers,
- 8,8% de leur encours sont garantis par le cautionnement d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurances dotée d'un capital social minimum de 12 millions d'euros n'appartenant pas au périmètre de consolidation de CIF Euromortgage,
- 17,3% de leur encours sont assortis d'une garantie du FGAS,

En contrepartie de l'acquisition de ces actifs, CIF Assets a émis des titres prioritaires, dites Obligations A, et des parts subordonnées, dites parts B, réparties, au 31 décembre 2016, entre :

- 872 210 obligations A cotées à la Bourse de Paris et notées par Fitch et Moody's (AAA/Aaa) représentant 65,61% du montant des titres émis,
- 38 363 parts subordonnées B représentant 34,39 % du montant des titres émis.

L'intégralité des 872 210 obligations A est détenue par CIF Euromortgage.

L'intégralité des 38 363 parts B est détenue par des sociétés du Groupe.

Les porteurs des titres émis par CIF Assets sont protégés des risques de défaillance des créances par l'imputation des pertes, en premier rang sur la marge excédentaire dues aux entités opérationnelles du Groupe qui se sont refinancées en cédant leurs créances au FCT CIF Assets, et en second lieu sur le fonds de réserve qui représente, au 31 décembre 2016, un montant 80 millions d'euros à l'identique qu'à fin 2015.

En sa qualité de détenteur exclusif des titres prioritaires A, CIF Euromortgage bénéficie en outre intégralement de la subordination des parts B. Son surdimensionnement global ressort ainsi, au 31 décembre 2016 à 35.11%.

Les titres de CIF Assets détenus par CIF Euromortgage répondent aux exigences posées par l'article L.513-5 du Code.

III bis. Billets à ordre.

Aux termes de l'article L.513-6 du Code, sont assimilés aux prêts garantis les billets à ordre représentatifs de prêts garantis, éligibles aux sociétés de crédit foncier et émis dans les conditions mentionnées aux articles L.313-42 et suivants du Code.

Les sociétés de crédit foncier, depuis la loi relative à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin II, entrée en vigueur le 16 décembre 2016, n'ont plus à respecter de limite sur l'acquisition de billets à ordre, limite antérieurement fixée à 10% de leur actif.

Durant l'exercice 2016, CIF Euromortgage a fait régulièrement usage de cette faculté en acquérant plusieurs billets à ordre émis par la 3CIF et en respectant la limite de 10 % supprimée le 16 décembre. Au 31 décembre 2016, CIF Euromortgage détient un billet à ordre d'un montant de 1 000 millions d'euros émis par la 3CIF et garanti, à hauteur de 112.6 % de son montant nominal, par des créances hypothécaires ou cautionnées éligibles détenues, sur sa clientèle, par le Crédit Immobilier de France.

IV. Titres et valeurs suffisamment surs et liquides.

Compte tenu du classement en expositions publiques de ses placements de trésorerie effectués auprès de la 3CIF (cf supra II. Expositions publiques) CIF Euromortgage n'a enregistré dans ses comptes, au 31 décembre 2016, aucun titre ni valeur suffisamment sûr et liquide à titre de valeurs de remplacement.

V. Remboursements anticipés.

Au cours de l'exercice 2016, CIF Assets n'a procédé à aucun remboursement anticipé de ses obligations dites A.

VI. Risque de taux.

CIF Euromortgage n'a pas vocation à assumer de risques de transformation au-delà des choix opérés en matière d'investissement de ses fonds propres de base. Selon ce principe, le montant notionnel de la position de taux de CIF Euromortgage est en permanence inférieur ou égal au montant de ses fonds propres.

En conséquence :

- la totalité des éléments d'actifs détenus par la société en portefeuille d'investissement et de placement ainsi que ses éléments de passif - à l'exception de ses fonds propres et des emplois correspondants - sont swappés contre Euribor 3 mois,
- les actifs à taux fixe entrant dans son portefeuille d'investissement ou dans son portefeuille de placement, bénéficient d'une couverture de la date de leur acquisition jusqu'à la date attendue de maturité,
- les risques de fixing sont couverts par la réalisation de swaps taux fixe contre Eonia.

L'organisation et la méthodologie afférentes à cette gestion du risque de taux sont déterminées par le Comité de la Gestion du Bilan et d'Optimisation des Actifs (CGBOA) du Groupe Crédit Immobilier de France Développement sur proposition du service ALM de la 3CIF. Elles visent à mesurer l'exposition au risque de taux en cas d'évolution des paramètres de marché.

La position en risque de taux est déterminée selon une méthodologie Groupe et permet de mesurer la sensibilité du résultat et de la valeur patrimoniale de CIF Euromortgage.

Dans le cadre de la révision annuelle des limites de sensibilité et à l'issue du CGBOA du 15 décembre 2016 les limites de CIF Euromortgage ont été maintenues. Elles sont les suivantes :

- la sensibilité du résultat courant avant impôt à une variation défavorable des taux de 1 % ne doit pas avoir pour effet une réduction de plus de 0,2 million d'euros de ce dernier,
- la sensibilité de la valeur actuelle nette du bilan (VAN) est limitée à 0,4 million d'euros :
- 0,4 million d'euros pour le risque de taux fixe dans un scénario de translation de 2% de la courbe des taux,
- 0,4 million d'euros pour le risque optionnel dans un scénario de translation de 2% de la courbe des taux,
- 0,4 million d'euros pour la sensibilité cumulée aux risques de taux fixe et optionnel dans un scénario de translation de 2% de la courbe des taux,
- 0,4 million d'euros dans un scénario de rotation de la courbe des taux de +1% / -1% pour les positions à taux fixe,
- 0,4 million d'euros pour l'exposition cumulée aux risques de translation et de rotation de la courbe des taux.

Au 31 décembre 2016, ces diverses limites étaient respectées puisque :

- la sensibilité du résultat courant, avant impôt, à une translation de la courbe des taux de 1%, à un an, apparaît nulle pour une limite autorisée de 200 000 euros,
- la sensibilité de la valeur actuelle nette du bilan - hors fonds propres - à une translation de la courbe des taux de 2% et une rotation de 1% ressort à 6 566 euros pour une limite autorisée de 400 000 euros

VII. Couverture du besoin de liquidité

Aux termes de l'article R.513-7 du Code monétaire et financier, la société de crédit foncier assure à tout moment la couverture de ses besoins de trésorerie sur une période de 180 jours en tenant compte des flux prévisionnels de principal et intérêts sur ses actifs ainsi que des flux nets afférents aux instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.513-10 du Code monétaire et financier. Le besoin de trésorerie est couvert par des valeurs de remplacement et des actifs éligibles aux opérations de crédit de la Banque de France conformément aux procédures et conditions déterminées par cette dernière pour ses opérations de politique monétaire et de crédit intra-journalier.

Lorsque l'actif de la société de crédit foncier, hors valeurs de remplacement, comprend des créances garanties en application des articles L. 211-36 à L. 211-40, L. 313-23 à L. 313-35, et L. 313-42 à L. 313-49 du Code monétaire et financier, il est tenu compte, pour l'évaluation des besoins de trésorerie, non des flux prévisionnels des créances inscrites à l'actif de la société de crédit foncier, mais de ceux résultant des actifs reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété.

Les besoins de trésorerie à 180 jours de CIF Euromortgage résultent :

- des paiements en intérêt et en capital de sa dette qu'elle soit privilégiée ou non,
- des paiements dus au titre de ses opérations de couverture,
- du remboursement éventuel d'une partie des remises en garantie effectuées par ses contreparties sur opérations de marché à terme.

La couverture des besoins de trésorerie à 180 jours de CIF Euromortgage est assurée par :

- les sommes inscrites au compte à vue de la société,
- les flux prévisionnels en principal et intérêts produits par les titres A du Fonds commun de titrisation CIF Assets qui constituent l'essentiel de l'actif de la société.
- les sommes reçues au titre des opérations de couverture,
- les flux prévisionnels sur les billets à ordre estimés, conformément à l'article 12 du Règlement, non sur la base de l'amortissement contractuel desdits billets mais sur la base de celui des créances qui lui sont adossées : flux contractuels auxquels s'ajoutent les remboursements anticipés attendus,

- les flux sur les valeurs de remplacement ou expositions publiques suivant leur écoulement contractuel.

Pour le calcul des besoins de trésorerie, les principes suivants ont été appliqués :

- les flux provenant de CIF Assets sont estimés sur la base des remboursements prévus aux contrats de prêts qu'il détient, auxquels s'ajoutent les sommes issues des remboursements anticipés de ces mêmes prêts,
- dans le cadre de sa gestion Actif / Passif, le Crédit Immobilier de France utilise une convention de remboursements anticipés qui est appliquée à ses crédits immobiliers et en particulier aux crédits adossés aux titres de CIF Assets. L'écoulement au 31 décembre 2016 prend en compte l'encours constaté à cette date. Cet écoulement applique la convention des taux de remboursements par anticipation du 31 décembre 2016 qui avait fixé, les pourcentages de 7,16 % pour la première année, 6 % pour les suivantes,
- les flux prévisionnels sur les billets à ordre sont estimés, conformément à l'article 12 du Règlement, non sur la base de l'amortissement contractuel desdits billets mais sur la base de celui des créances qui lui sont adossées. Par simplification le pas de remboursement est mensuel, ce qui donne une vision prudente de ces remboursements,
- les flux sur les valeurs de remplacement ou expositions publiques sont repris suivant leur écoulement contractuel,
- les cash collatéraux reçus des contreparties de swaps font l'objet d'un écoulement similaire aux obligations foncières qu'ils couvrent. S'ajoute à ce dernier un écoulement spécifique, sur 180 jours, calculé sur la base d'un stress égal à la sortie nette maximale constatée sur 30 jours glissants, au cours des douze derniers mois, soit, au titre de la période considérée, 233 millions d'euros. Cette somme est déduite linéairement sur cette période de six mois et sur la base d'un pas quotidien ($233/180=1,3$ million d'euros jour), des remises en garantie détenues par CIF Euromortgage,
- les remboursements de ressources incluent l'hypothèse d'une mise en jeu systématique des options de remboursement anticipé de la dette lorsqu'accordées aux investisseurs,
- de même les remboursements de ressources incluent l'hypothèse d'une mise en jeu systématique des options de remboursement anticipé de la dette lorsqu'accordées à CIF Euromortgage.

En effet des options de remboursements par anticipation sur certaines obligations foncières de droit allemand (dites Registered Covered Bonds ou RCB), ont été contractualisées en faveur de CIF Euromortgage. Ces options sont liées à l'existence d'une couverture de ces mêmes obligations foncières, comportant pour la contrepartie du dérivé une option symétrique lui permettant de mettre fin à ce dérivé, en fonction de ses propres intérêts, et ce à des dates précises. Si la contrepartie du dérivé met fin à l'opération, CIF Euromortgage rembourse l'obligation foncière. La terminaison du dérivé, qui est une couverture pour CIF Euromortgage, oblige cette dernière à rembourser son émission à même date sauf à modifier sa position de taux.

Ces montages ont permis à CIF Euromortgage de réduire ses coûts de financement sans courir un quelconque risque. Les obligations foncières et les opérations de dérivé ou couverture sont donc parfaitement ajustées.

Les éléments de calcul de la couverture des besoins de trésorerie sont extraits des données de gestion de l'entreprise.

Au 31 décembre 2016, les principales entrées de trésorerie à 180 jours sont essentiellement constituées :

- à J+23 de l'amortissement partiel de CIF Assets pour 690 millions d'euros et 1 million d'intérêts reçus,
- à J+ 31 de l'amortissement de créances mobilisées par le billet à ordre à hauteur de 19 millions d'euros,
- à J+ 34, de l'arrivée à échéance d'un TCNCT émis par la 3CIF de 1,19 milliard d'euros,
- à J+ 59 de l'amortissement de créances mobilisées par le billet à ordre à hauteur de 14 millions d'euros,
- à J+ 90, de l'amortissement de créances mobilisées par le billet à ordre à hauteur de 14 millions d'euros,
- à J+114, de l'amortissement partiel de CIF Assets pour 424 millions d'euros,
- à J+ 120, de l'amortissement de créances mobilisées par le billet à ordre à hauteur de 14 millions d'euros,
- à J+ 151, de l'amortissement de créances mobilisées par le billet à ordre à hauteur de 14 millions d'euros.

A la même date, les sorties de trésorerie à 180 jours sont principalement constituées :

- à J+24, de paiements d'intérêts pour 10 Millions d'euros et 1 million de cash collatéraux,
- à J+44, de l'arrivée à échéance d'obligations foncières pour 60 millions d'euros, 13 millions de cash collatéraux,
- à J+82, de l'arrivée à échéance d'obligations foncières pour 10 Millions d'euros,
- à J+83 de l'arrivée à échéance d'obligations foncières pour 66 millions d'euros et 14,4 millions de cash collatéraux,
- durant toute la période, de l'étalement des flux résultant de la restitution aux contreparties sur instruments financier à terme, des remises en garantie qu'elles ont effectuées.

Au 31 décembre 2016, les besoins de trésorerie sur un horizon de 180 jours sont entièrement couverts par les seules liquidités dont dispose la société puisque les soldes s'inscriront sur une moyenne de 2006 M€ euros, avec un maximum de 2 511 M€ d'euros et un minimum de 427 M€ d'euros.

Patrick Amat
Directeur Général Délégué

RAPPORT SUR L'EVALUATION DES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2016

Régie par les articles L.513-2 et suivants du Code monétaire et financier (le « Code »), CIF Euromortgage est la société de crédit foncier du Crédit Immobilier de France, réseau spécialisé dans la distribution aux particuliers de prêts destinés à l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation. Ces prêts sont, pour l'essentiel titrisés au sein de CIF Assets, le fonds commun de titrisation interne du Crédit Immobilier de France dont CIF Euromortgage acquiert les titres prioritaires notés AAA/Aaa. Ils peuvent également être mobilisés auprès de CIF Euromortgage par billets à ordre régis par les articles L. 313-42 et suivants du Code.

A l'ouverture comme à la clôture de l'exercice 2016, CIF Euromortgage ne détient en direct aucun prêt garanti tel que défini à l'article L.513-3 du Code (les « Prêts Garantis »), ces détentions n'existant qu'au travers :

- des titres prioritaires de CIF Assets adossés à des Prêts Garantis,
- d'un billet à ordre mobilisé par les entités du Crédit Immobilier de France également adossé à des Prêts Garantis.

Il en résulte que, pour CIF Euromortgage, les règles et modalités d'évaluation et de réévaluation des immeubles s'appliquent, en transparence, aux prêts détenus par les organismes de titrisation ou mobilisés en garantie des billets à ordre.

I - CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ET LA REEVALUATION DES IMMEUBLES

Les modalités d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamens périodiques de leur valeur sont définies par le règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 modifié par les règlements n° 2001-02 du 26 juin 2001 et n° 2002-02 du 15 juillet 2002 ainsi que par les arrêtés du 7 mai 2007 et du 23 février 2011.

Cette évaluation doit être prudente et exclure tout élément d'ordre spéculatif. Elle doit être réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel de l'immeuble et des autres usages qui pourraient lui être

donnés sans pouvoir excéder la valeur vénale du bien. Elle doit être réalisée, par écrit de manière claire et transparente, par un expert indépendant du processus d'octroi du prêt.

Par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 euros ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés par la société de crédit foncier et garantis par l'immeuble évalué présente un capital unitaire restant dû, apprécié au moment de l'acquisition de ces prêts ou de leur apport en garantie, inférieur à 480 000 euros.

Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des immeubles est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre du règlement n° 97-02 remplacé par l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Pour les immeubles à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique

II - ÉVALUATION DES IMMEUBLES :

A - Prêts titrisés dans CIF Assets :

Les prêts titrisés dans CIF Assets sont des prêts exclusivement originés par les entités du Crédit Immobilier de France.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 7 mai 2007, les procédures d'expertise des immeubles lors de l'octroi des prêts par les filiales du Crédit Immobilier de France ont été adaptées afin de les mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés de crédit foncier.

Ainsi, les opérations font l'objet d'une expertise lorsqu'elles atteignent les seuils suivants¹ :

- Coût total hors frais non représentatifs d'une valeur vénale² : 600 000 euros,
- Capital restant dû³ cumulé des prêts : 480 000 euros.

Dans les autres cas, la valeur de l'immeuble est déterminée sur la base du coût total de l'opération initiale hors frais non représentatifs d'une valeur vénale.

Lors de la titrisation des créances dans CIF Assets, le suivi des encours de prêts titrisés par opération permet de déterminer si les seuils d'évaluation par expertise sont atteints. Dans cette hypothèse, c'est la valeur d'expertise qui est prise comme référence pour l'évaluation initiale des immeubles concernés.

Dans le cas des opérations pour lesquelles l'expertise des biens n'est pas requise en raison de leur montant et pour les prêts titrisés avant l'entrée en vigueur de l'arrêté de 2007, l'évaluation des immeubles est fondée sur leur coût total, hors frais non représentatifs d'une valeur vénale.

Les valeurs ainsi arrêtées (coût total de l'opération ou expertise) sont actualisées lors du chargement des créances dans CIF Assets sur la base des indices PERVAL⁴ du marché immobilier résidentiel publiés par la chambre des notaires (les « Indices PERVAL ») diminué d'une décote de prudence variant selon la région de localisation de l'immeuble (la « Décote de Prudence »).

Il est précisé qu'il demeure 845 prêts à taux zéro (PTZ) qui ont été octroyés, avant l'année 2001, parallèlement à des prêts complémentaires sans qu'il ait été possible aux entités concernées, ce pour des raisons d'organisation informatique, de répartir proportionnellement les garanties entre les prêts.

De fait il a été décidé, afin d'éviter tout doublon, en l'occurrence la prise en considération d'une valeur de gage identique imputée à chaque prêt, PTZ et Prêt complémentaire, de considérer que les PTZ, bénéficiaient bien d'un gage mais dont la valeur est nulle. Ainsi la valeur de gage est affectée aux seuls prêts complémentaires.

B - Prêts mobilisés par billets à ordre :

Les prêts mobilisés par billets à ordre auprès de CIF Euromortgage sont également des prêts exclusivement originés par les entités du Crédit Immobilier de France.

Compte-tenu des critères d'éligibilité de ces prêts et notamment leur montant maximum fixés par CIF Euromortgage, ils ne sont pas assujettis à l'obligation d'évaluation initiale par expertise et c'est alors le coût total de l'opération hors frais non représentatifs d'une valeur vénale qui est prise en compte. Ce coût est actualisé sur la base des Indices PERVAL préalablement à la mobilisation des prêts au moyen de ces billets à ordre⁵.

1 Les seuils réglementaires actuellement en vigueur ont été modifiés par l'arrêté du 23 février 2011. Auparavant, ces seuils d'établissaient à 450 000 euros pour le coût total des biens et 360 000 euros pour le montant des prêts. Les opérations réalisées antérieurement à l'arrêté du 23 février 2011 se sont vues appliquer les seuils de 450 000 ou 360 000 euros.

2 Les frais non représentatifs d'une valeur vénale tels que les frais de notaire ne sont pas pris en compte par CIF Euromortgage dans l'évaluation initiale des biens dont l'évaluation est fondée sur le coût total.

3 Capital restant dû à la date d'acquisition des prêts par le fonds commun de titrisation.

4 Indices trimestriels départementaux moyens maisons / appartements. La mise à jour des indices PERVAL est effectuée dans un premier temps par la publication d'indices provisoires qui sont ensuite remplacés par des indices définitifs. Pour la constitution de la base d'indexation des biens, CIF Euromortgage retient en priorité les indices définitifs disponibles. Cependant, le dernier trimestre de l'historique est complété par le dernier indice provisoire publié afin que l'évaluation soit réalisée à la date la plus proche possible de la date d'arrêté à laquelle les biens sont valorisés.

5 Pour les créances mobilisées au billet à ordre les seuils sont : les sommes des capitaux restant dus servant à financer l'opération doivent être inférieurs à 480 000,00 euros, ou le cout initial total hors frais représentatif d'une valeur vénale du bien financé ou mis en garantie doit être inférieur à 600 000,00 euros.

III - REEVALUATION DES IMMEUBLES :

Conformément à l'article 3-a) du règlement n° 99-10, les immeubles à usage d'habitation - les seuls que refinance CIF Euromortgage - sont réévalués au moins annuellement selon une méthode statistique.

CIF Euromortgage procède à une réévaluation statistique de la valeur des biens :

- avec une fréquence au moins trimestrielle pour les créances titrisées dans CIF Assets, même si dans certains cas elle ne dispose pas d'indices actualisés à la date du calcul
- lors de la mise en place de chaque billet à ordre pour les créances mobilisées (ces mobilisations étant renouvelées mensuellement, il n'est pas procédé à la réévaluation des immeubles en cours de vie des billets à ordre) à l'aide des derniers indices dont elle dispose.

Pour les créances originées par le Crédit Immobilier de France financées par CIF Assets ou mobilisées en garantie des billets à ordre, la réévaluation des immeubles est effectuée sur la base d'une méthodologie qui repose sur les principes suivants :

- détermination de la valeur de marché actuelle des immeubles en indexant leur valeur initiale à l'aide des indices PERVAL
- détermination d'une valeur de référence de long terme prenant en compte l'évolution historique des indices des prix immobiliers et une décote de prudence en fonction du département de localisation des immeubles

Les derniers indices PERVAL utilisés pour la valorisation au 31 décembre 2016 sont les indices provisoires au 30 septembre 2016.

Pour chaque immeuble, CIF Euromortgage détermine une valeur prudente qui est la valeur la plus faible entre leur valeur de marché actuelle et leur valeur de référence de long terme. Tous immeubles confondus, la valeur prudente ainsi déterminée est inférieure de :

- 11,62% à la valeur de marché actuelle pour les immeubles financés par les prêts détenus par CIF Assets,
- 12,64 % à la valeur de marché actuelle pour les immeubles financés par les créances mobilisés par le billet à ordre.

IV - RÉSULTAT DE LA REEVALUATION DES BIENS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Actifs	Valeur des Immeubles	
	Évaluation initiale	Montant réévalué après décote au 31 décembre 2016 ⁽¹⁾
CIF Assets	20 113 052 092	21 435 137 472
Billets hypothécaires	2 500 588 726	2 464 554 559
Total	22 613 640 818	23 899 692 031

Il est rappelé que les immeubles garantissant des PTZ et leurs Prêts complémentaires sans que l'affectation de la garantie concernée soit aisément réalisable n'ont pas été pris en considération dans l'évaluation.

Conformément à l'article 5 du règlement 99-10 du 9 juillet 1999 ce rapport est tenu à la disposition du contrôleur spécifique. Il est publié simultanément aux comptes annuels accompagné de l'appréciation du contrôleur spécifique.

Fait à Paris, le 30 avril 2017
Le Directeur général délégué

1. Valeur la plus faible entre la valeur de référence long terme et la valeur de marché au 30 septembre 2016.

ATTESTATION DU CONTROLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2016

En application de l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF

Aux Membres du conseil d'administration.

En notre qualité de contrôleur spécifique de la société CIF Euromortgage SCF et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du CRU, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des immeubles sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2016 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en oeuvre sous la responsabilité du Directeur Général Délégué de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2016.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à vérifier la conformité :

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2016,
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF, des modes et résultats d'évaluation des immeubles et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2016.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant.

Paris, le 4 mai 2017
Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
 Représenté par Stéphane MASSA

1703467