

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital 64.399.232 EUR
Siège social : 4, rue Gaillon - 75002 PARIS
332 778 224 RCS Paris

Comptes annuels au 31 décembre 2024 approuvés par l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 24 avril 2025

I. - Bilan social publiable au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, banques centrales			
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur les établissements de crédit	2_7	199 454	215 904
Opérations avec la clientèle	2_7	48 516	43 365
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme		0	0
Parts dans les entreprises liées			
Crédit bail et location avec option d'achat	2_8	6 017 823	6 067 147
Location simple	2_9	1 198	1 229
Immobilisations incorporelles	2_12	0	0
Immobilisations corporelles	2_11	77	9
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Comptes de négociation et de règlement			
Autres actifs	2_13	68 756	171 698
Comptes de régularisation	2_14	55 450	68 144
Total de l'actif		6 391 275	6 567 495
Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit	2_7	5 462 228	5 507 171
Opérations avec la clientèle	2_7	1	10
Dettes représentées par un titre		25 067	25 278
Autres passifs	2_13	688 814	824 461
Comptes de régularisation	2_14	58 757	55 785
Comptes de négociation et de règlement			
Provisions	2_15	2 641	2 563
Dettes subordonnées		33 183	33 191
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)		829	829
Capitaux propres hors FRBG	2_16	119 756	118 207
- Capital souscrit		64 399	64 399
- Primes d'émission		4 176	4 176
- Réserves		40 720	40 125
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées et subventions d'investissement		9 119	8 851
- Report à nouveau (+ / -)		60	33
- Résultat de l'exercice (+ / -)		1 282	623
Total du passif		6 391 275	6 567 495
Hors bilan (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés			
Engagements de financement	2_18	382 336	426 628
Engagements de garantie			
Engagements sur titres			
Engagements reçus			
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie	2_18	3 996 167	4 071 198
Engagements sur titres		0	0

II. - Compte de résultat social publiable au 31 décembre 2024

Compte de résultat (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés		121 337	107 836
Intérêts et charges assimilées		-305 317	-274 040
Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	3_2	812 401	775 300
Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	3_3	-594 141	-574 141
Produits sur opérations de location simple	3_4	112	346
Charges sur opérations de location simple	3_5	-28	-25
Revenus des titres à revenu variable			
Commissions (produits)		3 591	2 697
Commissions (charges)	3_6	-19 803	-19 770
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3_7	95 841	90 253
Autres charges d'exploitation bancaire	3_8	-92 613	-87 406
Produit net bancaire	3_1	21 381	21 052
Charges générales d'exploitation	3_9	-15 427	-18 416
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		-3	-2
Sur immobilisations incorporelles et corporelles			
Résultat brut d'exploitation		5 951	2 634
Coût du risque	3_10	-2 646	-94
Résultat d'exploitation		3 305	2 540
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0	0
Résultat courant avant impôt		3 305	2 540
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices		-2 023	-1 917
Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées			
Résultat net		1 282	623

III. — Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024 de CM-RE LEASE**1) Faits caractéristiques de la période**

Il n'y a pas d'évènement marquant sur l'exercice clos au 31 Décembre 2024.

2) Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux sont établis conformément aux règlements ANC 2014-03 relatif au plan général comptable et 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Depuis le 1er janvier 2016, le règlement ANC 2015-06 a modifié le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Sa première application n'a pas d'impact sur les capitaux propres d'ouverture de l'entreprise.

Principes comptables

Les comptes de CMRE LEASE ont été établis conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation applicables aux Sociétés Financières et plus particulièrement aux ex-Sicomi.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis et présentés conformément aux dispositions :

- du règlement de l'ANC 2014-07 modifié, relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire et,
- du règlement de l'ANC 2014-03 modifié relatif au plan comptable général.

Au 1er janvier 2005, en application du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et du CRC 2004-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs, les sociétés sont dans l'obligation de reconstituer leurs immobilisations selon l'approche par composants.

Les sociétés réalisant des opérations de crédit-bail, des opérations de location avec option d'achat ou assimilées au sens de l'article 313-1 du code monétaire et financier ne sont pas tenues d'appliquer ce règlement en vertu de l'avis du CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 rappelé dans le communiqué CNC du 6 décembre 2005 et confirmé par l'avis du comité d'urgence du 4 octobre 2006, « excluant du champ d'application du règlement n° 2004-06 précité, tous les contrats de location au sens d'IAS 17 ainsi que les contrats de louage de marque et de brevet ». C'est pourquoi, CMRE LEASE n'applique pas ce règlement au titre de ses opérations de crédit-bail.

Compte tenu du montant non significatif des immeubles exploités en location simple ou temporairement non loués, l'application du règlement CRC 2002-10 à ces immeubles est sans incidence significative sur les états financiers.

Changement de méthode comptable :

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable durant l'exercice 2024.

Les principes généraux comptables ont été appliqués en respectant la règle de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Les montants sont indiqués en milliers d'euros (K€).

Règles et méthodes comptables

A – Immobilisations

Crédit-bail et location avec option d'achat

Le poste comprend le prix d'achat des terrains, le coût des constructions et la valeur des frais d'acquisition des immobilisations données en crédit-bail ainsi que les créances rattachées.

Les amortissements sont calculés comme suit :

1) Contrats de crédit-bail signés avant le 1/1/1996

Constructions :

Selon le mode linéaire, progressif ou dégressif qui est celui du plan d'amortissements financiers du crédit-bail sous-jacent

- sur une durée de 20 ans pour les immeubles à caractère industriel et financier
- sur une durée de 25 ans pour les immeubles de bureaux

Une provision « article 64 » ou « article 57 » est constituée à hauteur de l'insuffisance d'amortissement social par rapport à l'amortissement financier. Pour le portefeuille de l'ex. Baticentre, une correction est apportée au plan d'amortissement afin d'aboutir à un amortissement financier.

Frais d'acquisition :

Selon le mode linéaire sur 3 ans ou 5 ans.

2) Contrats de crédit-bail signés après le 1/1/1996

CMRE LEASE a opté pour amortir les immobilisations en crédit-bail selon le mode financier pour les contrats signés par l'ex FINANCIERE GAILLON à compter du 1er janvier 1996 et à compter du 1er janvier 2000 pour les contrats apportés par l'ex CICAMUR et pour tous les contrats mis en loyer à compter de cette date.

Compte tenu de la non-option à l'amortissement financier des sociétés absorbées et de la date d'effet des différentes fusions fixée au 01/01/04, les plans d'amortissement appliqués aux dossiers de crédit-bail apportés dans le cadre des fusions sont les suivants :

- Contrats signés avant le 01/01/04 => Poursuite du plan d'amortissement initial
- Contrats signés à compter du 01/01/04 => Application du régime de l'amortissement financier.

Immeubles en location simple

Les immeubles en location simple sont amortis linéairement sur la durée normale d'utilisation du bien.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur 3 ou 5 ans.

Immobilisations corporelles

Ce poste comprend :

- des agencements et installations amortis linéairement sur 10 ans
- un véhicule de transport amorti linéairement sur 4 ans
- du matériel, mobilier de bureau amortis linéairement sur 3 à 10 ans.

B - Dépréciations

CMRE LEASE applique les règles édictées par le CRC 2002-03 relatif au traitement comptable du risque de crédit en terme de méthodes d'évaluation appliquées aux créances douteuses (identification des encours douteux, méthode retenue pour le déclassement vers le douteux compromis, règles de passage en perte, règles d'enregistrement des intérêts sur créances douteuses).

Les créances douteuses non couvertes par des garanties font individuellement l'objet d'une dépréciation destinée à couvrir la perte probable pouvant résulter de l'absence de recouvrement total ou partiel. Ces provisions sont portées en déduction des actifs correspondants.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés financières, Crédit Mutuel Real Estate transfère au poste créances douteuses celles pour lesquelles soit :

- il existe au moins une échéance impayée depuis plus de trois mois,
- lorsque la créance présente un caractère contentieux judiciaire (procédures de surendettement, de redressement, de liquidation judiciaire, faillite, etc...),
- lorsque la créance indépendamment de l'existence de tout impayé, présente d'autres risques de non recouvrement total ou partiel.

Les créances sont classées en douteux compris dès lors qu'elles sont douteuses depuis plus de 12 mois ou qu'elles présentent un caractère contentieux. Le principe de contagion intra-groupe est appliqué. Les pertes probables des créances douteuses font l'objet de dépréciations. La dépréciation est égale à la différence entre la valeur comptable et la valeur actualisée au taux d'intérêt d'origine du prêt des flux futurs estimés.

Les intérêts échus impayés depuis plus de 3 mois portés en produits bancaires sont dépréciés à 100%. Les dotations et reprises de dépréciations relatives au capital des créances douteuses sont comptabilisées dans le poste coût du risque. Les dotations et reprises de dépréciations relatives aux intérêts des créances douteuses sont classées en moins du poste des intérêts recus.

Par ailleurs, lorsque la valeur probable de recommercialisation des matériels des contrats résiliés ou litigieux est inférieure à l'encours financier de ces contrats, la différence fait l'objet d'une dépréciation financière.

Cette dépréciation n'est pas apparente au bilan social qui fait état des seuls amortissements fiscaux.

Compte tenu du faible montant de l'encours de créances non déprécié, l'impact de l'actualisation des flux prévisionnels, conformément au règlement CRC 2002-03, est non significatif.

A compter du 01/01/2001, les dossiers de crédit-bail apportés par les banques du groupe CIC sont contre-garantis à hauteur de 50% par la banque apporteuse. Cette garantie est consentie sous forme de participation en risques. La garantie porte sur toutes sommes que CMRE LEASE est amenée à décaisser à quelque titre que ce soit. En cas de sinistre, seule la part des dépenses non couverte par la contre-garantie fait l'objet d'une dépréciation.

Les dossiers apportés dans le cadre des opérations de fusions font l'objet des contre-garanties suivantes :

- Contre-garanties de la Lyonnaise de Banque (taux de couverture variable) pour les dossiers Solybail,
- Contre-garanties de la Société Nancéenne Varin Bernier (taux de couverture généralement équivalent à 100%) pour les dossiers Lorbail,
- Contre-garanties du Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine (taux de couverture équivalent à 100% à l'exception de 7 dossiers non couverts) pour les dossiers apportés par Cial Finance.

C – Engagement de retraite et assimilés

Les engagements font l'objet d'une provision et leur variation est comptabilisée dans le résultat de l'exercice. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite et assimilés sont un taux d'actualisation déterminé par référence au taux long terme des obligations d'entreprises de première catégorie à la clôture de l'exercice et le taux d'augmentation des salaires, évalué à partir d'une estimation sur le long terme de l'inflation et de la progression du salaire réel. La recommandation CNC 2003-R-01 sur les engagements de retraite et assimilés est appliquée depuis le 1er janvier 2004.

Les futures indemnités de fin de carrière et les compléments de retraite, sont soit couverts par des contrats d'assurances, soit provisionnés dans les comptes de CMRE LEASE pour la part non couverte par de tels contrats. Les primes pour indemnités de fin de carrière versées annuellement prennent en compte les droits acquis au 31 décembre de chaque exercice, pondérés par des coefficients de rotation et de probabilité de survie du personnel.

Les engagements sont calculés suivant la méthode des unités de crédits projetés. Sont notamment pris en compte, la mortalité, le taux de rotation du personnel, le taux d'évolution des salaires, le taux de charges sociales dans les cas prévus et le taux d'actualisation financière.

Les indemnités de fin de carrière arrivées à échéance et versées aux salariés au cours de l'année font l'objet de remboursement par l'assureur à hauteur de la part couverte par celui-ci.

Les engagements d'indemnité de fin de carrière sont déterminés sur la base de l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite à l'initiative du salarié qui a atteint son 63ème anniversaire.

Autres avantages à long terme

Les salariés reçoivent une prime liée à la médaille du travail obtenue après 20, 30, 35 et 40 années d'ancienneté. Cet engagement est intégralement provisionné dans les comptes de la société et évalué selon les mêmes principes que ceux des indemnités de fin de carrière.

D – Opérations de trésorerie et de crédit-bail

Les produits et les charges sur opérations de trésorerie et de crédit-bail sont comptabilisés au compte de résultat prorata temporis.

E – Réserve latente

L'excédent de l'encours financier sur la valeur nette des immobilisations en crédit-bail s'élève au 31 décembre 2024 à -276 K€.

CMRE LEASE a opté pour le maintien de l'exonération de l'IS pour les contrats de crédit-bail qui ont été signés jusqu'au 31 décembre 1995, et relevant du régime SICOMI.

F – Affectation des résultats

Conformément à la réglementation propre aux SICOMI, la société distribue 85% du bénéfice fiscal.

G- Incidences du conflit entre l'Ukraine et la Russie.

Le Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Groupe dont notre établissement est l'une des composantes, n'est pas implanté en Ukraine et en Russie ; notre établissement n'a pas d'exposition directe dans ces deux pays ou en Biélorussie et ne détient aucun actif à la Banque centrale de Russie.

Le Groupe a mis en œuvre les mesures restrictives et les sanctions décidées par l'Union Européenne en réponse à l'agression militaire de l'Ukraine par la Russie. En particulier, il possède un dispositif d'une gouvernance et de pilotage des risques lui permettant d'assurer un suivi des flux opérés par ses clients avec la Russie et de lutter contre le blanchiment, la fraude fiscale ou le financement du terrorisme. Le Groupe a également fait preuve d'une vigilance accrue en matière de cybersécurité. Crédit Mutuel Alliance Fédérale reste totalement impliqué pour accompagner les entreprises, les professionnels et ses clients particuliers qui seraient en difficulté dans ce contexte, comme il l'avait déjà fait lors de la crise sanitaire liée au Covid 19.

H – Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement particulier remettant en cause la sincérité et l'image fidèle des états financiers au 31 décembre 2024 n'est intervenu depuis le 1er janvier 2025.

I – Implantation dans les Etats ou territoires non coopératifs en matière de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales

La banque ne possède pas d'implantation directe ou indirecte dans les Etats ou territoires visés par l'article L511 - 45 du Code monétaire et financier et figurant sur la liste fixée par l'arrêté du 12 février 2010.

Commentaires sur les comptes au 31 décembre 2024

2 - Notes sur le bilan

Les notes de l'annexe sont présentées en milliers d'euros.

Les chiffres d'encours n'apparaissent pas dans la comptabilité et représentent la part non échue de nos opérations.

Note 2-1 - Ventilation des encours globaux (hors dépréciations)

	2024	2023
Encours sains	5 139 210	5 157 603
Encours douteux	146 759	211 273

Encours douteux compromis	9 755	53 400
Encours contentieux	177 739	10 710
Total des encours globaux	5 473 463	5 432 986

Note 2-2 - Ventilation des encours par secteurs géographiques

	2024	2023
Centre	178 217	144 466
Ile de France	1 328 608	1 390 550
Nord	648 746	644 535
Nord Est	359 996	389 634
Nord Ouest	360 090	351 848
Ouest	772 744	774 918
Est	165 475	165 376
Sud Est	571 784	559 487
Sud	810 655	764 679
Sud Ouest	255 023	245 509
Non ventilé	22 125	1 984
Total des encours par secteurs géographiques	5 473 463	5 432 986

Note 2-3 - Ventilation des encours par secteurs d'activités économiques

	2024	2023
Activités de services administratifs	19 051	21 705
Activités financières et d'assurance	143 363	154 851
Activités immobilières	3 572 633	3 508 140
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	583 755	648 034
Agriculture, sylviculture et pêche	257	396
Arts, spectacles et activités récréatives	41 590	3 481
Autres activités de services	8 807	10 791
Commerce	181 797	183 076
Construction	129 370	119 912
Enseignement	28 012	29 745
Hébergement et restauration	228 180	219 525
Industrie manufacturière	175 465	189 356
Industries extractives	47 937	50 531
Information et communication	124 821	127 691
Production et distribution d'eau	3 646	1 820
Production et distribution d'électricité, de gaz	7 723	39 468
Santé humaine et action sociale	35 418	
Transports et entreposage	74 072	73 836
Non ventilés et divers	67 566	50 628
Total des encours par secteur d'activités	5 473 463	5 432 986

Note 2-4 - Ventilation des encours par grands types de contreparties

	2024	2023
Entreprises individuelles	0	0
Entreprises	5 383 877	5 364 045
Grandes Entreprises	8 026	9 189
Secteur Public	25 163	26 947
Secteur Interbancaire	0	0
Non ventilés et divers	56 397	32 805
Total des encours par grands types de contreparties	5 473 463	5 432 986

Note 2-5 - Ventilation des créances douteuses

	2024		2023		Variation des créances H.T.
	Horstaxe	T.T.C.	Horstaxe	T.T.C.	
Créances douteuses	12 306	14 767	7 317	8 780	68%
Créances douteuses compromises	18 756	22 508	21 798	26 157	-24%
Créances contentieuses	15 098	18 117	16 716	20 059	4%
Total des créances douteuses	46 160	55 392	45 830	54 996	1%

Note 2-6 - Ventilation des encours douteux

	2024	2023	Variation des encours
Encours douteux	146 759	211 273	-30,54%
Encours douteux compromis	9 755	53 400	-81,73%
Encours contentieux	177 739	10 710	ns
Total des encours douteux	334 253	275 383	21,38%

Les chiffres d'encours n'apparaissent pas dans la comptabilité sociale et représentent la part non échue de nos opérateurs.

Note 2-7 - Ventilation des créances et dettes selon leur durée résiduelle

Actif	Inférieur ou égale à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans et à durée indéterminée	Intérêts ou produits coursus	Total
Caisse, banques centrales						
Créances sur les établissements de crédit	171 726	0	0	0	0	171 726
- A vue	171 726					171 726
- A terme	0	0	0	0		0
- Créances douteuses						
- (-) Dépréciation des créances douteuses						
- Créances rattachées		0				0
Opérations avec la clientèle	1 118	3 433	17 376	25 560		47 487
- Créances clientèles	1 118	3 433	17 376	25 257		47 184
- Créances douteuses				303		303
- (-) Dépréciation des créances douteuses						-99
- Créances rattachées					-438	-438
Crédit bail et location avec option d'achat	435 436	549 894	2 196 379	2 797 547	3 805	5 983 060
- Immobilisations en location (encours financiers)	418 403	549 894	2 196 379	2 775 103		5 939 779
- Créances douteuses				0	0	0
- (-) Dépréciation des créances douteuses				0	0	0
- Créances rattachées	17 033			22 444	3 805	43 281
Location simple	1 629	0	0			1 629
- Immobilisations en location simple (encours financiers)	1 629					1 629
- Créances douteuses						0
- (-) Dépréciation des créances douteuses						0
- Créances rattachées						0
Totaux	609 909	553 327	2 213 755	2 823 107	3 805	6 203 902

Les créances douteuses sont considérées comme étant remboursables dans le délai le plus éloigné.

Passif	Inférieur ou égale à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans et à durée indéterminée	Intérêts ou produits coursus	Total
Dettes envers les établissements de crédit	188 656	264 409	2 088 648	2 888 701	31 814	5 462 228
- A vue						0
- A terme	188 656	264 409	2 088 648	2 888 701		5 430 414
- Dettes rattachées					31 814	31 814
Comptes créditeurs de la clientèle	0	0	0			0
- A vue	0					0
- A terme						0
- Dettes rattachées						
Totaux	188 656	264 409	2 088 648	2 888 701	31 814	5 462 228

Note 2-8 - Crédit bail et location avec option d'achat

	Début de l'exercice	Achats Dotations	Cessions Reprises	Autres	Fin d'exercice
- Immobilier	8 461 307	34 640	-356 636	598 875	8 738 186
- Actifs incorporels	179 637	357	-3 766	12 907	189 135
- Immo. en cours et acomptes fournisseurs	472 473	531 913		-611 781	392 605
- Immobilisations non louées après résiliation	7 343		-3 271		4 072
Immobilisations en fin d'exercice	9 120 760	566 911	-363 673	0	9 323 998
- Immobilier	-3 026 078	-540 448	10 258	304 959	-3 251 309
- Actifs incorporels	-166 408	-12 818	0	3 692	-175 533
- Immobilisations non louées après résiliation	-3 212	-268	0	1 324	-2 156
- Provision pour dépréciation	-4 506	-4 256	240	773	-7 749
Amortissements en fin d'exercice	-3 200 204	-557 789	10 498	310 748	-3 436 747

Immobilisations nettes	5 920 556	9 122	-353 175	310 748	5 887 251
Créances douteuses & compromises	20 118	10 491	-6 554	0	24 055
- Créances douteuses	8 780	10 620	-2 997	-1 636	14 767
- Créances douteuses compromises	24 649	3 742	-7 520	1 636	22 508
- Indemnités de résiliation	21 567		-3 450		18 117
- Dépréciation des créances douteuses & compromises	-13 310	-3 871	3 962		-13 219
- Dépréciation des indemnités de résiliation	-21 567		3 450		-18 117
Créances rattachées	126 472	0	-19 957	0	106 515
- Locataires débiteurs	88 688		-8 422		80 266
- Loyers courus	13 872		-10 067		3 805
- Etalement des commissions	23 912		-1 468		22 444
- Autres					
Total crédit bail et location avec option d'achat	6 067 147	19 613	-379 686	310 748	6 017 823

Note 2-9 - Location simple et location longue durée

	Début de l'exercice	Achats Dotations	Cessions Reprises	Autres	Fin de l'exercice
- Immobilier	2 033				2 033
- Actifs incorporels	16				16
Immobilisations en fin d'exercice	2 049	0	0	0	2 049
- Immobilier	-456	-29			-485
- Actifs incorporels	-15				-15
- Provision pour dépréciation	-365		14		-351
Amortissements en fin d'exercice	-836	-29	14	0	-850
Immobilisations nettes	1 213	-29	14	0	1 199
Créances douteuses & compromises	0	0	0	0	0
- Créances douteuses	0				0
- Créances douteuses compromises	0				0
- Indemnités de résiliation	0				0
- Dépréciation des créances douteuses & compromises	0				0
- Dépréciation des indemnités de résiliation	0				0
Créances rattachées	16	0	-16	0	0
- Locataires débiteurs					
- Loyers courus	16		-16		0
Total location simple et location longue durée	1 229	-29	-2	0	1 199

Note 2-10 - Intérêts courus à recevoir ou à payer

	Intérêts courus à recevoir	Intérêts courus à payer
Actif		
- Créances sur les établissements de crédit	0	
- Créances sur la clientèle	1 029	0
- Crédit-bail & location avec option d'achat	3 805	0
- Location simple & location longue durée	0	0
Passif		
- Dettes envers les établissements de crédit		
A vue	0	0
A terme	0	31 814
Total	4 834	31 814

Note 2-11 - Immobilisations corporelles

	2024	2023
- Immobilisations au début de l'exercice	235	235
- Acquisitions de l'exercice	72	0
- Sorties de l'exercice	0	0
- Autres		
Immobilisations en fin d'exercice	307	235
Amortissements et dépréciations		
- Début de l'exercice	-226	-224
- Dotation de l'exercice	-3	-2
- Reprise de l'exercice		
- Autres		
Amortissements et dépréciations en fin d'exercice	-229	-226
Immobilisations nettes	78	9

Note 2-12 - Immobilisations incorporelles

	2024	2023
- Immobilisations au début de l'exercice	1 099	1 121
- Acquisitions de l'exercice		
- Sorties de l'exercice		-22
- Autres		
Immobilisations en fin d'exercice	1 099	1 099
Amortissements et dépréciations		
- Début de l'exercice	-1 099	-1 119
- Dotation de l'exercice		
- Reprise de l'exercice		20
- Autres		
Amortissements et dépréciations en fin d'exercice	-1 099	-1 099
Immobilisations nettes	0	0

Note 2-13 - Postes "Autres actifs & autres passifs"

	2024	2023
Autres actifs		
- Etat - acomptes sur IS		0
- Etat - TVA à récupérer	11 731	22 746
- Débiteurs divers	22 402	22 169
- Autres	34 623	126 783
Total	68 756	171 698
Autres passifs		
- Etat - Divers impôts et taxes (dont TVA)	18 616	20 692
- Fournisseurs et effets à payer	50 409	50 244
- Organismes sociaux & comptes liés aux salaires	448 152	380
- Dépôts reçus des locataires	0	0
- Créiteurs divers	4 372	2 861
- Autres	167 266	750 285
Total	688 814	824 461

Note 2-14 - Comptes de régularisations

	2024	2023
Comptes de régularisation actif		
- Charges constatées d'avance	2 014	2 149
- Produits à recevoir	20 485	28 465
- Autres comptes de régularisation	32 952	37 529
Total	55 450	68 143
Comptes de régularisation passif		
- Charges à payer	12 078	11 761
- Produits constatés d'avance	46 572	40 215
- Autres comptes de régularisation	107	3 809
Total	58 757	55 785

Note 2-15 - Provisions

	Prov. chges participat. bancaires	Provisions pour impôts	Prov. retraite personnel en activité	Prov. médailles du travail	Prov. pour risques divers	Total
Solde au 31/12/2023	0	0	472	269	1 745	2 486
- Dotations			69	81	229	379
- Reprises					-415	-415
- Autres						0
Solde au 31/12/2024	0	0	541	350	1 559	2 450

Note 2-16 - Variation des capitaux propres

	Solde au 31/12/2023	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Autres	Solde au 31/12/2024
- Capital	64 399				64 399
- Prime de fusion	4 176				4 176
- Réserves	40 125	595	0		40 720

- Réserve légale	6 440	0		0	6 440
- Autres réserves	33 685	595			34 280
- Provisions règlementées et subventions d'investissement	8 851			268	9 119
- Fond pour risques bancaires généraux	829				829
- Ecart de réévaluation	0				0
- Report à nouveau	33	27			60
- Acomptes et dividendes versés	0				0
- Résultat de l'exercice	623	-623	1 282		1 282
Total des capitaux propres	119 036	-0	1 282	268	120 585

Note 2-17 - Tableau des engagements

Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Engagements donnés						
- Autres ouvertures de crédit						
- Douteux						
- Garanties en faveur des Ets de crédit						
- Engagements en faveur de la clientèle	382 336					382 336
Engagements reçus						
- Concours irrévocables mis à la disposition d'Ets de crédit						
- Garanties reçues d'Ets de crédit	3 521 096					3 521 096
- Engagements reçus d'établissements de crédit						
- Engagements reçus de la clientèle	475 071					475 071
Engagements sur instruments financiers à terme						
- Swaps	3 041 076				3 041 076	0

3 - Notes sur le compte de résultat**Note 3-1 - Produit Net Bancaire**

	2024	2023
regroupés par nature, ils ont évolué de la manière suivante :		
- Loyers de crédit-bail	812 401	775 300
- Loyers de location	112	346
- Dotations aux amortissements et divers sur opérations de crédit-bail	-594 141	-574 141
- Dotations aux amortissements et divers sur opérations de location	-28	-25
- Frais financiers nets	-183 980	-166 202
- Commissions nettes	-16 212	-17 073
- Revenus des titres à revenu variable		
- Gain ou perte sur opérations de portefeuilles		
- <i>Négociation</i>		
- <i>Placement</i>		
- Autres produits d'exploitation bancaire	95 841	90 253
- <i>Commission de gestion déléguée</i>		
- <i>Charges refacturées</i>	92 390	86 273
- <i>Reprises de provisions</i>	415	705
- <i>Autres produits</i>	1 649	2 009
- <i>QP Subvention virées au résultat</i>	1 387	1 266
- Autres charges d'exploitation bancaire	-92 613	-87 406
- <i>Produits rétrocédés</i>	-92 383	-86 499
- <i>Provisions</i>	-229	-907
- <i>Autres charges</i>	0	0
Solde du produit net bancaire	21 381	21 052

Note 3-2 - Produits sur opérations de crédit bail et assimilées

	2024	2023
- Loyers	776 668	732 809
- Reprises de provisions spéciales	28 765	31 843
- Autres produits	3 192	6 639
- Dotations/reprises des dépréciations	902	2 043
- Plus values sur cessions des immobilisations de crédit bail	4 169	3 894
- Solde net des dépréciations sur créances (hors coût du risque)	4 214	4 484
- Pertes sur créances	-5 510	-6 412
Total	812 401	775 300

Note 3-3 - Charges sur opérations de crédit bail et assimilées

	2024	2023
- Dotations aux amortissements	528 668	508 954
- Dotations aux provisions spéciales	25 663	22 542
- Dotations liées aux dépréciations	4 789	1 130
- Moins values sur cessions	28 792	34 646
- Charges refacturées	0	0
- Commissions d'apport nettes	6 229	6 869
Total	594 141	574 141

Note 3-4 - Produits sur opérations de location simple

	2024	2023
- Loyers	112	110
- Quote part de subvention virée au résultat	0	0
- Autres produits	0	0
- Indemnités de résiliation (Factures et abandons de créance)	0	0
- Dotations/reprises des dépréciations	0	0
- Plus values sur cessions des immobilisations de crédit bail	0	236
- Solde net des dépréciations sur créances LS (hors coût du risque)	0	0
- Pertes sur créances LS (hors coût du risque)	0	0
Total	112	346

Note 3-5 - Charges sur opérations de location simple & location longue durée

	2024	2023
- Dotations aux amortissements LS	28	25
- Dotations liées aux dépréciations LS	0	0
- Moins values sur cessions LS	0	0
- Autres charges	0	0
Total	28	25

Note 3-6 - Commissions (Charges)

	2024	2023
- Commissions de partage de risques	19 748	19 726
- Commissions d'apport	13	0
- Frais de mise en place	-3 587	-2 696
- Autres commissions	38	43
Total	16 212	17 073

Note 3-7 - Autres produits d'exploitation bancaire

	2024	2023
- Autres produits sur prestations de maintenance	0	0
- Autres produits	95 841	90 253
- Ventes gestion de stock	0	
Total	95 841	90 253

Note 3-8 - Autres charges d'exploitation bancaire

	2024	2023
- Autres charges sur prestations de maintenance	0	0
- Autres charges	92 613	87 406
- Achats gestion de stock	0	0
Total	92 613	87 406

Note 3-9 - Charges générales d'exploitation

	2024	2023
- Frais de personnel	9 271	8 981
- Impôts et taxes	1 403	1 832
- Services fournis par sociétés du groupe	1 139	1 795
- Services extérieurs	2 262	4 257
- Autres service extérieurs	1 352	1 551
Total	15 427	18 416

Ventilation des frais de personnel	2024	2023
- Salaires et traitements	4 596	4 566
- Charges de retraite	393	505
- Participation des salariés	116	113
- Intéressement des salariés	646	553
- Impôts et taxes sur rémunérations	221	193
- Autres charges sociales	2 256	2 119
- Refacturation à des sociétés du groupe	1 042	932
Total	9 271	8 981

Effectifs moyen	2024	2023
- Cadre	49	47
- Non cadre	29	27
Total	78	74

Indemnités de fin de carrière

CMRE Lease enregistre à son bilan les provisions pour indemnités de fin de carrières et les médailles du travail. Ces avantages à long terme sont calculés par le groupe CIC pour sa filiale CMRE Lease.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces engagements sont les suivantes :

- Le taux d'actualisation est désormais obtenu par référence à l'IBOXX Corporate AA10+ augmenté d'un spread. Ce taux est revu à chaque exercice, il est de 3,50% en 2024 contre 3,19 % en 2023
- Le taux d'augmentation des salaires est évalué à partir d'une estimation sur le long terme de l'inflation et de la progression du salaire réel.
- Les taux de mobilités des salariés sont mis à jour annuellement et déterminé par tranche d'âge.
- L'âge de départ en retraite est estimé globalement à 64 ans sur la base des lois en vigueur.
- La table de mortalité INSEE TH/TF 00-02.

Note 3-10 - Coût du risque

	2024	2023
- Dotations pour dépréciations des créances douteuses	-2 563	-779
- Reprises des dépréciations pour créances douteuses utilisées	1 889	1 696
- Reprises des dépréciations pour créances douteuses disponibles	0	0
- Créances irrécouvrables	-2 034	-1 016
- Récupérations sur créances amorties	61	6
- Autres	0	0
- Provision sur risques spéciaux contentieux	0	0
- Provision pour participations bancaires	0	0
- Provision sur risques ITNL et divers	0	0
Total coût du risque	2 646	-94

IV. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**Exercice clos le 31 décembre 2024**

A l'Assemblée Générale de la société Crédit Mutuel Real Estate Lease,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Mutuel Real Estate Lease relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion**▪ Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

▪ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

▪ **Evaluation des dépréciations et provisions pour risques de crédits avérés sur les encours de crédit -bail immobilier**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Votre société constitue des dépréciations pour couvrir des risques avérés de pertes résultant de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers et inhérents à ses activités de crédit-bail immobilier.</p> <p>Des dépréciations sont constituées pour couvrir ces risques, sur une base individuelle, sous la forme de dépréciation des créances et des immobilisations financées, dès la survenance d'un événement susceptible de se traduire par une perte probable.</p> <p>La place donnée au jugement de la direction dans l'estimation des dépréciations afférentes à ces risques se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'attribution de notes internes, qui déclenchent ou non le déclassement des créances parmi les encours à déprécier ; ▪ Le calcul de la dépréciation des créances déclassées et des immobilisations financées, qui intègre en particulier une estimation de la valeur recouvrable de ces dernières. <p>Une erreur de jugement étant susceptible d'avoir un effet significatif sur les montants de dépréciations, nous avons considéré que le risque de crédit était un point clé de l'audit. Les principes suivis en matière de provisionnement du risque de crédit sont décrits dans la note 1 « Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation » de l'annexe aux comptes annuels.</p> <p>Au 31 décembre 2024, les dépréciations s'élèvent à M€ 13,2 de dépréciations de créances douteuses & compromises et de M€ 18,2 de dépréciations des indemnités de résiliation.</p>	<p>Nous avons examiné les processus et testé les contrôles mis en place par votre société, associés aux opérations de crédit-bail qui présentent un risque de défaut avéré, ainsi que les procédures de quantification des dépréciations correspondantes.</p> <p>Nous avons examiné :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en faisant appel à nos spécialistes en systèmes d'information, les dispositifs qui garantissent l'intégrité des données utilisées par les modèles de notation et de dépréciation ; ▪ sur un échantillon de dossiers, le classement des encours entre encours sains et douteux. <p>Nous avons également :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ examiné le processus de suivi du risque de crédit, en prenant connaissance des comptes rendus des décisions de la gouvernance sur les dépréciations comptabilisées ; ▪ par sondages, examiné des dossiers de crédit-bail dépréciés, afin d'apprécier les dépréciations estimées par votre société ainsi que la correcte application des procédures de valorisation des immobilisations financées et la documentation de leur valeur recouvrable.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

▪ **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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 directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

▪ **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

▪ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Mutuel Real Estate Lease par votre assemblée générale du 11 mai 2021 pour le cabinet KPMG S.A. et du 15 mai 2003 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG S.A. était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-deuxième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821 -55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 9 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes :

KPMG S.A.
Sophie Sotil Forgues
Associée

KPMG S.A.
Arnaud Bourdeille
Associé

ERNST & YOUNG et Autres
Vanessa Jolival
Associée

V. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société.