

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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 IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT

Sigle : CIFD

Société anonyme au capital de 124 821 703 euros

Siège social : 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris

379 502 644 R.C.S. PARIS

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée générale du 27 mai 2025**A. – Comptes sociaux****I. – Bilan et hors bilan de la société mère au 31 décembre 2024**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, Banques Centrales		0	
Effets publics et valeurs assimilées		0	
Créances sur établissements de crédit	7.1.1	290 685	79 330
Opérations avec la clientèle	7.1.2	2 672 088	2 790 008
Obligations et autres titres à revenus fixes	7.1.3	202 820	238 925
Actions et autres titres à revenus variables	7.1.3	51 695	50 758
Participations et autres titres détenus à long terme	7.1.4	5 103	5 103
Part dans les entreprises liées	7.1.4	212	2 424
Crédit-bail et location avec option d'achat		0	
Location simple		0	
Immobilisations incorporelles	7.1.4	1 708	308
Immobilisations corporelles	7.1.4	215	490
Capital souscrit non versé		0	
Actions propres		0	
Comptes de négociation et de règlement		0	
Autres actifs	7.1.5	72 230	120 390
Autres comptes de régularisation	7.1.6	151 571	17 140
Total de l'actif		3 448 326	3 304 875

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Banques centrales, ccp		0	
Dettes envers les établissements de crédit	7.1.1	2 841 167	2 841 168
Opérations avec la clientèle	7.1.2	10 415	10 368
Dettes représentées par un titre		0	
Autres passifs	7.1.5	62 361	60 307
Compte de régularisation	7.1.6	347 920	145 756
Compte de négociation et de règlement		0	
Provisions	7.1.7	38 017	41 679
Dettes subordonnées		0	
Fonds bancaires pour risques généraux (F.R.B.G)		0	
Capitaux propres hors F.R.B.G :	7.1.8	148 445	205 596
Capital souscrit		124 822	124 822
Primes d'émission		0	
Réserves		80 774	99 639
Provisions réglementées et subventions d'investissement		0	
Report à nouveau		0	
Résultat en instance d'approbation		0	
Résultat de l'exercice		-57 151	-18 864
Total du passif		3 448 326	3 304 875

Hors Bilan	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement	7.2	44	130

Engagements de garantie	7.2	3 262 140	3 929 547
Engagements sur titres		0	
Autres engagements donnés		0	
Engagements donnés		3 262 184	3 929 678
Engagements de financement		0	
Engagements de garantie	7.2	657 144	786 757
Engagements sur titres		0	
Autres engagements reçus	7.2	3 556 363	3 678 264
Engagements reçus		4 213 507	4 465 021

II. – Compte de résultat au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	7.3.1	233 892	148 491
Intérêts et charges assimilées	7.3.2	-228 445	-148 710
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés		0	
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées		0	
Produits sur opérations de location simple		0	
Charges sur opérations de location simple		0	
Revenus des titres à revenus variables	7.3.3	78 764	60 636
Commissions (produits)	7.3.4	26 588	19 935
Commissions (charges)	7.3.5	-28 425	-36 225
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0	
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		-3	
Autres produits d'exploitation bancaire	7.3.6	6 268	3 906
Autres charges d'exploitation bancaire	7.3.7	-4 202	-3 308
Produit net bancaire		84 438	44 726
Charges générales d'exploitation bancaire	7.3.8	-48 258	-53 758
Dot amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		-961	-727
Résultat brut d'exploitation		35 219	-9 759
Coût du risque	7.3.10	-86 633	733
Résultat d'exploitation		-51 415	-9 026
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	7.3.11	-689	-12
Résultat courant avant impôt		-52 103	-9 038
Résultat exceptionnel	7.3.12	-1 425	-4 097
Impôt sur les bénéfices	7.3.13	-3 622	-5 729
Dotations /reprises de FRBG et provisions réglementées		0	
Résultat net		-57 151	-18 864

III. – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration de la Société, décide d'affecter la perte de l'exercice 2024 s'élevant à 57 150 603,13 € en totalité en report à nouveau.

Après affectation de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le montant du report à nouveau sera débiteur à hauteur de 57 150 603,13 €.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Date de clôture de l'exercice	Distribution globale	Dividende éligible à l'abattement de 30 %	Dividende non éligible à l'abattement de 30 %
31/12/2023	0	0	0
31/12/2022	7 489 302,12	4,80	7 489 297,32
31/12/2021	7 489 302,12	8,04	7 489 294,08

IV. – Notes annexes

I. – Rappel du contexte

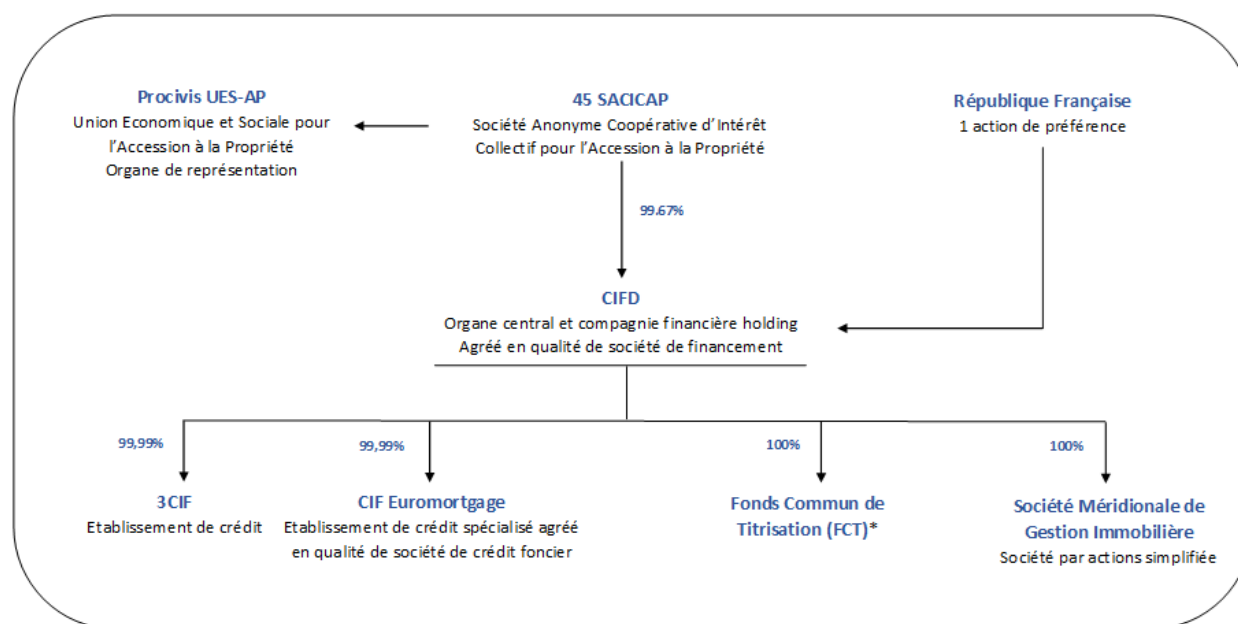
Le réseau Crédit Immobilier de France est un réseau bancaire, géré en résolution ordonnée depuis fin novembre 2013. La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat français à délivrer sa garantie définitive ; le même jour, le protocole entre l'Etat et le groupe CIF et les garanties définitives ont été signés.

Le Plan comporte des mesures visant à garantir l'absence de distorsion de concurrence : compte-tenu de l'interdiction de production nouvelle, seule une activité de gestion en extinction des encours existants perdure jusqu'en 2035.

La société Crédit immobilier de France Développement est organe central, devenue société de financement en 2014 au sens des articles L.511-30 et L.517-1 du Code monétaire et financier.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, les sociétés du Groupe appartenant au réseau bancaire placé sous l'égide de CIFD sont la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF) et CIF Euromortgage.

Le Groupe est structuré au 31 décembre 2024 selon l'organigramme ci-après :



*Programme d'émission "Harmony French Home Loans" composé d'une émission privée et de quatre émissions publiques.

1.1. – La garantie de l'Etat

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, liquidé depuis lors, en février 2017, 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 définitif, 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'un montant de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFD et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant de mise en place a été payé par CIFD à l'Etat par compensation avec le prix de souscription par l'Etat d'une action de préférence dans le capital de CIFD,

- d'une commission additionnelle supportée par CIFD 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 sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement ou que le paiement de la Commission Additionnelle 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.

De ce fait, CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2024, de la garantie de l'Etat au titre des placements de liquidité et des opérations sur instruments financiers à terme qu'elle a conclu avec la 3CIF.

Au 31 décembre 2024, les expositions de CIF Euromortgage bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élèvent à 8 millions d'euros, dont l'intégralité sous forme de dépôts à vue. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 9,4 millions d'euros dont 9,2 millions d'euros sous forme de dépôts à vue.

En 2024, la 3CIF a constaté dans ses comptes une charge de 0,9 million d'euros contre 1,2 million d'euros en 2023, au titre de la commission de 5 points de base.

L'encours d'émissions bénéficiant de la garantie de l'Etat s'établit à 2,1 milliards d'euros au 31 décembre 2024 contre 2,7 milliards d'euros au 31 décembre 2023.

En 2024, CIFD a enregistré en charge pour 27,1 millions d'euros au titre de la commission additionnelle de garantie de l'Etat.

Au 31 décembre 2024, restent nanti au profit de l'Etat les titres des filiales 3CIF et CIF € détenus par CIFD.

Le 26 mars 2025, le collège de supervision de l'ACPR a décidé de suspendre le versement de la commission additionnelle au titre de la garantie des titres financiers.

1.2. – La restructuration du Groupe

Afin de répondre aux objectifs fixés par le Plan de résolution ordonnée, la mise en œuvre de la résolution ordonnée se trouve articulée autour de quatre étapes principales :

- la phase d'adaptation opérationnelle impliquant notamment l'arrêt des activités de production,
- la simplification juridique et la centralisation de la gouvernance,
- le regroupement des plateformes opérationnelles accompagnant la diminution de l'encours,
- la gestion sur une structure opérationnelle et juridique simplifiée et centralisée.

Dans le cadre du plan de résolution ordonnée, le CIF a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion social (AGS) qui définit dans le temps :

- les mesures d'accompagnement des salariés maintenus dans l'emploi au sein du CIF,
- les mesures d'accompagnement des salariés amenés à quitter le CIF dans le cadre d'un licenciement pour motif économique,
- les mesures de mobilité externe par suspension du contrat de travail en anticipation de plan de sauvegarde de l'emploi (PSE),
- des mesures de plan de préretraite et de départ à la retraite.

Le plan de résolution ordonnée se traduit par la mise en œuvre de PSE successifs.

Conformément au Plan, la mise en place d'une gouvernance centralisée et d'une structure juridique simplifiée vise à harmoniser les méthodes de gestion et à sécuriser le fonctionnement des entités du Groupe. A l'issue de ces opérations juridiques, les encours de crédit des SFR seront détenus et gérés en extinction au sein d'une structure unique.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent la mise en œuvre et la réalisation juridique des opérations suivantes :

- l'apport des titres des SFR par les actionnaires autres que CIFD, opération dont la réalisation définitive est intervenue lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2014,
- l'évolution des statuts de CIFD, structure unique de gestion des encours des filiales, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2015,
- le transfert à CIFD, au fur et à mesure des fusions avec les SFR, de la gestion en extinction des encours de crédits à la clientèle,
- l'absorption progressive des filiales financières opérationnelles par CIFD : Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (CIF RAA) le 1^{er} juin 2015, Crédit Immobilier de France Méditerranée (CIF MED) et Crédit Immobilier de France Ouest (CIF OUEST) le 1^{er} décembre 2015. La fusion des autres SFR a été réalisée en 2016, cet objectif figurait dans le projet de plan soumis par l'Etat à la Commission Européenne et approuvé par elle. Les sociétés Crédit Immobilier de France Sud-Ouest (CIF SO), Crédit Immobilier de France Centre Ouest (CIF CO) et Crédit Immobilier de France Ile de France (CIF IDF) ont été absorbées au 1^{er} mai 2016 ; les sociétés Crédit Immobilier de France Nord (CIF NORD), Crédit Immobilier de France Bretagne (CIF BRET) et Crédit Immobilier de France Centre Est (CIF CE) au 1^{er} novembre 2016 et enfin BPI au 1^{er} mai 2017.
- la Société a modifié ses statuts par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2016 afin de permettre à la Société d'assurer conformément à son objet social, la gestion des encours de Prêts Missions Sociales au nom et

pour le compte de SACICAP ou des encours qui pourraient être cédés et pour lesquels une convention de gestion serait conclue à la demande de cessionnaire.

En application des orientations stratégiques du Groupe et dans la continuité des efforts d'harmonisation et de simplification réalisés depuis 2013, l'année 2017 a permis de réaliser à la fois la concrétisation du transfert d'activités de gestion et de recouvrement de créances à la société MC2S du groupe MCS, la réduction de 10 à 4 du nombre d'établissements ainsi que la fermeture de 16 sites opérationnels.

La réduction du nombre d'établissements a été réalisée en deux temps :

- Au 31 août 2017, ont été réaffectées les activités de gestion et de recouvrement de l'établissement IDF à l'établissement Lyon/Grenoble et celles de l'établissement Quimper/Rennes à l'établissement Marseille/Montpellier.
- Au 31 décembre 2017, les activités de gestion et de recouvrement des établissements de Nantes Ifs et de Nancy/Dijon ont été attribuées principalement aux établissements de Marseille, de Lille ainsi qu'au Groupe MCS après saturation des capacités de traitement des établissements de CIFD.

La capitalisation sur les travaux réalisés en 2016 de fiabilisation, de renumérotation ou de fusion des bases informatiques et la mobilisation des équipes opérationnelles des établissements cédants et des établissements preneurs ont en effet permis de réaliser ces six opérations informatiques dans le planning défini au sein d'un programme structuré « Passerelle ». En conséquence de la diminution des encours, de la réduction en besoin de fonctions supports suite à l'absorption des filiales, des transferts et des regroupements précédents, 16 sites opérationnels ont été fermés avec le départ des collaborateurs de la Société qui y étaient affectés : fin août 2017, Paris (rue de Provence), Quimper, Rennes, Saint Brieuc, Vannes, Blois, Limoges, Poitiers, Bordeaux, Bordeaux Lac et Toulouse, puis fin décembre 2017, Montpellier, Ifs, Nantes, Dijon et Nancy.

Depuis l'année 2020, ne subsiste ainsi que l'établissement de Lyon ; l'ensemble des fonctions supports est centralisé sur le site du siège de Paris et sur le site informatique de Toulouse.

II. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – *Raccourcissement de la résolution ordonnée*

L'année 2024 a consisté à poursuivre avec rigueur et professionnalisme la sécurisation de la mise en œuvre du plan de résolution ordonnée.

Afin de poursuivre cette résolution ordonnée de manière sécurisée, et compte tenu notamment de l'impact des remboursements anticipés, de l'augmentation des coûts de refinancement et des surcoûts associés à la mise en œuvre de la dernière période du plan de résolution ordonnée, les instances de gouvernance de CIFD, en accord avec les autorités de tutelle, ont décidé d'avancer la date d'extinction du Groupe Crédit Immobilier de France de 2035 à 2030 en tant que trajectoire renforcée par un horizon tangible pour les salariés et sécurisant pour les parties prenantes.

2.2. – *Evolution de l'organisation du Groupe CIF : fusion absorption du GIE CIFM*

L'organisation du Groupe a évolué courant du premier semestre 2024 avec la fusion du GIE CIFM (Groupement d'Intérêts Economiques Crédit Immobilier de France Management) avec CIFD, reprenant ainsi les fonctions opérationnelles de celui-ci.

2.3. – *La restructuration résultant de l'accord de gestion sociale*

Le plan de sauvegarde de l'emploi n°8, démarré en 2024, prévoit la suppression de 78 postes (dont 24 postes vacants), soit un nombre envisagé maximal de 54 licenciements. Sur l'année 2024, 22 notifications ont déjà été réalisées.

Le CIF a comptabilisé les indemnités de rupture de contrat de travail au passif et en charges exceptionnelles car il est engagé à mettre fin au contrat de travail de tous les membres du personnel avant l'âge normal de leur départ en retraite dans le cadre de sa mise en résolution ordonnée. Par ailleurs, le CIF se trouve engagé, par les accords contractuels (i.e. l'AGS) passés avec son personnel ou ses représentants, à effectuer des paiements et/ou à accorder d'autres avantages aux membres du personnel lorsqu'elle met fin à leur contrat de travail.

Le Crédit Immobilier de France et ses filiales ont utilisé la méthode progressive pour déterminer la valeur actualisée de son obligation au titre des prestations définies, le coût correspondant des services rendus au cours de l'exercice et, le cas échéant, le coût des services passés (i.e. droits acquis au 31 décembre 2021 actualisés).

Les hypothèses actuarielles sont objectives et mutuellement compatibles et restent les meilleures estimations faites par le CIF des variables qui détermineront le coût final à comptabiliser. Ces hypothèses comprennent :

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
- aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;

- une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
- des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
- le taux d'actualisation (2,73 % au 31 décembre 2024) ;
- les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 1,54 % au 31 décembre 2024).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2024 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

L'hypothèse actuarielle relative au taux d'actualisation a un effet important. Ce taux d'actualisation traduit la valeur temps de l'engagement à payer mais il ne traduit pas le risque actuariel. De plus, ce taux d'actualisation ne traduit pas le risque de crédit spécifique au CIF auquel s'exposent ses créanciers ; il ne traduit pas non plus le risque d'écarts entre les réalisations futures et les hypothèses actuarielles.

Le taux appliqué pour actualiser les obligations au titre des avantages postérieurs à l'emploi a été déterminé par référence à un taux de marché à la date de clôture fondé sur les obligations d'entreprises de première catégorie. Le taux d'actualisation qui sert de référence est le taux des obligations de première qualité du secteur privé et de duration équivalente à celle des engagements.

Ce taux ressort à 2,73 % au 31/12/2024, en baisse par rapport au 31/12/2023 compte tenu du raccourcissement de la résolution ordonnée de 2035 à 2030.

Au 31 décembre 2024, les provisions pour charges de restructuration liées au personnel s'élèvent à 30,4 M€ contre 31,9 M€ au 31 décembre 2023.

2.4. – Abandon de créances par CIFD de l'avance en compte courant d'associé accordée à 3CIF

CIFD a consenti à 3CIF pour un montant de 110 millions d'euros une avance en compte courant.

Le 31 décembre 2024, un abandon partiel de cette avance en compte courant, à hauteur de 87 millions d'euros, sous condition résolutoire de retour à meilleure fortune de la 3CIF.

A la suite de cet abandon de créance, la 3CIF a procédé au remboursement anticipé du solde restant dû de cette avance en compte courant, intérêts compris, soit 23,3 millions d'euros.

2.5. – Valorisation des titres de participation de la Société

Les titres détenus dans les sociétés financières opérationnelles (Caisse Centrale du Crédit immobilier de France et CIF Euromortgage) sont comptabilisés sur la base des valeurs d'acquisition. Lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée à hauteur de l'écart constaté. Le test de dépréciation est réalisé chaque année pour actualiser, si nécessaire, le montant des provisions sur chaque titre.

Test de dépréciation au 31 décembre 2024

Pour l'exercice 2024, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

- que la valeur d'utilité de CIF Euromortgage doit ainsi prendre en compte sa configuration spécifique au sein du groupe CIFD, ce qui la valorise à zéro en dehors de ce périmètre,
- que la valeur d'utilité des titres de la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France était réduite à zéro. Par conséquent tous les titres ont été intégralement dépréciés en 2019, ramenant sa valeur nette comptable à zéro.

Sur la base de ces principes retenus par CIFD explicités ci-dessus, la valorisation des titres de participation dans les sociétés financières opérationnelles au 31 décembre 2024 est nulle.

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2024	Valeur nette 31/12/2024
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

Les autres participations figurant dans l'annexe 7.1.4.1 des comptes sociaux sont comptabilisées également sur la base de leur valeur d'acquisition. Un test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés. Une provision est constatée si la quote-part de situation nette détenue par CIFD est inférieure à la valeur d'acquisition.

2.6. – Evolution du prêt Evergreen

CIFD était titulaire de 16 comptes courants auprès de la 3CIF du fait des fusions.

Dans le cadre d'un objectif général de simplification et de refonte de l'architecture de la trésorerie intragroupe du CIF, en novembre 2018, la 3CIF a mis en place un prêt in-fine « Evergreen » de 11,575 milliards d'euros à CIFD avec une échéance à 2050 (capital restant dû de 2,8 milliards d'euros au 31 décembre 2024). CIFD a la possibilité de faire des remboursements anticipés (4 échéances par mois connues en début de mois.) et plus en cas de titrisation.

Concomitamment à la liquidation anticipée de CIF Assets en février 2017, CIF Euromortgage a répliqué ses obligations foncières à son actif, sous forme de prêts consentis à la 3CIF, bénéficiant de garanties placées sous le régime de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier.

Les financements consentis par la 3CIF à CIFD sont assortis de garanties placées sous ce même régime, avec faculté de transfert au bénéfice des engagements de la 3CIF auprès de CIF Euromortgage tels que décrits ci-dessus.

Au sein du hors bilan de CIFD apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFD pour 1,6 milliard d'euros au 31/12/2024.

2.7. – Opération de restructuration du premier semestre

Au cours de l'exercice 2024, la 3CIF a procédé à deux opérations importantes de couverture afin de réduire son exposition au risque de taux, source de fortes variations de son PNB :

- La 3CIF et CIFD ont conjointement mis en place des swaps miroirs des instruments de couverture des titrisations internes, identiques en termes de paramètres financiers aux opérations d'origines. Le contexte de marché et les conditions de taux actuels étant différents de ceux qui prévalaient au moment de la réalisation des couvertures, la réalisation des opérations a nécessité le paiement par 3CIF de soultes de conclusion, à verser à CIFD. Le montant cumulé de ces soultes est de 195,2 millions d'euros. Il est étalé en résultat comptable sur la durée de vie totale des swaps (14 à 16 ans) selon la méthode « quasi actuarielle ».

En cas de rachat d'un fonds, le restant à étaler de la soulte des swaps miroirs est repris en résultat à date de la « ford ».

- La 3CIF et CIFD ont également ajusté le « swap de compactage », structuré à l'occasion des fusion-absorption des SFR par CIFD, sur le profil d'amortissement et de taux du portefeuille de swaps de macro-couverture de la 3CIF, en terminant le swap d'origine et en le remplaçant par trois nouveaux swaps pour un total de 2 568 millions d'euros à amortissement et taux fixe constants. Cette restructuration a généré l'encaissement d'une soulte de 147,9 millions d'euros inscrite au passif de la société contre le paiement de trois soultes pour un montant total de 147,8 millions d'euros inscrit à l'actif, soit un net de 148 millions d'euros à charge de CIFD, étalé sur la durée des swaps.

L'impact sur le compte de résultat au 31/12/2024 de 3CIF représente un total de charges nettes de 84 millions d'euros, et inversement chez CIFD un produit du même montant :

- intérêts nets des swaps de titrisation : 12,9 millions d'euros,
- étalement des soultes de swaps miroirs, y compris celui de la soulte relative au rachat du FCT40 : 68,4 millions d'euros,
- étalement des soultes de swaps de compactage : 2,7 millions d'euros.

2.8. – Cessions de créances

CIFD a procédé à deux opérations de cession de créances au cours de l'exercice 2024.

Ces opérations ont permis de céder des portefeuilles de créances pour une valeur faciale de 121 millions d'euros.

2.9. – Rachat du FCT 40

Le 27 novembre 2024, le Groupe a procédé au rachat du FCT 40, opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 266 millions d'euros (331 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe). Dans le cadre de cette opération, CIFD rachète à un euro chaque ligne de créance impayée que le fonds a constaté pendant sa durée de vie.

2.10. – Externalisation de la comptabilité auprès d'un cabinet comptable

En 2024, le groupe CIFD a poursuivi l'adaptation de sa structure et de ses processus opérationnels à son mandat de résolution ordonnée et a externalisé ses services de comptabilité auprès d'un cabinet comptable.

Cette phase de résolution est, par nature, propice au développement de risques opérationnels, notamment du fait d'éléments tels que le départ de personnes-clés ou la modification des processus de traitement. En particulier, les projets d'externalisation de certaines activités peuvent représenter une source de risque opérationnel pendant les phases de mise en œuvre mais doivent permettre à moyen terme d'assurer la continuité opérationnelle du Groupe et de limiter les risques opérationnels associés aux systèmes, aux processus et aux personnes.

Un suivi des risques associés à cette externalisation est réalisé sur base trimestrielle et permet d'assurer que les actions correctrices nécessaires sont mises en œuvre pour réduire les risques significatifs.

III. – Evènements postérieurs à la clôture

Le 26 mars 2025, le collège de supervision de l'ACPR a décidé de suspendre le versement de la commission additionnelle au titre de la garantie des titres financiers.

IV. – Continuité d'exploitation

Les comptes ont été établis sur les principes applicables en continuité d'exploitation qui s'appuie sur l'approbation par la Commission européenne du Plan de Résolution Ordonnée incluant la garantie de l'Etat qui a été octroyée de façon définitive à l'issue de la phase provisoire, ainsi que développé supra et sur le fait que CIFD veillera à assurer le financement de ses filiales dans le cadre du Plan de Résolution ordonnée.

Le Plan définissant les conditions de la résolution ordonnée s'articule sur les principes suivants :

- la production de crédits a cessé définitivement à la date de décision d'accord de la garantie définitive ;
- les portefeuilles d'actifs, de passifs et d'instruments financiers dérivés conservés seront désormais gérés de façon patrimoniale, reposant sur leur portage à maturité, ce qui permettra d'en optimiser la valeur. Ceci concerne plus particulièrement le portefeuille de crédits et le portefeuille de titres classés en titres d'investissement. Le Plan inclut des mesures destinées à réorganiser la gestion et le recouvrement des portefeuilles, avec pour objectif prioritaire de les sécuriser ; ceci passe par le maintien des compétences-clés, par l'homogénéisation des méthodes des filiales opérationnelles et par la simplification de l'organisation.

Du fait de la décision de porter à leur maturité les portefeuilles de crédits et de titres d'investissement, l'activité de gestion de ces portefeuilles respecte la convention de continuité de l'exploitation ; en conséquence, l'évaluation de ces actifs est réalisée selon cette convention. Le principe de continuité d'exploitation repose sur la mise en place d'un plan de résolution ordonnée incluant une garantie de l'Etat français, approuvée par la Commission européenne, et qui repose notamment sur la décision de porter jusqu'à leur maturité les portefeuilles.

V. – Principes et méthodes 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.

1. – Continuité de l'exploitation

Les conditions liées à la poursuite de l'activité des entités du Groupe, définies par le plan de résolution ordonnée, se présentent comme suit :

- 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. – Solidarité financière du Groupe CIFD

L'objet du contrat de garantie et solidarité financière du Groupe Crédit Immobilier de France est d'organiser et garantir la liquidité et la solvabilité des entités du groupe. A ce titre, CIFD s'est engagé sur demande émanant du Gouverneur de la Banque de France, à soutenir financièrement ses filiales.

De même, chaque filiale, à l'exclusion de CIF Euromortgage, s'est engagée à répondre à première demande de CIFD, dans la limite de ses fonds propres, à tout appel de fonds destiné à assurer la liquidité ou solvabilité d'une entité du Groupe.

3. – Notes aux états financiers

Les données chiffrées mentionnées dans les notes sont exprimées en milliers d'euros (sauf mention particulière).

VI. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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.

1. – Prise en compte d'estimations et hypothèses

Lors de l'élaboration des états financiers et des notes les accompagnants, certains postes requièrent l'utilisation de modèles assis sur des estimations (appréciations statistiques) et hypothèses (calculs probabilistes).

L'utilisation de ces modèles implique également la disponibilité des informations en date d'arrêté. Ces estimations reposent sur des hypothèses incertaines par nature et les réalisations peuvent différer de manière significative, des données prévisionnelles utilisées.

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

- Aux calculs des dépréciations individuelles et provisions collectives des créances clients ;
- Aux tests de dépréciation effectués sur les titres de participation et parts dans les entreprises liées ;
- Aux provisions pour risques et charges résultant de l'Accord de Gestion Sociale (AGS).

2. – 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. Les produits et charges sont perçus et payés au cours du jour de la transaction.

3. – Créances sur la clientèle

Les créances sur la clientèle comportent pour l'essentiel des crédits immobiliers accordés à des agents économiques autres que des établissements de crédit.

Ces crédits figurent au bilan pour leur valeur nominale, augmentée des intérêts à échoir, nette des dépréciations.

Les commissions et coûts marginaux (commissions d'apporteurs d'affaire, frais de dossiers, frais de conseil, rémunérations variables des commerciaux à l'octroi du crédit) sont incorporés aux encours.

Les coûts de transaction antérieurs au 1^{er} janvier 2010 sont exclus du fait de l'impossibilité de reconstituer un historique fiable.

Les entités du groupe, procèdent à l'étalement des commissions sur la durée de vie du prêt au prorata du capital restant dû, selon la méthode alternative.

Risque de crédit

Le règlement 2014-07– livre II – titre II de l'ANC impose la présentation des créances, ventilées en fonction de la qualité financière de la contrepartie : contrepartie ayant rencontré des difficultés financières, défaille, ou encore insolvable. Ce découpage s'effectue comme suit :

- Les encours sains : y compris les créances restructurées, décotées, redevenues saines, les mensualités étant respectées.
- Les encours restructurés : représentent les créances dont les conditions initiales ont été modifiées à des conditions hors marché et/ ou à des durées différentes, afin de permettre aux emprunteurs de s'acquitter des sommes dues.
- Ces prêts sont décotés, la décote correspond à la différence entre le taux d'origine et le taux de restructuration. Comptabilisée en cout du risque dès son constat, elle est reprise sur la durée de vie du prêt restructuré restituant ainsi la marge d'intérêt (PNB) au taux d'origine.

- Les encours douteux : recensent les créances comportant des impayés depuis au moins six mois ou présentant un risque avéré de non-recouvrement. Sont comprises dans ce poste, les créances restructurées devenues douteuses dès le premier impayé.
- Les créances douteuses sont inscrites au bilan pour le montant du capital restant dû et des échéances échues.
- Les encours douteux compromis : correspondent à des crédits douteux déclassés à l'issue d'une période d'un an, déchu du terme, irrécouvrables.

A terme, un passage en perte à terme est envisagé.

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à constitution de dépréciations. Inscrites en déduction de l'actif, ces dépréciations ont vocation à couvrir le risque de pertes. Elles sont calculées de manière individuelle en tenant compte de la valeur actualisée de la garantie.

Les créances irrécupérables donnent lieu à passage en perte et les dépréciations correspondantes sont reprises.

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 ».

Dépréciations individuelles et collectives en capital

Dans le cadre de l'évolution de la Politique des Risques et du Recouvrement du Groupe, se traduisant notamment par une réduction du délai de portage des encours douteux, et dans un contexte économique toujours incertain, le Groupe CIFD a souhaité faire évoluer au cours de l'exercice 2015 les modalités de son dispositif de provisionnement du risque de crédit. Les modalités précisées, reposant sur des études menées en interne sur l'historique des pertes constatées, permettent ainsi d'avoir une approche des risques encourus sur les encours de crédits consentis à la clientèle cohérente avec la stratégie de l'entreprise dans le contexte de Résolution et les orientations de la Politique des Risques et du Recouvrement. Cette évolution s'est traduite par un changement d'estimation dans le niveau de provisions ayant conduit à :

- L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux ;
- Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement ;
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré. Cette provision s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 et est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivantes :
 - Les encours présentant plus de 2 impayés ;
 - Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported) : il s'agit d'une provision couvrant des dossiers qui seraient déjà en douteux mais que le système d'information ne remonte pas comme tel) ;
 - Les encours issus des rachats et regroupements de crédits ;
 - Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles ;
 - Les encours du portefeuille CMI (dossiers IDF).

La provision de 5,2 millions d'euros comptabilisée au passif est calculée sur des encours sains porteurs d'un risque avéré, soit l'ensemble des crédits non dépréciés individuellement dans les établissements formant des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque, affectés par une perte depuis leurs octrois

Dépréciations individuelles en intérêts

Les intérêts impayés sur créances douteuses font l'objet d'une dépréciation systématique, présentée par défaut en PNB pour la part d'intérêts non couverte par le flux de garantie ou en coût du risque lorsque le crédit fait l'objet parallèlement d'une dépréciation en capital.

Au cas échéant, la règle de dépréciation minimale s'applique conformément au texte soit : le montant des dépréciations pratiquées ne peut être inférieur aux intérêts enregistrés sur les encours douteux non encaissés.

Les garanties

Le gage correspondant à la garantie est valorisé périodiquement sur la base d'un modèle d'évaluation, actualisé en 2015. L'évaluation s'effectue selon deux modes associés à la nature de la garantie, les méthodes non indiciaires et indiciaires. La valeur en résultant, retenue pour le calcul des dépréciations, tient compte des coûts de réalisation de la garantie, à l'exclusion des coûts administratifs de tiers procédant au recouvrement de la créance, ainsi que d'une décote éventuelle calibrée sur base statistique.

Le flux de garantie retenu pour le calcul des dépréciations est un flux net, actualisé au taux du prêt, sur une durée correspondant au délai de réalisation estimé de la garantie.

En 2019, en l'absence de données comptables, la comptabilisation en hors bilan des garanties financières ainsi que le déclaratif en annexe des garanties hypothécaires sur prêts immobiliers, s'effectuaient sur la base des données déclarées au titre du RSE.

Or, la mise en œuvre d'extractions de données de l'entrepôt en vue d'automatiser la comptabilité et d'alimenter les états comptables, a permis de revoir les critères comptables de même que le rang de prise en compte des garanties.

Il s'avère que les règles retenues par la comptabilité diffèrent de celles applicables par le règlementaire.

Le changement de méthode a fait l'objet d'un proforma pour les comptes clos au 31 décembre 2020. Le montant des hypothèques reçues au 31 décembre 2024 s'élève à 3,6 milliards d'euros.

En 2024, la société a comptabilisé les garanties reçues au titre des cautions, du Crédit Logement pour un montant de 0,7 million d'euros, de CRESERFI pour 0,8 million d'euros, de la CNP pour 509 millions d'euros, de la SACCEF CEGC pour 143 millions d'euros, de MNCAP pour 1,4 millions d'euros et du FGAS pour 2,7 millions d'euros.

Concernant les garanties données, 46,5 milliers d'euros vis-à-vis de HLM France Loire ont été comptabilisés.

Les engagements de garantie donnés aux fonds communs de titrisation, s'élèvent à 149 millions d'euros pour la part relative aux cautions, les hypothèques étant évaluées à 1,5 milliard d'euros. Les engagements douteux participent à hauteur de 28,2 millions d'euros.

Les titres 3CIF et CIF Euromortgage sont nantis au profit de l'Etat (cf annexe 7.2.3).

4. – Subvention et crédit d'impôt sur prêt à taux zéro

Afin de compenser l'absence d'intérêts sur les prêts accordés à la clientèle au titre du prêt à 0 %, les établissements de crédit bénéficient d'une aide de l'Etat sous forme de rémunération qui restitue la marge d'intérêts.

Deux régimes coexistent dans le groupe, celui des prêts émis avant le 31 janvier 2005 dits « Anciens PTZ » ayant donné lieu à perception d'une subvention, celui des prêts distribués au-delà de cette date dite « Nouveaux PTZ » jouissant d'un crédit d'impôt.

Pour les prêts « Anciens PTZ » émis jusqu'au 31 janvier 2005 :

Le versement de la subvention par l'Etat s'effectue en deux fois. Lors de la perception du premier versement, la totalité de la subvention (partie encaissée et non encaissée) est enregistrée en produits constatés d'avance puis réintégrée en résultat de manière échelonnée en fonction de la durée du PTZ (Direction de la Législation Fiscale -lettre du 7 avril 1997).

La fraction de la subvention rapportée au résultat correspond à la différence entre le montant des intérêts du prêt classique et le produit du placement de la subvention non encore intégrée au résultat. Ces deux éléments sont évalués au taux réel de rendement du prêt, subvention comprise.

Pour les prêts « Nouveaux PTZ » émis à partir du 1^{er} février 2005 :

Afin d'être constant dans la méthode de comptabilisation, les modalités d'étalement du crédit d'impôt sont identiques à celles pratiquées pour l'ancien prêt à taux zéro.

Ce crédit d'impôt, étalé sur la durée du prêt est déduit de l'impôt sur les sociétés au même rythme que ce dernier.

En revanche, l'administration fiscale autorise la déductibilité du produit ainsi constitué, par fraction égale et sur une période maximale de cinq ans (Article 244 quater J du CGI).

5. – 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, définies par le texte sont applicables aux portefeuilles détenus dans le groupe, quel que soit le support juridique utilisé (action, obligation, bon du Trésor, certificat de dépôt, billet à ordre négociable, titre de créance négociable, etc. ...) et sont fonction de la finalité des opérations.

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, alors 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 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.

Titres de l'activité de portefeuille

Relèvent d'une activité de portefeuille, les investissements réalisés de façon régulière avec pour seul objectif d'en retirer le gain en capital à moyen terme sans intention d'investir durablement dans le développement du fonds de commerce de l'entreprise émettrice.

C'est notamment le cas des titres détenus dans le cadre d'une activité de capital risque.

Les titres de l'activité de portefeuille sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur coût historique ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte des perspectives générales d'évolution de l'émetteur et de l'horizon de détention. La valeur d'utilité des titres cotés est principalement déterminée par référence au cours de Bourse sur une période suffisamment longue.

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.

Autres titres détenus à long terme

Les « Autres titres détenus à long terme » sont composés d'actions et valeurs assimilées que le Groupe entend détenir durablement pour en retirer à plus ou moins longue échéance une rentabilité satisfaisante, sans pour autant intervenir dans la gestion des entreprises correspondant aux titres détenus, mais avec l'intention de favoriser le développement de relations professionnelles durables en créant un lien privilégié avec l'entreprise émettrice.

- Les titres détenus à long terme sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des titres cotés est principalement déterminée selon la valeur de marché la plus proche de la date de clôture lorsque la baisse de la valeur du titre est jugée durable.
- L'actif net réévalué et le cas échéant consolidé est retenu pour les titres non cotés.

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

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

Relèvent de cette catégorie, les titres permettant d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle, ainsi que les participations présentant un caractère stratégique pour le développement des activités.

- Ces titres sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'usage. La valeur d'usage des titres cotés est principalement déterminée en fonction d'une valeur de marché plus proche de la date de clôture lorsque la baisse de la valeur du titre est jugée durable. La valeur d'usage des titres non cotés est égale à l'actif net réévalué. Une dépréciation est constatée si la valeur d'usage des titres détenus est inférieure à la valeur d'acquisition.
- Les plus ou moins-values de cession et les mouvements de dépréciation sont enregistrés au compte de résultat dans la rubrique : Gains nets sur actifs immobilisés.
- Les dividendes sont enregistrés dans la rubrique : revenus des titres à revenu variable.

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.

6. – 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 1^{er} 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, durée de vie estimée des biens.

Les immeubles d'exploitation sont amortis sur des durées d'utilité comprises entre 5 et 40 ans, selon la nature des composants. Les immobilisations sont inscrites à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition T.V.A. non récupérable incluse.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction des durées d'utilité suivantes :

- Logiciels : 4 ans
- Agencements de locaux : 10 ans
- Installations téléphoniques : 5 ans
- Installations générales techniques : 15 ans
- Agencement salles de coffre : 20 ans
- Outillage : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel de bureau : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier (sauf meubles anciens) : 10 ans
- Mobilier : meubles anciens : Non amortissable
- Œuvres d'art : Non amortissable

Lorsque la réglementation fiscale autorise la prise en compte d'un calendrier d'amortissement plus rapide que la durée probable d'utilisation retenue pour le calcul des dotations aux amortissements en comptabilité, CIFD enregistre l'excédent d'amortissement entre la méthode fiscale et la méthode comptable en provisions réglementées - amortissements dérogatoires.

7. – Biens acquis par voie d'adjudication

Les biens acquis par voie d'adjudication sont comptabilisés en stock à leur coût d'acquisition augmenté des coûts attribuables à la valeur d'entrée. La créance chirographaire, montant résiduel entre la créance du client et le prix d'acquisition du bien est comptabilisé en créances douteuses compromises.

Un test de dépréciation est réalisé :

- à chaque arrêté des comptes, des situations intermédiaires, et au moins une fois par an,
- lorsqu'il existe un indice de dépréciation (dégradation, vétusté, changement de norme d'urbanisme),
- ou en prévision d'une cession.

La perte de valeur est avérée et ces stocks sont dépréciés lorsque leur valeur comptable est supérieure à leur valeur actuelle. Cette perte de valeur, établie à l'issue de la comparaison entre la valeur d'entrée du bien en stock et la valeur, perspective de vente, transmise par les experts se traduit par une charge équivalente au compte de résultat.

En 2024, la dotation est de 214 milliers d'euros et la reprise de 326 milliers d'euros soit une reprise nette de 112 milliers d'euros.

8. – Charges différées ou à étaler

Le traitement comptable de ces charges est modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC du 26 novembre 2014 – Art 213.9. Ces charges sont dorénavant à comptabiliser à l'actif en coût d'acquisition, à défaut elles sont comptabilisées en charges de l'exercice.

9. – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre sont ventilées par nature et regroupent : les bons de caisse, les titres du marché interbancaire, les titres de créances négociables enfin les titres obligataires et assimilés, à l'exclusion des titres subordonnés classés parmi les dettes subordonnées.

- Les intérêts courus attachés à ces titres sont inscrits dans un compte de dettes rattachées ;
- Les primes d'émission ou de remboursement des emprunts obligataires sont amorties de manière actuarielle sur la durée de vie des emprunts concernés. La charge correspondante est enregistrée en « Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe » ;
- L'option prise par le groupe est l'amortissement actuariel des frais d'émission d'emprunts sur la durée de vie de l'emprunt.

10. – Dettes subordonnées

Les dettes subordonnées sont définies comme les fonds provenant de l'émission de titres ou d'emprunts subordonnés à terme ou durée indéterminée, qu'elles soient matérialisées ou non par des titres.

- Cette rubrique regroupe entre autres les emprunts participatifs, les titres et emprunts subordonnés à terme, les titres et emprunts subordonnés à durée indéterminée.
- Les intérêts courus attachés à ces dettes sont inscrits dans un compte de dettes rattachées.

11. – Engagements sociaux

Provision pour engagements liés au départ à la retraite

Les engagements de retraite, à l'exclusion de ceux concernant les mandataires sociaux, étant inclus dans les accords de l'AGS, les provisions antérieurement constituées ont été reprises au 31 décembre 2013, aucune nouvelle dotation n'est intervenue au cours de l'exercice.

Provision pour engagements liés aux médailles du travail

Selon la recommandation de l'ANC 2013-02 relative aux autres avantages à long terme reprise par le règlement 2014-03, les engagements couverts par cette provision peuvent être évalués suivant les modalités prévues au § 2 de la section 4 - Livre I – Titre III – chapitre II .

Le calcul utilise des hypothèses actuarielles (tables de mortalité, table de rotation, hypothèses de revalorisation et taux d'actualisation dans la formule de calcul) identiques à celles utilisées pour le calcul de la provision de l'AGS.

Ces accords ont été dénoncés en 2017 et ne sont plus applicables sur CIFD.

12. – Instruments financiers à terme 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'arrêté.

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.
- 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.
- 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.
CIFD n'a aucune position ouverte isolée qui ne soit couverte par 3CIF.
- 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 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 CIFD indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2021.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

- Pour les instruments cotés sur marché organisé, 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.

13. – Intégration fiscale et impôts sur les sociétés

Pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, le taux normal de l'IS est de 25 % sur la totalité du résultat fiscal.

Les plus-values à long terme sont, selon les éléments d'actif cédés, imposées soit au taux réduit (15 % ou 19 %), soit, sous réserve de la taxation au taux normal de l'IS d'une quote-part de frais et charges, exonérées. Les plus et moins-values réalisées sur les titres en portefeuille sont soumises au régime d'imposition de droit commun, excepté celles réalisées sur les titres de participation qui bénéficient du régime des plus-values à long terme.

A l'impôt sur les sociétés s'ajoute la contribution sociale de 3,3 % due par les personnes morales qui sont redevables d'un IS supérieur à 763 000 euros.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, CIFD est seule redevable de l'impôt sur les sociétés à raison du résultat d'ensemble du groupe fiscal qu'elle forme avec ses filiales.

Les modalités de répartition de la charge d'IS entre les sociétés du groupe sont régies par la Convention d'intégration fiscale. Il est ainsi prévu que chaque filiale, après la détermination individuelle de son résultat imposable et sa déclaration auprès de l'administration fiscale, verse à CIFD Société mère l'impôt qu'elle aurait supporté en l'absence d'intégration. CIFD inscrit alors 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, trois filiales sont comprises dans le périmètre d'intégration de CIFD : Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF), CIF Euromortgage et Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI).

VII. – Notes sur les postes

7.1. – Informations sur les postes du bilan**7.1.1. – Créances et dettes avec les établissements de crédit**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, Banques Centrales	0	0
Créances à vue	290 685	79 330
Comptes ordinaires	290 685	79 330
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	0	0
Prêts à terme	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	290 685	79 330
Créances rattachées	0	0

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Banques Centrales	0	0
Dettes à vue	0	0
Comptes ordinaires	0	0
Emprunts au jour le jour	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Dettes à terme	2 841 167	2 841 168
Emprunts à terme	2 841 167	2 841 168
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	2 841 167	2 841 168
Dettes rattachées	11	12

7.1.2. – Créances et dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Créances commerciales	0	0
Autres concours à la clientèle (1)	2 672 088	2 790 008
Crédits à l'exportation	0	0
Crédits de trésorerie	43 978	58 636
Crédits à l'habitat	2 563 884	2 655 590
Crédits à l'équipement	2 890	3 877
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Autres concours	61 336	71 906
Comptes ordinaires débiteurs	0	0
Total	2 672 088	2 790 008

(1) Dont 637,7 M€ de créances douteuses au 31/12/24 contre 817,2 M€ au 31/12/23

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'épargne à régime spécial	0	0
Comptes à vue	0	0
Comptes à terme	0	0
Autres dettes	10 415	10 368
Autres dettes à vue	10 415	10 368
Autres dettes à terme		

Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	10 415	10 368

7.1.3. – Portefeuille titres

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
Titres de transaction	0	0	0	0	0
Titres de placement	0	202 820	51 695	254 515	289 683
Titres d'investissement	0	0	0	0	0
Titres de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Total	0	202 820	51 695	254 515	289 683
Dont :				0	
Créances rattachées	0	130	51 654	51 784	51 352
Surcotes/Décotes	0	0	0	0	0
Dépréciations constituées		0	0	0	0
Titres cotés hors organismes publics	0	202 690	41	202 731	238 331
Titres émis par des organismes publics	0	0	0	0	0
Valeurs de marché des titres cotés	0	202 820	51 695	254 515	238 290

(1) Il s'agit des Units liés aux FCT 40-41-42-43-44-45

7.1.4. – Actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2023	Acquisitions ou transferts 2024	Cessions ou remboursements 2024	Autres variations 2024 (1)	Brut 31/12/2024	Dépréciations et amortissements 31/12/2024	Net 31/12/2024
Immobilisations financières	320 771			-2 212	318 559	-313 245	5 314
Immobilisations incorporelles	58 255	1 887	-874	863	60 130	-58 422	1 708
Immobilisations corporelles	1 905	17	-2 025	1 188	1 085	-871	215
Total	380 931	1 904	-2 899	-161	379 774	-372 537	7 237

(1) Les autres variations sont dues : - à la diminution de la valeur des titres SMGI consécutive à la réduction de capital de cette société (poste immobilisations financières), - à la reprise des immobilisations corporelles et incorporelles du GIE CIFI à la suite de la fusion-absorption par CIFI.

7.1.4.1. – Tableau des filiales et des participations

(En milliers d'euros.)	Capitaux propres	Capital	% détenu	Valeur brute 31/12/2024	Valeur nette comptable 31/12/2024	Provision pour risque
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF	61 489	117 014	100,00 %	206 017	0	0
CIF EUROMORTGAGE (CEM)	109 182	100 000	100,00 %	107 200	0	0
SMGI	100	14	100,00 %	212	212	0
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						
Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS	63 089	56 602	9,00 %	4 961	4 961	0
SGFGAS			14 %	128	128	0
UESAP	3 714	60	5,00 %	3	3	0
GOBTP				31	4	0
TITRES France HLM				7	7	0
Participations étrangères						
Total				318 559	5 314	

(En milliers d'euros.)	Prêts et avances consentis	Cautions	PNB ou CA	Dividendes	Résultat	Date de clôture
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF	0	0	4 504		1 628	31/12/2024
CIF EUROMORTGAGE (CEM)	0	0	8 480		5 419	31/12/2024
SMGI	0	0	0		-6	31/12/2024
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						
Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS	0	0	90		217	31/12/2024 en cours d'audit
SGFGAS	0	0				
UESAP	0	0	5 657		500	31/12/2023
GOBTP	0	0				
TITRES France HLM	0	0				
Participations étrangères						
Total						

7.1.4.2. – Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Dépréciations & Amortissements 31/12/2024	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Certificat d'association FGD	0	0	0	0
Droit au bail	0	0	0	0
Logiciels	60 130	-58 422	1 708	308
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0	0
Total	60 130	-58 422	1 708	308

7.1.4.3. – Immobilisations corporelles :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Dépréciations & Amortissements 31/12/24	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Immobilisations corporelles	1 085	-871	215	101
Bâtiments administratifs	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Matériel de bureau et informatique	1 049	-871	179	65
Matériel de transport	0	0	0	0
Immobilisations corporelles hors exploitation	36	0	36	36
Immeubles d'exploitation	0	0	0	388
Installations, agencements et assimilé		0	0	342
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	47
Immeubles de placement	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0

Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Total	1 085	-871	215	490

7.1.5. – Autres actifs et autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0
Instruments conditionnels achetés	63	6 464
Stocks et emplois divers (1)	7 313	8 143
Gages et espèces versés	0	0
Débiteurs divers (2)	64 853	105 782
Créances rattachées	0	0
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	72 230	120 390
(1) Dont adjudications	7 313	8 143
(2) Dont :		
* impôt actuariel nouveau prêt à taux 0 %	15 175	18 812
* réserves FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45	19 504	25 475
* débiteurs divers Groupe	0	33 542
* débiteurs divers Notaires /adjudications	21 163	24 550
* autres débiteurs divers	9 011	3 404

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes de titres empruntés	0	0
Instruments conditionnels vendus	0	0
Gages et espèces reçus	0	0
Créditeurs divers (1)	62 361	60 307
Dettes rattachées	0	0
Impôts différés passif	0	0
Total	62 361	60 307
(1) Dont :		
* primes d'assurances à reverser	9 648	10 422
* FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45 à reverser	30 652	41 609
* autres créditeurs divers	22 061	8 275

7.1.6. – Comptes de régularisation actifs et passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement débiteurs	0	2 411
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture	0	0
Charges à répartir	0	0
Charges constatées d'avance	1 013	2 436
Produits à recevoir (1)	19 668	12 131
Autres comptes de régularisation (2)	130 890	162
Total	151 571	17 140
(1) Dont :		
* produits à recevoir FCT	4 865	3 745
* produits à recevoir IFT	0	2 258
* produits à recevoir commission assurance	10 806	6 095
* produits à recevoir Groupe	3 141	0
(2) Dont :		
* soultes sur swaps à étaler	130 859	

* autres comptes de régularisation

31

162

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement créditeurs	2 053	882
Comptes d'ajustement créditeurs	0	0
Comptes d'écarts créditeurs	0	0
Gains sur contrats de couverture	0	336
PCA : Subvention Etat/PTZ	47 135	58 218
Autres produits constatées d'avance	3 350	10 167
Charges à payer (1)	8 627	39 894
Autres comptes de régularisation (2)	286 754	36 260
Total	347 920	145 756
(1) Dont :		
*frais généraux	152	37 377
*commission relative à la garantie de l'Etat	513	528
*charges à payer IFT	7 962	1 989
(2) Dont :		
*soultés sur SWAP à étaler	257 814	
*autres comptes de régularisation	28 940	36 260

7.1.7. – Provisions et dépréciations

7.1.7.1. – Provisions pour dépréciations inscrites en réduction de l'actif

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations 2024	Reprises utilisées 2024	Reprises non utilisées 2024	Autres 2024	31/12/2024
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	-350 056	-31 249	137 339	0	0	-243 966
Obligations, actions et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0	0	0
Portefeuille de placement	0	0	0	0	0	0
Portefeuille d'investissement	0	0	0	0	0	0
Titres de participations, parts dans les entreprises liées	-313 245	0	0	0	0	-313 245
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	-1 139	-214	326	0	0	-1 027
Comptes de régularisation	0	0	0	0	0	0
Total actif	-664 440	-31 463	137 665	0	0	-558 238

7.1.7.2. – Autres provisions inscrites au passif

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations 2024	Reprise utilisées 2024	Reprise non utilisées 2024	Autres 2024 (*)	31/12/2024
Provisions pour risque d'exécution des engagements par signature	0	0	0		0	0
Provisions pour risque pays	0	0	0		0	0
Provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière	0	0	0		0	0
Provisions pour charges de retraite	1 616	98	-1 037		0	677
Autres provisions pour risques et charges	40 062	3 943	-7 115		449	37 340
Provisions pour restructuration	6 162	3 718	-6 025		26 493	30 350
Provisions pour situation nette de participations	0	0	0		0	0
Provisions pour impôts	0	0	0		0	0
Provisions pour litiges	505	50	149		-298	406
Provisions pour coût du risque (1)	7 579	175	-1 169		0	6 584
Autres provisions pour risques et charges	25 816		-70		-25 746	
Total	41 679	4 041	-8 152		449	38 017

(1) Dont provision collective de 5,2 M€ sur les encours de crédits au 31/12/24

(*) Impact fusion CIFM au 1er janvier 2024

7.1.8. – Capitaux propres avant affectation du résultat

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Affectation résultat N-1	Résultat N	Distribution de dividendes	31/12/2024
Capital	124 822		0	0	124 822
Primes d'émission	0		0	0	0
Réserve légale	21 375		0	0	21 375
Réserves réglementées	0		0	0	0
Réserves ordinaires	78 264	-18 864	0	0	59 399
Provisions réglementées	0		0	0	0
Report à nouveau	0		0	0	0
Résultat	-18 864	18 864	-57 151	0	-57 151
Total	205 596	0	-57 151	0	148 445
Distribution de dividendes					
Nombre de titres					
Valeur nominale en euros					
(1) 124 821 703 à 1 €					

7.2. – Informations sur le hors bilan

7.2.1. – Hors bilan hors IFT

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement	44	130
En faveur d'établissements de crédit	0	0
En faveur de la clientèle	44	130
Engagements de garantie	3 262 140	3 929 547
D'ordre d'établissements de crédit	1 616 996	1 661 320
D'ordre de la clientèle (1)	1 645 144	2 268 228
Engagements sur titres	0	0
Titres acquis avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	0	0
Total engagements donnés	3 262 184	3 929 678
(1) Engagement douteux	28 212	23 465

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement	0	0
En faveur d'établissements de crédit	0	0
En faveur de la clientèle	0	0
Engagements de garantie	657 144	786 757
D'ordre d'établissements de crédit	1 513	1 354
D'ordre de la clientèle	655 631	785 403
Engagements sur titres	0	0
Titres acquis avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Autres engagements reçus	3 556 363	3 678 264
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	3 556 363	3 678 264
Engagements de retraite	0	0
Total engagements reçus	4 213 507	4 465 021

7.2.2. – Instruments financiers à terme

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Opérations de taux	3 959 187	3 509 583
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	3 959 187	3 509 583
Opérations fermes	3 698 273	3 208 147
- Swaps de taux	3 698 273	3 208 147
- F.R.A	0	0
- Autres contrats à terme	0	0
Opérations conditionnelles	260 913	301 436
- Options de taux	0	0
- CAP & FLOOR (1)	260 913	301 436
Opérations de change	0	0
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	0	0
Opérations fermes	0	0
- Swaps de change	0	0
- C.C.S	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de change	0	0
Total IFT	3 959 187	3 509 583
(1) dont instruments conditionnels achetés	260 913	301 436
(1) dont instruments conditionnels vendus	0	0

7.2.3. – Autres engagements

	% Détention CIFD	Valeur nominale par action	Nombre d'actions Total	Nombre d'action CIFD	Nombre d'action nanties	Valeur brute	Total Dépréciation 2024	Valeur nette des actions nanties
3CIF	100,00 %	153,00	764 797	764 791	764 791	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	99,99 %	50,00	2 000 000	1 999 994	1 999 994	107 199 675	107 199 675	0
Total				2 764 785	2 764 785	313 217 166	313 217 166	0

7.3. – Informations sur le compte de résultat

7.3.1. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	233 892	148 491
Etablissements de crédit (1)	102 711	4 291
Clientèle (2)	125 417	137 992
Obligations et autres titres à revenu fixe	5 764	6 209
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	233 892	148 491

(1) Dont 98 M€ de produits sur swaps

(2) Ce poste inclut les dotations et reprises pour dépréciation des intérêts de la clientèle.

7.3.2. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et charges assimilées	-228 445	-148 710
Etablissements de crédit	-228 445	-148 710

Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-228 445	-148 710

7.3.3. – Revenu des titres à revenu variable

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus des titres à revenu variable	78 764	60 636
Actions et autres titres à revenu variable (1)	78 764	60 636
Participations et autres titres à long terme	0	0
Parts dans entreprises liées	0	0
Total	78 764	60 636
(1)		
Dont produits XS SPREAD des FCT 40 à FCT 45	69 581	54 594
Dont amort primes d'émission des FCT 40 à FCT 45	6 803	4 450
Dont dividendes et produits assimilés	2 380	1 592

7.3.4. – Commissions (produits)

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions produits	26 588	19 935
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	983	873
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	0	0
Autres commissions	25 605	19 062
Total	26 588	19 935

7.3.5. – Commissions (charges)

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions charges	-28 425	-36 225
Etablissements de crédit	-1 240	-1 708
Clientèle (1)	-27 118	-34 465
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-67	-53
Autres commissions	0	0
Total	-28 425	-36 225

(1) Il s'agit de la Garantie de l'Etat

7.3.6. – Autres produits d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits d'exploitation bancaire	6 268	3 906
Activité immobilière	94	153
Transferts de charges	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0

Autres produits d'exploitation non bancaire (1)	6 174	3 753
Autres produits divers	0	0
Total	6 268	3 906
(1) dont lié à l'activité d'adjudication	4 237	3 255

7.3.7. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres charges d'exploitation bancaire	-4 202	-3 308
Activité immobilière	0	0
Charges refacturées	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Amortissement des charges à étaler	0	0
Autres charges d'exploitation non bancaire (1)	-4 202	-3 308
Autres charges diverses	0	0
Total	-4 202	-3 308
(1) dont lié à l'activité d'adjudication	-3 564	-2 709

7.3.8. – Charges générales d'exploitation :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Frais de personnel	-20 156	-4 254
Salaires et traitements	-13 176	-2 584
Intéressement et participation des salariés	-583	28
Charges sociales	-6 398	-1 267
Produits divers d'étalement au TIE	0	0
Autres charges assimilées	0	-431
Frais administratifs nets	-31 478	-55 260
Impôts et taxes	-2 735	-524
Services extérieurs	-28 744	-54 736
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	1 958	6 232
Provisions pour risques et charges	1 419	-476
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	1 419	-476
Total	-48 258	-53 758

7.3.9.1. – Tableau des effectifs

(En équivalent temps plein.)	31/12/2024	31/12/2023
Direction et cadres	105	20
Collaborateurs	71	1
Effectifs utilisés	176	21

168 salariés ont été transférés de CIFM à CIFD en date du 1^{er} juin 2024.

7.3.10. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Coût du risque sur établissements de crédit	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur la clientèle	-86 633	733

Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	96 081	20 236
Pertes sur créances irrécouvrables	-186 747	-28 597
Récupérations sur créances amorties	4 373	9 335
Coût net FGAS	-340	-241
Coût du risque sur portefeuille titres	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur autres opérations	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Total	-86 633	733

7.3.11. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations financières	4	0
Plus ou moins-values de cession	4	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Immobilisations incorporelles	-420	0
Immobilisations corporelles	-273	-12
Total	-689	-12

7.3.12. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat exceptionnel	-1 425	-4 097
Charges exceptionnelles	-8 550	-11 012
Dotation risques et charges exceptionnelles restructuration	-3 718	-5 473
Charges fusions restructurations	-4 832	-5 538
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Autres charges extraordinaires	0	0
Produits exceptionnels	7 125	6 914
Reprise charges exceptionnelles restructurations	7 125	6 914
Autres produits extraordinaires	0	0
Total	-1 425	-4 097

7.3.13. – Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros.)	Impôt
Total groupe fiscal	-14
IS PTZ	3 636
Total charge IS	3 622

7.4. – Autres informations

7.4.1. – Tableau de ventilation selon la durée restant à courir

(En milliers d'euros.)	<= 3mois	> 3m >= 1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2024	Total ventilation
Postes de l'actif							
Caisse, Banques centrales, CCP					0	0	0
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0	0

Créances sur établissements de crédit	290 685	0	0	0	0	290 685	290 685
Opérations avec la clientèle	573 650	156 247	781 241	1 160 950	0	2 672 088	2 672 088
Obligations autres titres à revenu fixe	130	0	0	202 690	0	202 820	202 820
Actions et autres titres à revenu variable					51 695	51 695	0
Actifs immobilisés					7 237	7 237	0
Autres actifs					72 230	72 230	0
Comptes de régularisation					151 571	151 571	0
Total actif	864 465	156 247	781 241	1 363 640	282 733	3 448 326	3 165 593
Postes du passif							
Banques centrales, CCP					0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	800	2 840 356	11	2 841 167	2 841 156
Opérations avec la clientèle	10 415	0	0	0	0	10 415	10 415
Dettes représentées par un titre	0	0	0	0	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Autres passifs			0	0	62 361	62 361	0
Comptes de régularisation					347 920	347 920	0
Provisions					38 017	38 017	0
Capitaux propres hors FRBG					148 445	148 445	0
Total passif	10 415	0	800	2 840 356	596 754	3 448 326	2 851 571
Instruments financiers à terme							
Marchés organisés	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	35 394	36 759	693 869	3 193 165	0	3 959 187	3 959 187
Total hors-bilan	35 394	36 759	693 869	3 193 165	0	3 959 187	3 959 187

(*) Non ventilés opérations interbancaires : ces montants correspondent aux montants relatifs à la caisse, à la banque centrale, aux ICNE, aux douteux et aux provisions

(*) Non ventilés opérations clientèles : ces montants correspondent aux montants relatifs à l'étalement au TIE sur les prêts retail, aux ICNE, aux douteux et aux provisions

(*) Non ventilés opérations sur titres : ces montants correspondent aux montants relatifs aux ICNE et aux actions et autres titres à revenus variables.

7.4.2. – Opérations avec les entreprises liées

(En milliers d'euros.)	Total 31/12/2024	3CIF	CIF Euromortgage	FCT	Foncières
Créances sur les établissements de crédit	281 543	281 543	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	254 424	0	0	254 424	0
Dont créances rattachées	43	0	0	43	0
Autres actifs	28 361	6 165	2 670	19 526	0
Comptes de régularisation	135 329	131 966	0	3 363	0
Parts dans les entreprises liées	212	0	0	0	212
Actif	699 912	419 674	2 670	277 356	212
Dettes envers les établissements de crédit	2 840 356	2 840 356	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Dettes représentées par un titre	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Autres passifs	3 062	3 062	0	0	0
Comptes de régularisation	269 243	265 776	96	3 371	0
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Passif	3 112 661	3 109 194	96	3 371	0
Engagements donnés	3 262 406	1 616 996	0	1 645 410	0
Engagements reçus	0	0	0	0	0
Instruments financiers à terme	3 698 273	3 698 273	0	0	0
Hors bilan	6 960 679	5 315 269	0	1 645 410	0

V. – Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 Immobilier de France Développement (ci-après « CIFD ») 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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.

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

Le Groupe Crédit Immobilier de France Développement bénéficie depuis le 27 novembre 2013 de la garantie définitive de la République française. Cette garantie est conditionnée au respect du Plan de résolution ordonnée, approuvé par la Commission Européenne (ci-après « le Plan »), signé à cette même date, qui prévoit notamment la gestion de manière patrimoniale des portefeuilles de crédit et de titres d'investissement, reposant sur leur portage à leur maturité. Le Plan comprend en outre :

- une garantie dite « externe », consentie par la République Française, portant sur les titres financiers émis par 3CIF à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du Crédit Immobilier de France d'un montant maximum de 16 milliards d'euros ;
- 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, liquidé depuis lors en février 2017, 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.

Nous avons considéré la convention de continuité d'exploitation comme un point clé de l'audit en raison du contexte de mise en résolution ordonnée du Groupe CIFD.

Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments, retenus par le Conseil d'administration, 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, CIFD, 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, 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.

Les notes « 1.1 Garantie de l'Etat » et « IV Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes annuels rappellent que les comptes annuels de Crédit Immobilier de France Développement ont ainsi été établis selon les règles applicables dans une perspective de continuité d'exploitation.

Provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale

Risques identifiés

Dans le cadre du Plan de résolution ordonnée approuvé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013 (ci-après « le Plan »), le Crédit Immobilier de France Développement a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion sociale (AGS). Le Plan s'est traduit par la mise en œuvre de plans de sauvegarde de l'emploi (« PSE ») successifs du PSE1 jusqu'au dernier en date, le PSE8 démarré en 2024.

Les provisions pour restructuration relatives à l'accord de gestion sociale font l'objet d'estimations qui reposent sur des hypothèses ayant par nature un caractère incertain, et les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées. Les hypothèses actuarielles représentent les meilleures estimations faites par CIFD des variables qui détermineront le coût final à comptabiliser. Il s'agit d'hypothèses démographiques (relatives aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages), financières (portant sur le taux d'actualisation et les niveaux futurs des salaires ainsi que les avantages du personnel).

Nous avons considéré que les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale constituent un point clé de notre audit en raison de la part de jugement de la direction intervenant dans les paramètres intégrés dans le calcul de la provision.

Notre approche d'audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'évaluation de la provision au titre de l'accord de gestion sociale, nos travaux ont consisté à vérifier la cohérence des hypothèses actuarielles retenues et à examiner la méthodologie des calculs effectués par la direction (études de sensibilité et des scénarios de projection de la provision).

Le modèle a été mis à jour au 31 décembre 2024 avec l'évolution de trois paramètres. Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

En outre, nous avons apprécié la pertinence du dispositif de contrôle interne et testé les contrôles clés concernant l'exhaustivité et la qualité des données notamment la validation des données permanentes des salariés.

Enfin, nous avons vérifié la correcte traduction comptable des engagements AGS à la clôture de l'exercice mais également des engagements réalisés au cours de l'exercice ainsi que le caractère approprié des informations communiquées en annexe.

Comme indiqué dans la note « 2.3 La restructuration résultant de l'accord de gestion sociale » de l'annexe aux comptes annuels, les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale inscrites dans les comptes annuels de CIFD s'élèvent à 30,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 31,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. La note expose également les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Identification et évaluation du risque de crédit

Risques identifiés

La société CIFD est exposée aux risques de crédit et de contrepartie. Ces risques résultant de l'incapacité de ses clients ou de ses contreparties à faire face à leurs engagements financiers, portent essentiellement sur ses activités de crédits immobiliers.

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain font l'objet de dépréciations inscrites en déduction de l'actif. Une provision est également calculée sur les encours sains porteurs d'un risque avéré et comptabilisée au passif dans les comptes annuels. Ces dépréciations et provisions sont calculées sur la base de modèles statistiques, respectivement créance par créance, en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues, et sur des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque.

Nous avons considéré l'identification et l'évaluation du risque de crédit comme un point clé de l'audit, étant donné que les crédits octroyés à la clientèle représentent une part significative du bilan et que les dépréciations individuelles et les provisions collectives induites constituent une estimation significative pour l'établissement des comptes annuels et font

appel au jugement de la direction tant dans la détermination des paramètres et modalités de calculs des dépréciations, que dans l'appréciation du niveau de provisions pour pertes attendues.

Notre approche d'audit

Dans le cadre de nos procédures d'audit, nous avons, d'une manière générale, examiné le dispositif de contrôle relatif au recensement des expositions, au suivi des risques de crédit et de contrepartie, à l'appréciation des risques de non-recouvrement et à la détermination des dépréciations et provisions pour risque de crédit.

Nous avons apprécié la qualité du dispositif de suivi des contreparties sensibles, douteuses et contentieuses (encours douteux compromis), du processus de revue de crédit, du dispositif de valorisation des garanties.

Concernant spécifiquement les dépréciations et provisions comptabilisées au titre du risque de crédit et du risque de contrepartie, nos travaux ont consisté à :

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;
- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2024 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques pour vérifier la robustesse des modèles de dépréciation des risques de crédit et de contrepartie, dont les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Comme indiqué dans le paragraphe « 3 Créances sur la clientèle » de la note « VI Principes comptables et méthodes d'évaluation » et dans les notes « 7.1.2 Créances et dettes avec la clientèle » et « 7.1.7 Provisions et dépréciations » de l'annexe aux comptes annuels, au 31 décembre 2024, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 2 672 millions d'euros, dont 637,7 M€ de créances douteuses en valeur brute, les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 244 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève quant à elle à 5,2 millions d'euros. Le paragraphe « 3 Créances sur la clientèle » de la note « VI Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose par ailleurs les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des dépréciations et des provisions comptabilisées.

Externalisation de la comptabilité

Risques identifiés

Les activités de la société CIFD s'inscrivent dans un contexte de gestion en extinction de son portefeuille d'actifs, encadrée par un Plan de résolution ordonnée, validé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013.

La société a fait le choix, en 2024, de procéder à l'externalisation de ses activités de tenue comptable et de production de son information comptable et financière auprès d'un cabinet externe d'expertise-comptable. La société a ainsi été amenée, au cours de l'exercice écoulé, à externaliser une partie de son système d'information comptable auprès de ce cabinet externe et à déployer une nouvelle organisation destinée à superviser, piloter et contrôler la production comptable réalisée par ce cabinet.

Dans ce contexte spécifique, nous avons considéré que la maîtrise des risques opérationnels liés d'une part, à la migration des données comptables, au déploiement et à la performance du système d'information comptable et d'autre part, à la mise en place d'un environnement de contrôle interne visant à sécuriser la qualité de cette prestation constitue un point clé de l'audit.

Notre approche d'audit

Les travaux que nous avons mis en œuvre, pour certains avec l'appui de nos spécialistes informatiques, ont notamment consisté à :

- prendre connaissance de la nouvelle cartographie des systèmes d'information, des processus et des contrôles sous-tendant la production de l'information comptable et financière ;
- examiner et apprécier la manière dont les données hébergées dans le système d'information comptable historique ont été reprises par le cabinet externe ;
- prendre connaissance de l'environnement de contrôle interne mis en place par le cabinet au travers du rapport ISAE 3402 type 2 émis par celui-ci ;
- prendre connaissance et apprécier le dispositif de contrôle et de supervision déployé par la société dans le cadre des activités externalisées ;
- examiner la manière dont la société a traitées impacts des principaux incidents informatiques et opérationnels liés à ces activités externalisées, ainsi que les plans d'action correctifs mis en œuvre.

La note « 2.10 Externalisation de la comptabilité auprès d'un cabinet comptable » de l'annexe aux comptes annuels rappelle le contexte d'externalisation de la comptabilité.

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 conseil d'administration 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 : 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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 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 Immobilier de France Développement par votre assemblée générale du 23 juin 1994 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 octobre 2000 pour le cabinet Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 31^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 25^{ème} année sans interruption.

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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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 œuvre 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.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pas pu être mis à votre disposition dans le délai prévu par l'article R 225-89 du code de commerce, les documents et informations nécessaires à son établissement nous ayant été communiqués tardivement

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 26 mai 2025
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas Le Moual

Forvis Mazars SA
Charles De Boisriou

B. – Comptes consolidés

I. – Bilan consolidé

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Opérations interbancaires & assimilées	9	149 406	271 908
Opérations avec la clientèle	10, 19	4 349 687	5 094 002
Obligations, actions & autres titres à revenu fixe & variable	11, 14, 19	1 013 101	1 137 835
Placements des entreprises d'assurance		0	0
Participations, entreprises liées & titres détenus à long terme	12, 14, 19	5 104	5 104
Immobilisations corporelles & incorporelles	13, 14, 19	1 923	1 674
Ecarts d'acquisition		0	0
Comptes de régularisation et actifs divers	15	697 200	834 729
Total actif		6 216 422	7 345 252

Passif	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Opérations interbancaires & assimilées	16	554	812
Opérations avec la clientèle	10	99 655	98 223
Dettes représentées par un titre	17	5 296 827	6 326 284
Provisions techniques des sociétés d'assurance		0	-
Comptes de régularisation et autres passifs	18	490 307	537 077
Ecarts d'acquisition		0	-
Provisions	19	38 881	42 434
Dettes subordonnées		0	-
Fonds pour risques bancaires généraux (F.R.B.G.)		0	-
Intérêts minoritaires	21	1	2
Capitaux propres hors F.R.B.G. (groupe) :	7, 21	290 197	340 421
Capital souscrit		124 822	124 822
Primes d'émission		245	245
Réserves consolidées & autres		215 365	297 070
Résultat de l'exercice		-50 235	-81 716
Total passif		6 216 422	7 345 252

Hors Bilan	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés			
Engagements de l'activité bancaire		44	322
Engagements de financement	22	44	130
Engagements de garantie	22	-	192
Engagements sur titres		-	-
Engagements reçus			
Engagements de l'activité bancaire		2 564	2 405
Engagements de financement		-	-
Engagements de garantie	22	2 564	2 405
Engagements sur titres		-	-

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

II. – Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	24	403 321	552 918
Intérêts et charges assimilés	25	-378 170	-533 507
Revenus des titres à revenu variable		0	11
Commissions (produits)	26	21 902	14 366
Commissions (charges)	26	-30 910	-39 236
Gains ou pertes s/ portefeuille placement	27	-3	-5
Autres produits d'exploitation bancaire	28	5 991	3 911
Autres charges d'exploitation bancaire	29	-4 213	-3 310
Produit net bancaire		17 919	-4 852
Charges générales d'exploitation	30	-52 303	-59 873

Dotations aux amortissements & dépréciations sur immobilisations corporelles & incorporelles		-961	-1 218
Résultat brut d'exploitation		-35 345	-65 943
Total coût du risque	32	-3 646	-2 007
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-38 991	-67 950
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition			
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	33	-619	-12
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-39 610	-67 962
Résultat exceptionnel	34	-1 358	-4 373
Impôt sur les bénéfices	35	-9 267	-9 381
Dotations/Reprises de FRBG		0	0
Quotes-parts dans le résultat des entreprises mises en équivalence		0	0
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat net - part du groupe		-50 235	-81 716
Résultat par action		0	0
Résultat dilué par action		0	0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

III. – Notes annexes aux comptes consolidés

Le Groupe Crédit Immobilier de France Développement (CIFD) présente ses comptes consolidés établis conformément aux dispositions au règlement ANC 2014-07 et au règlement ANC 2020-01 qui remplace avec application au 1^{er} janvier 2021 le précédent règlement CNC 99-07. L'application au 1^{er} janvier 2021 du règlement ANC 2020-01 n'a pas entraîné de changement de méthode comptable au niveau du Groupe.

1. – Rappel du contexte et organigramme

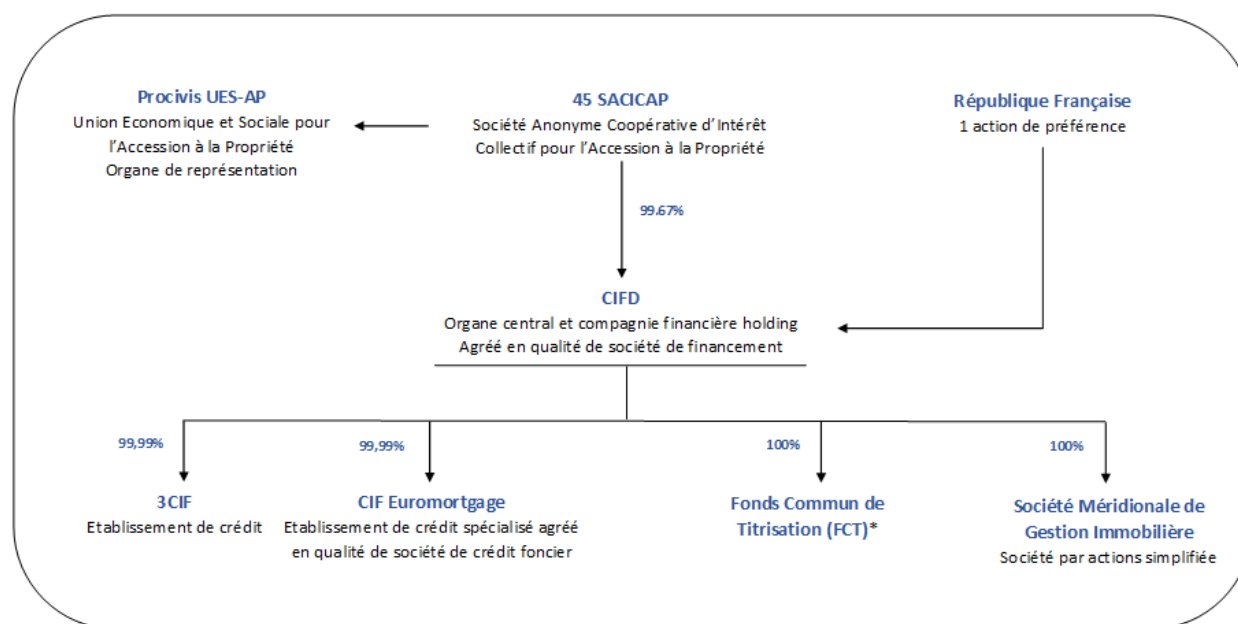
Le réseau Crédit Immobilier de France est un réseau bancaire, géré en résolution ordonnée depuis fin novembre 2013. La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat à délivrer sa garantie définitive. Le même jour, le protocole entre l'Etat et le Groupe CIF et les garanties définitives ont été signés.

Le Plan comporte des mesures visant à garantir l'absence de distorsion de concurrence. Compte-tenu de l'interdiction de production nouvelle, seule une activité de gestion en extinction des encours existants perdure jusqu'en 2035.

La société Crédit Immobilier de France Développement est organe central, devenue société de financement en 2014 au sens des articles L.511-30 et L.517-1 du Code monétaire et financier.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, les sociétés du Groupe appartenant au réseau bancaire placé sous l'égide de CIFD sont la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF) et CIF Euromortgage.

Le Groupe Crédit Immobilier de France est structuré au 31 décembre 2024 selon l'organigramme ci-dessous :



* Programme d'émission "Harmony French Home Loans" composé d'une émission privée et de quatre émissions publiques.

1.1. – La garantie de l'Etat

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, liquidé depuis lors, 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 définitif, 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'un montant de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFD et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant de mise en place a été payé par CIFD à l'Etat par compensation avec le prix de souscription par l'Etat d'une action de préférence dans le capital de CIFD,
- D'une commission additionnelle supportée par CIFD 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 des dépôts bénéficiant de la garantie interne, sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement, et du respect, après paiement de cette commission, d'un niveau de 12 % du Ratio Tier One, ou de tout autre ratio relatif au fonds propres susceptible d'être imposé. Dans le cas d'un non-respect de cette condition, cette commission additionnelle serait différée et payée le plus rapidement possible sous la forme de distribution de réserve au titre de la détention par l'Etat de l'action de préférence de CIFD.

CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2024, de la garantie de l'Etat au titre des placements de liquidité et des opérations sur instruments financiers à terme réalisés auprès de la 3CIF.

Au 31 décembre 2024, les expositions de CIF Euromortgage bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élèvent à 8,0 millions d'euros dont l'intégralité sous forme de dépôts à vue. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 9,4 millions d'euros dont 9,2 millions d'euros sous forme de dépôts à vue.

Au 31 décembre 2024, CIFD a nanti au profit de l'Etat des titres de filiales.

Au 31 décembre 2024, le Groupe a enregistré en charge pour 28,1 millions d'euros de commissions de garantie de l'Etat, dont 27,1 millions au titre de la commission additionnelle. L'enregistrement de la commission additionnelle résulte du fait que le ratio de solvabilité minimum de 12 % à la clôture 2024 a bien été respecté.

Les émissions du Groupe garanties par l'Etat s'élèvent à 2,1 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

Le 26 mars 2025, le collège de supervision de l'ACPR a décidé de suspendre le versement de la commission additionnelle au titre de la garantie des titres financiers.

1.2. – La restructuration du Groupe

Afin de répondre aux objectifs fixés par le Plan, la mise en œuvre de la résolution ordonnée se trouve articulée autour de quatre étapes principales :

- La phase d'adaptation opérationnelle impliquant notamment l'arrêt des activités de production,
- La simplification juridique et la centralisation de la gouvernance,
- Le regroupement des plateformes opérationnelles accompagnant la diminution de l'encours,
- La gestion sur une structure opérationnelle et juridique simplifiée et centralisée.

Conformément au Plan, la mise en place d'une gouvernance centralisée et d'une structure juridique simplifiée vise à harmoniser les méthodes de gestion et à sécuriser le fonctionnement des entités du Groupe. A l'issue de ces opérations juridiques, les encours de crédit des SFR seront détenus et gérés en extinction au sein d'une structure unique.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent la mise en œuvre et la réalisation juridique des opérations suivantes :

- L'apport des titres des SFR par les actionnaires autres que CIFD, opération dont la réalisation définitive est intervenue lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2014,
- L'évolution des statuts de CIFD, structure unique de gestion des encours des filiales, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2015,
- Le transfert à CIFD, au fur et à mesure des fusions avec les SFR, de la gestion en extinction des encours de crédits à la clientèle,
- L'absorption progressive des filiales financières opérationnelles par CIFD : Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (CIF RAA) le 1^{er} juin 2015, Crédit Immobilier de France Méditerranée (CIF MED) et Crédit Immobilier de France Ouest (CIF OUEST) le 1^{er} décembre 2015. La fusion des autres SFR a été réalisée en 2016, cet objectif figurant dans le projet de plan soumis par l'Etat à la Commission européenne et approuvé par elle. Les sociétés Crédit Immobilier de France Sud-Ouest (CIF SO), Crédit Immobilier de France Centre Ouest (CIF CO) et Crédit Immobilier de France Ile de France (CIF IDF) ont été absorbées au premier semestre 2016 ; les sociétés Crédit Immobilier de France Nord (CIF NORD), Crédit Immobilier de France Bretagne (CIF BRET) et Crédit Immobilier de France Centre Est (CIF CE) au second semestre 2016, Banque Patrimoine Immobilier (BPI) au 1^{er} mai 2017,
- La simplification du Groupe avec la dissolution du Fond Commun de Titrisation CIF Assets au 15 février 2017 ainsi que l'absorption par CIFD des deux SNC de moyen CIF Services et I-CIF au 1^{er} juin 2017,
- Les fusions par TUP dans CIFD de la Foncière SFSE, la SCI Madrid et la SNC IPP, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018 et, en 2019, de la Foncière Patrimoine Immobilier, de la SNC Centre Est et de la foncière FIRCI avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019,
- La fusion par TUP dans CIFD de la SCI Ribot le 12 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.
- Le regroupement au sein du groupement d'intérêt économique Crédit Immobilier de France Management (« GIE CIFM ») des fonctions opérationnelles du Groupe au 1^{er} août 2021.
- Le rachat du Fond Commun de Titrisation Public Harmony French Home (FCT39) le 28 février 2022 et la création du Fond Commun de Titrisation Public Harmony French Home (FCT45) le 1^{er} avril 2022.

2. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – Evolution de l'organisation du Groupe CIF : fusion absorption du GIE CIFM

L'organisation du Groupe a évolué courant du premier semestre 2024 avec la fusion du GIE CIFM (Groupement d'Intérêts Economiques Crédit Immobilier de France Management) avec CIFD, reprenant ainsi les fonctions opérationnelles de celui-ci.

2.2. – Restructuration résultant de l'accord de gestion sociale

Dans le cadre du plan de résolution ordonnée, le CIF a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion social (AGS) qui définit dans le temps :

- les mesures d'accompagnement des salariés maintenus dans l'emploi au sein du CIF,
- les mesures d'accompagnement des salariés amenés à quitter le CIF dans le cadre d'un licenciement pour motif économique,
- les mesures de mobilité externe par suspension du contrat de travail en anticipation de plan de sauvegarde de l'emploi (PSE),

— des mesures de plan de préretraite et de départ à la retraite.

Le plan de résolution ordonnée s'est traduit par la mise en œuvre de PSE successifs, le PSE1, finalisé en 2016, le PSE2 effectif début 2016, qui a trouvé sa conclusion en 2018, par le départ définitif des collaborateurs concernés. A ce titre, la provision précédemment constituée a été reprise au profit de charges à payer pour les indemnités du PSE2 non liquidées au 31 décembre 2017.

Le PSE3 en partie réalisé en 2017 s'est poursuivi pour l'essentiel en 2018.

Le PSE4 a débuté fin 2018 avec les premières notifications et s'est poursuivi en 2019.

Le PSE5 a été conduit en 2020, avec le départ d'une centaine de collaborateurs entre janvier et mai 2020.

Le PSE6 a été conduit en 2021, avec le départ de 68 collaborateurs entre août et novembre 2021.

Le PSE7 a conduit au départ de 34 collaborateurs en 2022 et de 4 collaborateurs en 2023.

Le PSE 8, démarré en 2024, prévoit la suppression de 78 postes (dont 24 postes vacants), soit un nombre envisagé maximal de 54 licenciements. Sur l'année 2024, 22 notifications ont déjà été réalisées.

Le CIF a comptabilisé les indemnités de rupture de contrat de travail au passif et en charges exceptionnelles car il est engagé à mettre fin au contrat de travail de tous les membres du personnel avant l'âge normal de leur départ en retraite dans le cadre de sa mise en résolution ordonnée. Par ailleurs, le CIF se trouve engagé, par les accords contractuels (i.e. l'AGS) passés avec son personnel ou ses représentants, à effectuer des paiements et/ou à accorder d'autres avantages aux membres du personnel lorsqu'elle met fin à leur contrat de travail.

Le Crédit Immobilier de France et ses filiales ont utilisé la méthode progressive pour déterminer la valeur actualisée de son obligation au titre des prestations définies, le coût correspondant des services rendus au cours de l'exercice et, le cas échéant, le coût des services passés (i.e. droits acquis au 31 décembre 2021 actualisés).

Les hypothèses actuarielles sont objectives et mutuellement compatibles et restent les meilleures estimations faites par le CIF des variables qui détermineront le coût final à comptabiliser. Ces hypothèses comprennent :

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
- aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;
- une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
- des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
 - le taux d'actualisation (2,73 % au 31 décembre 2024) ;
 - les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 1,54 % au 31 décembre 2024).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2024 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

L'hypothèse actuarielle relative au taux d'actualisation a un effet important. Ce taux d'actualisation traduit la valeur temps de l'engagement à payer mais il ne traduit pas le risque actuariel. De plus, ce taux d'actualisation ne traduit pas le risque de crédit spécifique au CIF auquel s'exposent ses créanciers ; il ne traduit pas non plus le risque d'écarts entre les réalisations futures et les hypothèses actuarielles.

Le taux appliqué pour actualiser les obligations au titre des avantages postérieurs à l'emploi a été déterminé par référence à un taux de marché à la date de clôture fondé sur les obligations d'entreprises de première catégorie. Le taux d'actualisation qui sert de référence est le taux des obligations de première qualité du secteur privé et de durée équivalente à celle des engagements.

Ce taux ressort à 2,73 % au 31/12/2024, en baisse par rapport au 31/12/2023 compte tenu du raccourcissement de la résolution ordonnée de 2035 à 2030.

Au 31 décembre 2024, les provisions pour charges de restructuration liées au personnel de CIFD s'élèvent à 31,2 M€ contre 32,7 M€ au 31 décembre 2023.

2.3. – Abandon de créances par CIFD de l'avance en compte courant d'associé accordée à 3CIF

CIFD a consenti à 3CIF pour un montant de 110 millions d'euros une avance en compte courant.

Le 31 décembre 2024, un abandon partiel de cette avance en compte courant, à hauteur de 87 millions d'euros, sous condition résolutoire de retour à meilleure fortune de la 3CIF.

A la suite de cet abandon de créance, la Société a procédé au remboursement anticipé du solde restant dû de cette avance en compte courant, intérêts compris, soit 23,3 millions d'euros.

2.4. – Valorisation des titres de participation de la Société

Les titres détenus dans les sociétés financières opérationnelles (Caisse Centrale du Crédit immobilier de France et CIF Euromortgage) sont comptabilisés sur la base des valeurs d'acquisition. Lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée à hauteur de l'écart constaté. Le test de dépréciation est réalisé chaque année pour actualiser, si nécessaire, le montant des provisions sur chaque titre.

Test de dépréciation au 31 décembre 2024

Pour l'exercice 2024, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

- que la valeur d'utilité de CEM doit ainsi prendre en compte sa configuration spécifique au sein du groupe CIFD, ce qui la valorise à zéro en dehors de ce périmètre,
- que la valeur d'utilité des titres de la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France était réduite à zéro. Par conséquent tous les titres ont été intégralement dépréciés en 2019, ramenant sa valeur nette comptable à zéro.

Sur la base de ces principes retenus par CIFD explicités ci-dessus, la valorisation des titres de participation dans les sociétés financières opérationnelles au 31 décembre 2023 est nulle.

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2024	Valeur nette 31/12/2024
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

Les autres participations figurant dans l'annexe 4.3 des comptes sociaux sont comptabilisées également sur la base de leur valeur d'acquisition. Un test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés. Une provision est constatée si la quote-part de situation nette détenue par CIFD est inférieure à la valeur d'acquisition.

2.5. – Evolution du prêt Evergreen

CIFD était titulaire de 16 comptes courants auprès de la 3CIF du fait des fusions.

Dans le cadre d'un objectif général de simplification et de refonte de l'architecture de la trésorerie intragroupe du CIF, en novembre 2018, la 3CIF a mis en place un prêt in-fine « evergreen » de 11,575 milliards d'euros à CIFD avec une échéance à 2050 (capital restant dû de 2,8 milliards d'euros au 31 décembre 2023). CIFD a la possibilité de faire des remboursements anticipés (4 échéances par mois connues en début de mois.) et plus en cas de titrisation.

Concomitamment à la liquidation anticipée de CIF Assets en février 2017, CIF Euromortgage a répliqué ses obligations foncières à son actif, sous forme de prêts consentis à la 3CIF, bénéficiant de garanties placées sous le régime de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier.

Les financements consentis par la 3CIF à CIFD sont assortis de garanties placées sous ce même régime, avec faculté de transfert au bénéfice des engagements de la 3CIF auprès de CIF Euromortgage tels que décrits ci-dessus.

Au sein du hors bilan de CIFD apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFD pour 1,6 milliard d'euros au 31/12/2024.

2.6. – Cotisation au Fonds de Résolution Unique

Ayant atteint le niveau cible d'au moins 1 % du montant total des dépôts garantis dans l'Union bancaire dès 2023, le Fonds de résolution unique (FRU) ne fera pas l'objet d'appel à contributions au titre de 2024. L'atteinte de ce montant marque la conclusion de la période initiale de huit ans prévus pour l'établissement du FRU, qui a commencé en 2016.

Les conditions d'utilisation des ressources du FRU, et donc d'appel des engagements de paiement irrévocables, sont strictement encadrées par la réglementation. Ces ressources ne peuvent être appelées qu'en cas de procédure de résolution d'un établissement et après une intervention à hauteur d'un minimum de 8 % du total des passifs par les actionnaires et les détenteurs d'instruments de fonds propres pertinents et d'autres engagements utilisables au titre du renflouement interne. De plus, la contribution du FRU ne doit pas excéder 5 % du total des passifs de l'établissement soumis à une procédure de résolution.

La 3CIF détient à son actif un dépôt en trésorerie réalisé auprès du FRU d'un total cumulé depuis 2016 de 7,4 millions d'euros, représentant 15 % du total de ses contributions versées depuis cette date.

Le groupe suit avec attention la procédure judiciaire en cours entre un établissement bancaire français et le MRU. Si cet établissement bancaire devait être débouté à nouveau de sa demande en appel, la société/le groupe serait tenu(e) de reconsidérer les perspectives de recouvrement des dépôts de trésorerie attachés aux contributions FRU, en particulier dans un contexte d'horizon de fin des activités de la société/du groupe, qui pour mémoire, est fixée à l'horizon de 2030.

2.7. – Opération de restructuration du premier semestre

Au cours de l'exercice 2024, la 3CIF a procédé à deux opérations importantes de couverture afin de supprimer le risque de forte variation de son PNB :

- La 3CIF et CIFD ont conjointement mis en place des swaps miroirs des instruments de couverture des titrisations internes, identiques en termes de paramètres financiers aux opérations d'origines. Le contexte de marché et les conditions de taux actuels étant différents de ceux qui prévalaient au moment de la réalisation des couvertures, la réalisation des opérations a nécessité le paiement par 3CIF de soultes de conclusion, à verser à CIFD. Le montant cumulé de ces soultes est de 195,2 millions d'euros. Il est étalé en résultat comptable sur la durée de vie totale des swaps (14 à 16 ans) selon la méthode « quasi actuarielle ».

En cas de rachat d'un fonds, le restant à étaler de la soulte des swaps miroirs est repris en résultat à date de la « ford ».

- La 3CIF et CIFD ont également ajusté le « swap de compactage », structuré à l'occasion des fusion-absorption des SFR par CIFD, sur le profil d'amortissement et de taux du portefeuille de swaps de macro-couverture de la 3CIF, en terminant le swap d'origine et en le remplaçant par trois nouveaux swaps pour un total de 2 568 millions d'euros à amortissement et taux fixe constants. Cette restructuration a généré l'encaissement d'une soulte de 148,9 millions d'euros inscrite au passif de la société contre le paiement de trois soultes pour un montant total de 147,8 millions d'euros inscrit à l'actif, soit un net de 148 milliers d'euros à charge de CIFD, étalé sur la durée des swaps.

L'impact sur le compte de résultat au 31/12/2024 de 3CIF représente un total de charges nettes de 84 millions d'euros, et inversement chez CIFD un produit du même montant :

- intérêts nets des swaps miroirs : 12,9 millions d'euros,
- étalement des soultes de swaps miroirs, y compris celui de la soulte relative au rachat du FCT40 : 68,4 millions d'euros,
- étalement des soultes de swaps de compactage : 2,7 millions d'euros.

2.8. – Cessions de créances

CIFD a procédé à deux opérations de cession de créances au cours de l'exercice 2024.

Ces opérations ont permis de céder des portefeuilles de créances pour une valeur faciale de plus de 120 millions d'euros.

2.9. – Rachat du FCT 40

Le 27 novembre 2024, le Groupe a procédé au rachat du FCT 40, opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 266 millions d'euros (331 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe).

2.10. – Externalisation de la comptabilité auprès d'un cabinet comptable

En 2024, le groupe CIFD a poursuivi l'adaptation de sa structure et de ses processus opérationnels à son mandat de résolution ordonnée et a externalisé ses services de comptabilité auprès d'un cabinet comptable.

Cette phase de résolution est, par nature, propice au développement de risques opérationnels, notamment du fait d'éléments tels que le départ de personnes-clés ou la modification des processus de traitement. En particulier, les projets d'externalisation de certaines activités peuvent représenter une source de risque opérationnel pendant les phases de mise en œuvre mais doivent permettre à moyen terme d'assurer la continuité opérationnelle du Groupe et de limiter les risques opérationnels associés aux systèmes, aux processus et aux personnes.

Un suivi des risques associés à cette externalisation est réalisé sur base trimestrielle et permet d'assurer que les actions correctrices nécessaires sont mises en œuvre pour réduire les risques significatifs.

3. – Evénements postérieurs à la clôture

Le 26 mars 2025, le collège de supervision de l'ACPR a décidé de suspendre le versement de la commission additionnelle au titre de la garantie des titres financiers.

4. – Principes, méthodes de consolidation

4.1. – Présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis à la décimale la plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

4.2. – Continuité de l'exploitation

Les comptes ont été établis sur les principes applicables en continuité d'exploitation qui s'appuie désormais sur l'approbation par la Commission européenne du Plan de Résolution Ordonnée incluant la garantie de l'Etat qui a été octroyée de façon définitive à l'issue de la phase provisoire, ainsi que développé supra et sur le fait que CIFD veillera à assurer le financement de ses filiales dans le cadre du Plan de Résolution ordonnée.

Le Plan définissant les conditions de la résolution ordonnée s'articule sur les principes suivants :

- La production de crédits a cessé définitivement à la date de décision d'accord de la garantie définitive,
- Les portefeuilles d'actifs, de passifs et d'instruments financiers dérivés conservés seront désormais gérés de façon patrimoniale, reposant sur leur portage à maturité, ce qui permettra d'en optimiser la valeur. Ceci concerne plus particulièrement le portefeuille de crédits et le portefeuille de titres classés en titres d'investissement. Le Plan inclut des mesures destinées à réorganiser la gestion et le recouvrement des portefeuilles, avec pour objectif prioritaire de les sécuriser ; ceci passe par le maintien des compétences-clés, par l'homogénéisation des méthodes des filiales opérationnelles et par la simplification de l'organisation.

Du fait de la décision de porter à leur maturité les portefeuilles de crédits et de titres d'investissement, l'activité de gestion de ces portefeuilles respecte la convention de continuité de l'exploitation ; en conséquence, l'évaluation de ces actifs est réalisée selon cette convention. Le principe de continuité d'exploitation repose sur la mise en place d'un plan de résolution ordonnée incluant une garantie de l'Etat Français, approuvé par la Commission européenne, et qui repose notamment sur la décision de porter jusqu'à leur maturité les portefeuilles.

4.3. – Consolidation

Les états financiers des sociétés significatives, dans lesquelles CIFD exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif (détention de la majorité des droits de vote) ainsi que les fonds communs de titrisation (entité ad hoc) sont intégrés globalement.

Les sociétés dans lesquelles CIFD détient directement ou indirectement une fraction des droits de vote comprise entre 20 et 50 % et exerce une influence notable, sont mises en équivalence.

Ne sont pas consolidées certaines sociétés non significatives au regard du total de l'actif, des fonds propres et du résultat.

4.4. – Opérations internes et harmonisation des comptes

Les opérations réciproques réalisées entre les sociétés du Groupe font l'objet d'une élimination. Il en est de même des dividendes reçus des sociétés consolidées et des résultats d'opérations internes.

Les retraitements significatifs concernent principalement l'alignement sur les principes comptables du Groupe CIFD des éléments nécessaires à l'harmonisation des méthodes d'évaluation retenues par les sociétés consolidées.

4.5. – Ecart de première consolidation

Les écarts de première consolidation sont analysés et ventilés entre leurs différentes composantes. Notamment, les portefeuilles de prêts et d'emprunts des sociétés acquises font l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation à la valeur de marché. La différence entre valeur historique et valeur de marché est constitutive d'un écart d'évaluation.

Les écarts résiduels non affectés sont inscrits à l'actif ou au passif du bilan consolidé, selon qu'ils se révèlent positifs ou négatifs. Ils font l'objet d'un amortissement approprié.

Les écarts d'évaluation sont quant à eux amortis en fonction de la nature des actifs ou des passifs sous-jacents.

4.6. – Imposition différée

Des impôts différés doivent être comptabilisés sur l'ensemble des différences temporaires constatées entre la valeur comptable et la valeur fiscale d'un actif ou d'un passif, sur les retraitements d'homogénéisation, ainsi que sur les écarts d'évaluation identifiés lors de l'entrée des filiales consolidées dans le périmètre de C.I.F.D.

Le taux retenu pour le calcul de l'imposition différée est celui de chaque société. Il est généralement de 25 %.

La méthode appliquée est celle du report variable selon laquelle les impôts différés enregistrés au cours des exercices antérieurs sont modifiés lors d'un changement de taux d'imposition. L'effet correspondant est enregistré en augmentation ou en diminution de la charge d'impôt.

Compte tenu du contexte du Groupe et en l'absence d'une prévision justifiant la recouvrabilité des impôts différés actifs dans un délai suffisamment proche, le Groupe a déprécié par prudence ses positions d'impôts différés nettes.

4.7. – Prise en compte du résultat

Les résultats des sociétés acquises sont intégrés à partir de la date de prise de contrôle.

5. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et conformément aux dispositions réglementaires françaises.

Hormis les cas particuliers référencés ci-dessous ainsi que les postes nécessitant une évaluation au prix du marché, 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.

5.1. – *Prise en compte d'estimations et hypothèses*

Lors de l'élaboration des états financiers et des notes les accompagnants, certains postes requièrent l'utilisation de modèles assis sur des estimations (appréciations statistiques) et hypothèses (calculs probabilistes).

L'utilisation de ces modèles implique également la disponibilité des informations en date d'arrêté. Ces estimations reposent sur des hypothèses incertaines par nature et les réalisations peuvent différer de manière significative, des données prévisionnelles utilisées.

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

- Aux calculs des dépréciations individuelles et provisions collectives des créances clients,
- Aux tests de dépréciation effectués sur les titres de participation et parts dans les entreprises liées,
- Aux provisions pour risques et charges résultant de l'Accord de Gestion Sociale (AGS).

5.2. – *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.

5.3. – *Créances sur les établissements de crédit*

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances, y compris les créances subordonnées, détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent également les valeurs reçues en pension, quel que soit le support de l'opération, et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme.

5.4. – *Créances et dettes sur la clientèle*

Les créances sur la clientèle comportent pour l'essentiel des crédits immobiliers accordés à des agents économiques autres que des établissements de crédit.

Ces crédits figurent au bilan pour leur valeur nominale, augmentée des intérêts à échoir, nette des dépréciations.

Les commissions et coûts marginaux (commissions d'apporteurs d'affaires, frais de dossiers, frais de conseil, rémunérations variables des commerciaux à l'octroi du crédit) sont incorporés aux encours.

Les coûts de transaction antérieurs au 1^{er} janvier 2010 sont exclus du fait de l'impossibilité de reconstituer un historique fiable.

Les entités du Groupe, procèdent à l'étalement des commissions sur la durée de vie du prêt au prorata du capital restant dû, selon la méthode alternative.

Les dettes sur clientèle correspondent aux tombées d'échéance ainsi que des remboursements anticipés encore non affectés.

5.4.1. – *Risque de crédit*

Le règlement 2014-07 – livre II – titre II de l'ANC impose la présentation des créances, ventilées en fonction de la qualité financière de la contrepartie, contrepartie ayant rencontré des difficultés financières, défaillante, ou encore insolvable. Ce découpage s'effectue comme suit :

- Les encours sains : y compris les créances restructurées, décotées, redevenues saines, les mensualités étant respectées,
- Les encours restructurés : représentent les créances dont les conditions initiales ont été modifiées à des conditions hors marché et/ ou à des durées différentes, afin de permettre aux emprunteurs de s'acquitter des sommes dues. Ces prêts sont décotés, la décote correspond à la différence entre le taux d'origine et le taux de restructuration. Comptabilisée en coût du risque dès son constat, elle est reprise sur la durée de vie du prêt restructuré restituant ainsi la marge d'intérêt (PNB) au taux d'origine.

- Les encours douteux : recensent les créances comportant des impayés depuis au moins six mois ou présentant un risque avéré de non-recouvrement. Sont comprises dans ce poste, les créances restructurées devenues douteuses dès le premier impayé.

Les créances douteuses sont inscrites au bilan pour le montant du capital restant dû et des échéances échues.

- Les encours douteux compromis : correspondent à des crédits douteux déclassés à l'issue d'une période d'un an, déchu du terme, irrécouvrables, à terme, un passage en perte à terme est envisagé.

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain donnent lieu à constitution de dépréciations. Inscrites en déduction de l'actif, ces dépréciations ont vocation à couvrir le risque de pertes. Elles sont calculées de manière individuelle en tenant compte de la valeur actualisée de la garantie.

Les créances irrécupérables donnent lieu à passage en perte et les dépréciations correspondantes sont reprises.

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 ».

5.4.2. – Dépréciations individuelles en capital

Dans le cadre de l'évolution de la Politique des Risques et du recouvrement du groupe, se traduisant notamment par une réduction du délai de portage des encours douteux, et dans un contexte économique toujours incertain, le Groupe CIFD a souhaité faire évoluer au cours de l'exercice 2015 les modalités de son dispositif de provisionnement du risque de crédit. Les modalités précisées, reposant sur des études menées en interne sur l'historique des pertes constatées, permettent ainsi d'avoir une approche des risques encourus sur les encours de crédits consentis à la clientèle cohérente avec la stratégie de l'entreprise dans le contexte de la Résolution et les orientations de la Politique des Risques et du Recouvrement.

- Cette évolution s'est traduite par un changement d'estimation dans le niveau de provisions ayant conduit à une estimation du niveau de provisionnement du risque individuel sur les encours douteux reposant sur :
 - L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux,
 - Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement.
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré. Cette provision s'élève à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 et est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivants :
 - Les encours présentant plus de 2 impayés,
 - Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported ou provisions pour sinistres inconnus),
 - Les encours issus des rachats et regroupements de crédits,
 - Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles,
 - Les encours du portefeuille CMI (dossier Ile-de-France).

5.4.3. – Dépréciations individuelles en intérêts

Les intérêts impayés sur créances douteuses font l'objet d'une dépréciation systématique, présentée par défaut en PNB pour la part d'intérêts non couverte par le flux de garantie ou en coût du risque lorsque le crédit fait l'objet parallèlement d'une dépréciation en capital.

Le cas échéant, la règle de dépréciation minimale s'applique conformément au texte : le montant des dépréciations pratiquées ne peut être inférieur aux intérêts enregistrés sur les encours douteux non encaissés.

5.4.4. – Les garanties

Le gage correspondant à la garantie est valorisé périodiquement sur la base d'un modèle, actualisé en 2015. L'évaluation s'effectue selon deux modes associés à la nature de la garantie, les méthodes non indiciaires et indiciaires. La valeur en résultant, retenue pour le calcul des dépréciations, tient compte des coûts de réalisation de la garantie à l'exclusion des coûts administratifs de tiers procédant au recouvrement de la créance, ainsi que d'une décote éventuelle calibrée sur base statistique.

Le flux de garantie retenu pour le calcul des dépréciations est un flux net, actualisé au taux du prêt, sur une durée correspondant au délai de réalisation estimé de la garantie.

5.4.5. – Provision collective

Une provision de 5,7 millions d'euros comptabilisée au passif est calculée sur des encours sains porteurs d'un risque avéré, soit l'ensemble des crédits non dépréciés individuellement dans les établissements :

- Formant des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque,

— Affectés par une perte depuis leurs octrois.

Cette provision, appréciée à partir de statistiques de pertes, correspond à la somme pondérée des pertes attendues estimées selon différents scénarii probabilisés. Elle représente la perte probable, attendue sur la durée de vie de ces prêts.

5.5. – Subvention sur prêt à taux zéro pour cent

Afin de compenser l'absence d'intérêts sur les prêts accordés à la clientèle au titre du prêt à 0 %, les établissements de crédit bénéficient d'une aide de l'Etat sous forme de rémunération qui restitue la marge d'intérêts.

Deux régimes coexistent dans le Groupe, celui des prêts émis avant le 31 janvier 2005 dits « Anciens PTZ » ayant donné lieu à perception d'une subvention, celui des prêts distribués au-delà de cette date, dits « Nouveau PTZ » jouissant d'un crédit d'impôt.

Pour les prêts « Anciens PTZ » émis jusqu'au 31 janvier 2005 :

Le versement de la subvention par l'Etat s'effectue en deux fois. Lors de la perception du premier versement, la totalité de la subvention (partie encaissée et non encaissée) est enregistrée en produits constatés d'avance puis réintégrée en résultat de manière échelonnée en fonction de la durée du PTZ (Direction de la Législation Fiscale -lettre du 7 avril 1997).

La fraction de la subvention rapportée au résultat correspond à la différence entre le montant des intérêts du prêt classique et le produit du placement de la subvention non encore intégrée au résultat. Ces deux éléments sont évalués au taux réel de rendement du prêt, subvention comprise.

Pour les prêts « Nouveaux PTZ » émis à partir du 1^{er} février 2005 :

Afin d'être constant dans la méthode de comptabilisation, les modalités d'étalement du crédit d'impôt sont identiques à celles pratiquées pour l'ancien prêt à taux zéro.

Ce crédit d'impôt, étalé sur la durée du prêt est déduit de l'impôt sur les sociétés au même rythme que ce dernier.

En revanche, l'administration fiscale autorise la déductibilité du produit ainsi constitué, par fraction égale et sur une période maximale de cinq ans, (Article 244 quater J du CGI).

5.6. – 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.) et sont fonction de la finalité des opérations.

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 :

5.6.1. – 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 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.

Certains titres de placement sont utilisés comme instruments de couverture. Par analogie aux dispositions de la section 4 du règlement 2014-07 de l'ANC traitant de la couverture affectée, la plus ou moins-value réalisée sur ces titres au dénouement de l'opération de couverture est rapportée au compte de résultat de manière symétrique à la comptabilisation des produits ou des charges de l'élément ou du groupe d'éléments couvert, sur la durée résiduelle de cet élément ou des éléments constituant le groupe couvert.

5.6.2. – Titres de l'activité de portefeuille

Relèvent d'une activité de portefeuille, les investissements réalisés de façon régulière avec pour seul objectif d'en retirer le gain en capital à moyen terme sans intention d'investir durablement dans le développement du fonds de commerce de l'entreprise émettrice.

C'est notamment le cas des titres détenus dans le cadre d'une activité de capital risque.

Les titres de l'activité de portefeuille sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur coût historique ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée en tenant compte des perspectives générales d'évolution de l'émetteur et de l'horizon de détention. La valeur d'utilité des titres cotés est principalement déterminée par référence au cours de Bourse sur une période suffisamment longue.

5.6.3. – Titres d'investissement

Les titres d'investissement sont des titres à revenu fixe, soit issus des catégories titres de transaction ou de placement à la suite de 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.

5.6.4. – Autres titres détenus à long terme

Les "Autres titres détenus à long terme" sont composés d'actions et valeurs assimilées que le Groupe entend détenir durablement pour en retirer à plus ou moins longue échéance une rentabilité satisfaisante, sans pour autant intervenir dans la gestion des entreprises correspondant aux titres détenus, mais avec l'intention de favoriser le développement de relations professionnelles durables en créant un lien privilégié avec l'entreprise émettrice.

- Les titres détenus à long terme sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité des titres cotés est principalement déterminée selon la valeur de marché la plus proche de la date de clôture lorsque la baisse de la valeur du titre est jugée durable.
- L'actif net réévalué et le cas échéant consolidé est retenu pour les titres non cotés.
- Les dividendes perçus sont comptabilisés au compte de résultat lors de leur encaissement dans la rubrique : Revenus des titres à revenu variable.

5.6.5. – Titres de participation et parts dans les entreprises liées

Relèvent de cette catégorie, les titres permettant d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle, ainsi que les participations présentant un caractère stratégique pour le développement des activités.

- Ces titres sont comptabilisés individuellement au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'usage. La valeur d'usage des titres cotés est principalement déterminée en fonction d'une valeur de marché plus proche de la date de clôture lorsque la baisse de la valeur du titre est jugée durable. La valeur d'usage des titres non cotés est égale à l'actif net réévalué. Une dépréciation est constatée si la valeur d'usage des titres détenus est inférieure à la valeur d'acquisition.
- Les plus ou moins-values de cession et les mouvements de dépréciations sont enregistrés au compte de résultat dans la rubrique : Gains nets sur actifs immobilisés.
- Les dividendes sont enregistrés dans la rubrique : Revenus des titres à revenu variable.

5.6.6. – 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 pour valoriser les titres que des cours significatifs.

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.

5.7. – 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 1^{er} janvier 2005. Le Groupe CIFI 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 (cf. note 13).

Les immeubles d'exploitation sont amortis sur des durées d'utilité comprises entre 5 et 40 ans, selon la nature des composants. Les immobilisations sont inscrites à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition T.V.A. non récupérable incluse.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, cependant, la réglementation fiscale autorise la prise en compte d'un calendrier d'amortissement plus rapide que la durée probable d'utilisation retenue pour le calcul des dotations aux amortissements en comptabilité. L'excédent d'amortissement entre la méthode fiscale et la méthode comptable est comptabilisé en provisions réglementées - amortissements dérogatoires.

Ces amortissements dérogatoires sont annulés dans les comptes consolidés.

5.8. – Biens acquis par voie d'adjudication

Les biens acquis par voie d'adjudication sont comptabilisés en stock à leur coût d'acquisition augmenté des coûts attribuables à la valeur d'entrée. La créance chirographaire, montant résiduel entre la créance du client et le prix d'acquisition du bien est comptabilisé en créances douteuses compromises.

Un test de dépréciation est réalisé :

- A chaque arrêté des comptes, des situations intermédiaires, et au moins une fois par an,
- Lorsqu'il existe un indice de dépréciation (dégradation, vétusté, changement de norme d'urbanisme),
- Ou en prévision d'une cession.

La perte de valeur est avérée et ces stocks sont dépréciés lorsque leur valeur comptable est supérieure à leur valeur actuelle. Cette perte de valeur, établie à l'issue de la comparaison entre la valeur d'entrée du bien en stock et la valeur, perspective de vente, transmise par les experts se traduit par une charge équivalente au compte de résultat.

5.9. – Charges différées ou à étaler

Le traitement comptable de ces charges est modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC article 213-9.

Ces charges sont dorénavant à comptabiliser à l'actif en coût d'acquisition, à défaut elles sont comptabilisées en charges.

5.10. – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre sont ventilées par nature et regroupent : les bons de caisse, les titres du marché interbancaire, les titres de créances négociables enfin les titres obligataires et assimilés, à l'exclusion des titres subordonnés classés parmi les dettes subordonnées.

- Les intérêts courus attachés à ces titres sont inscrits dans un compte de dettes rattachées,
- Les primes d'émission ou de remboursement des emprunts obligataires sont amorties de manière linéaire sur la durée de vie des emprunts concernés. La charge correspondante est enregistrée en « Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe »,
- L'option prise par le Groupe est l'amortissement linéaire des frais d'émission d'emprunts sur la durée de vie de l'emprunt.

5.11. – Dettes subordonnées

Les dettes subordonnées sont définies comme les fonds provenant de l'émission de titres ou d'emprunts subordonnés à terme ou durée indéterminée, qu'elles soient matérialisées ou non par des titres.

- Cette rubrique regroupe entre autres les emprunts participatifs, les titres et emprunts subordonnés à terme, les titres et emprunts subordonnés à durée indéterminée,
- Les intérêts courus attachés à ces dettes sont inscrits dans un compte de dettes rattachées.

5.12. – Provision pour engagements liés au départ à la retraite

Les engagements de retraite, à l'exclusion de ceux concernant les mandataires sociaux, étant inclus dans les accords de l'AGS, les provisions antérieurement constituées ont été reprises au 31 décembre 2013, aucune nouvelle dotation n'est intervenue au cours de l'exercice.

5.13. – Instruments financiers à terme 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 instruments d'échange de taux ou de change, à des futures figurent en engagements de 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'arrêté.

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.

- 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.

- 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.
Le Groupe CIFD n'a aucune position ouverte isolée.

- Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

L'utilisation de ces instruments dans le Groupe CIFD est faite essentiellement à des fins de couverture du risque de taux, de change, de variations de prix 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 CIFD indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2024.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

- Pour les instruments cotés sur marché organisé, 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.

5.14. – Solidarité financière du Groupe CIFD

Dans le cadre du contrat de solidarité financière du Groupe Crédit Immobilier de France, CIFD s'est engagée à répondre à toute demande du Gouverneur de la Banque de France de fournir à ses filiales financières le soutien financier nécessaire, afin de garantir leur liquidité et leur solvabilité.

Dans ce but, chacune des filiales, à l'exclusion de CIF Euromortgage, s'est elle-même engagée à répondre à première demande de CIFD, dans la limite de ses fonds propres, à tout appel de fonds nécessaire, destiné à préserver la liquidité et/ou la solvabilité d'une entité du Groupe.

6. – Différences de première consolidation

Dans le contexte des fusions des SFR opérées sur les exercices 2015, 2016 et 2017, il a été décidé d'amortir de manière accélérée sur l'exercice 2015 la totalité des écarts d'évaluation.

7. – Capital social

Le capital social de CIFD se décompose de la manière suivante :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Capital social de CIFD	124 822	124 822

(En quantité.)	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions	124 821 703	124 821 703
Valeur nominale	1.00	1.00

8. – Périmètre de consolidation

	31/12/2024			31/12/2023		
	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode
Crédit Immobilier de France Développement (société mère)	-	-	IG	-	-	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
CIF Euromortgage (Société de Crédit Foncier)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
10 Place Ravezies 33070 Bordeaux Cedex						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 41)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 42)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 43)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 44)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 45)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						

IG : Intégration Globale

Au cours de l'exercice 2016 six Sociétés Financières Régionales, ont fusionné avec CIFD, CIF Centre Ouest, CIF Ile de France et CIF Sud-Ouest le 1^{er} mai, CIF Centre Est, CIF Nord et CI de Bretagne en date du 1^{er} novembre 2016.

En 2017, les fusions de BPI au 1^{er} mai et des deux SNC CIF Services et I-CIF au 1^{er} juin ont été opérées ainsi que la dissolution du Fond Commun de Créances (FCT) CIF Assets au 15 février.

En 2018, trois sociétés ont fusionné avec CIFD : la SCI Madrid et l'Informatique pour les Prêts le 22 mars et la Société Foncière Sud-Est SAS le 18 décembre.

En 2019, la Foncière Patrimoine Immobilier a été fusionnée dans CIFD en date du 31 janvier 2019, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

Le groupe a créé deux fonds de titrisation (FCT39 et FCT40) dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Ces deux sociétés intègrent le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

En 2020, la SCI Alexandre Ribot a été fusionnée dans CIFD en date du 12 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.

Le Groupe a créé deux fonds de titrisation (FCT41 et FCT42) dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Ces deux sociétés intègrent le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

En 2021, Le Groupe a créé deux fonds de titrisation (FCT43 et FCT44) dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Ces deux sociétés intègrent le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

En 2022, la groupe a procédé au rachat du fond de titrisation FCT39, ainsi qu'à la création du fond de titrisation FCT45 dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Cette société intègre le périmètre de consolidation et est consolidée par intégration globale.

En 2024, le GIE CIFM a été absorbé par CIFD qui a repris les fonctions opérationnelles du GIE après cette fusion.

Fin 2024, le Groupe a procédé au rachat du FCT 40.

Rappel des normes du Groupe CIFD relatives au périmètre de consolidation :

Le Groupe pratique la consolidation systématique des filiales « établissements de crédit » et, pour les filiales n'exerçant pas une activité de crédit, la consolidation systématique lorsque les seuils de 15 millions d'euros de total de bilan et 3 millions d'euros de capitaux propres sont atteints. Les filiales antérieurement intégrées au périmètre de consolidation et dont les seuils deviennent inférieurs aux normes du Groupe demeurent au périmètre de consolidation.

9. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, Banques Centrales	2 451	2 467
Créances à vue	146 956	269 441
Comptes ordinaires	146 956	269 441
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	0	0
Prêts à terme	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	149 406	271 908
Créances rattachées	0	0

10. – Opérations avec la clientèle

10.1. – Créances et dettes avec la clientèle

Créances avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Créances commerciales	0	0
Autres concours à la clientèle	4 349 687	5 094 002
Crédits à l'exportation	0	0
Crédits de trésorerie	43 978	58 919

Crédits à l'habitat	4 240 322	4 957 954
Crédits à l'équipement	2 890	3 877
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Autres concours	62 497	73 252
Comptes ordinaires débiteurs	0	0
Total	4 349 687	5 094 002
Créances rattachées	8 027	10 122

L'encours brut des opérations réalisées avec la clientèle s'élève à 4 598 millions d'euros contre 5 447 millions d'euros à fin décembre 2023, soit un taux d'érosion de -15,6 %.

Toutes les opérations de crédit sont effectuées sur le territoire national.

Dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'épargne à régime spécial	0	0
Comptes à vue	0	0
Comptes à terme	0	0
Autres dettes	99 655	98 223
Autres dettes à vue	148	148
Autres dettes à terme	99 507	98 075
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	99 655	98 223
Dettes rattachées	43 364	39 026

10.2. – Créances douteuses sur la clientèle

(En milliers d'euros.)	Montants Bruts 31/12/2024	Dépréciations 31/12/2024	Montants Nets 31/12/2024	Montants Nets 31/12/2023
Créances douteuses	142 594	-13 284	129 310	171 603
Créances commerciales	0	0	0	0
Crédits à l'exportation	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	0	0	0	0
Crédits à l'habitat	142 176	-12 866	129 310	171 603
Crédits à l'équipement	0	0	0	0
Autres concours	418	-418	0	0
Comptes ordinaires débiteurs	0	0	0	0
Créances douteuses compromises	524 957	-234 953	290 004	317 579
Créances commerciales	0	0	0	0
Crédits à l'exportation	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	0	0	0	0
Crédits à l'habitat	524 957	-234 953	290 004	317 579
Autres concours	0	0	0	0
Comptes ordinaires débiteurs	0	0	0	0
Total	667 551	-248 237	419 314	489 181

Le montant brut des créances douteuses relatives aux opérations réalisées avec la clientèle (y compris les créances compromises) s'élève à 667,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 842,4 millions d'euros au 31 décembre 2023. Il représente 14,52 % de l'encours clientèle au 31 décembre 2024 contre 15,46 % à fin décembre 2023.

Le montant des dépréciations s'élève quant à lui à 248,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 (353,2 millions d'euros au 31 décembre 2023) et couvre à hauteur de 37,19 % les créances douteuses brutes contre 41,93 % en décembre 2023.

11. – Obligations, actions et autres titres à revenu fixe

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
Titres de transaction	0	0	0	0	0
Titres de placement	139 041	694 374	0	833 415	958 261
Titres d'investissement	128 429	51 258	0	179 686	179 574
Titres de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Total	267 469	745 631	0	1 013 101	1 137 835
Dont :	0	0	0	0	
Créances rattachées	3 782	2 376	0	6 158	5 203
Surcotes/Décotes	-959	-1 748	0	-2 707	-1 948
Dépréciations constituées	-353	0	0	-353	-175
Titres cotés hors organismes publics	0	695 004	0	695 004	178
Titres émis par des organismes publics	265 000	50 000	0	315 000	1 134 577
Valeur de Marché des titres de Placement				834 208	
Valeur de Marché des titres d'Investt				195 859	

12. – Participations, entreprises liées et autres titres détenus à long terme.

Le montant brut des participations non consolidées s'élève à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2024, inchangé par rapport au 31 décembre 2023.

Etat des principales participations figurant à l'actif du bilan :

Etat des principales participations figurant à l'actif du bilan :

(En milliers d'euros.)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs Brutes	% Détention	Valeurs Brutes	% Détention
Procivis	4 961	9 65 %	4 961	9 65 %
SFGAS	128	NS	128	NS
USAP	3	NS	3	NS
Maghreb titrisation	0	NS	0	NS
GOBTP	31	NS	31	NS
Habitat Crédit	7	NS	7	NS
Autres participations	3	NS	3	NS
Total	5 133		5 133	
Dépréciations	-28		-28	
Valeur nette	5 105		5 104	

13. – Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Dépréciations & Amortissements 31/12/2024	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Certificat d'association FGD	0	0	0	0
Droit au bail (1)	42 005	-42 005	0	0
Logiciels	60 544	-58 836	1 708	423
Immobilisations en cours	0	0	0	298

Autres immobilisations incorporelles	13	-13	0	0
Total	102 562	-100 854	1 708	721

(1) Ce poste reprend exclusivement les écarts d'évaluation calculés lors de l'entrée des filiales dans le périmètre de CIFD pour 42 millions d'euros, ces valeurs sont entièrement dépréciées et amorties au 31 décembre 2022.

Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Dépréciations & Amortissements 31/12/2024	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Immobilisations corporelles				
D'exploitation	476	-327	149	730
Bâtiments administratifs	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	474	-325	149	564
Matériel informatique	2	-2	0	166
Hors exploitation	36	0	36	36
Immeubles d'exploitation	574	-544	30	187
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	574	-544	30	137
Immobilisations en cours	0	0	0	50
Immeubles de placement	0	0	0	0
Total	1 085	-871	215	953

Modes et durées d'amortissement des immobilisations

Immobilisations Corporelles		
Immeubles d'exploitation		
Terrains	Non amortissable	
Façades	40 ans	Linéaire
Gros Œuvres	40 ans	Linéaire
Agencements de locaux	10 ans	Linéaire
Installations générales techniques	15 ans	Linéaire
Installations tech.	15 ans	Linéaire
Frais d'acquisition	5 ans	Linéaire
Autres Immobilisations		
Agencements de locaux (*)	10 ans	Linéaire
Installations téléphoniques	5 ans	Linéaire
Installations générales techniques (*)	15 ans	Linéaire
Mobilier (sauf meubles anciens)	10 ans	Linéaire
Mobilier : meubles anciens	Non amortissable	
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Matériel de transport	5 ans	Linéaire
Matériel informatique	3 ans	Linéaire
Outillage	10 ans	Linéaire
Immobilisations Incorporelles		
Progiciels	3 à 8 ans	Linéaire
Logiciel développé en interne	3 à 8 ans	Linéaire
Droit au bail	Non amortissable	

(*) Pour les locaux de propriété d'autrui uniquement

14. – Variations de l'actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2023	Acquisitions ou transferts 2024	Cessions ou remboursements 2024	Autres variations 2024	Brut 31/12/2024	Dépréciations et amortissements 31/12/2024	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Immobilisations financières (1)	184 911			119	185 030	-239	184 791	184 706
Immobilisations incorporelles	101 550	1 887	-874	-0	102 562	-100 854	1 708	721
Immobilisations corporelles	3 416	17	-2 025	-323	1 085	-871	215	953

Total	289 877	1 904	-2 899	-204	288 677	-101 964	186 713	186 380
<i>(1) Le poste immobilisations financières ci-dessus comprend le portefeuille de titres d'investissement ainsi que les participations, les entreprises liées non consolidées et les titres détenus à long terme.</i>								

15. – Comptes de régularisation et actifs divers

15.1. – Autres actifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0
Instruments conditionnels achetés	4 209	6 834
Stocks et emplois divers	7 313	8 143
Gages et espèces versés	311 122	432 266
Débiteurs divers	62 910	114 513
Créances rattachées	905	1 099
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	386 459	562 856

Les gages et espèces versées représentent les dépôts d'espèces auprès de certaines contreparties de marché avec lesquelles la 3CIF a signé des conventions dites de « cash collatéral ». Ces conventions permettent de favoriser le développement des opérations traitées tout en limitant le niveau des risques réciproques des deux parties.

15.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement débiteurs	414	2 411
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture (1)	191 303	189 427
Charges à répartir (2)	10 001	5 727
Charges constatées d'avance (3)	2 924	5 586
Produits à recevoir (4)	85 505	58 389
Autres comptes de régularisation	20 594	10 334
Total	310 741	271 874

(1) Les pertes sur contrats de couverture augmentent sous l'effet des variations des taux de marchés (2) Ce poste enregistre l'étalement des primes et frais d'émissions sur obligations de CIF Euromortgage et 3CIF. (3) Les charges constatées d'avance incluent pour 2,9 millions d'euros les décotes à étaler sur les NEU MTN émis par 3CIF. (4) Il s'agit principalement des intérêts courus non échus sur swaps.

16. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Banques Centrales	0	0
Dettes à vue	0	0
Comptes ordinaires	0	0
Emprunts au jour le jour	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Dettes à terme	554	812
Emprunts à terme	554	812
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	554	812
Dettes rattachées	11	12

17. – Dettes représentées par un titre

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Titres du marché interbancaire	1 484 418	2 095 910
Titres de créances négociables (1)	2 474 621	2 824 760
Emprunts obligataires	10 210	10 023
Autres dettes représentées par un titre (2)	1 327 578	1 395 591
Total	5 296 827	6 326 284
Dettes rattachées	198 238	61 498

(1) Les TCN émis par la 3CIF bénéficient de la garantie de l'Etat prévue au protocole du 27 novembre 2013.

(2) Ce poste comprend des obligations sécurisées nominatives émises par CIF Euromortgage ainsi que les parts A et B émis par les fonds commun de titrisation et souscrites par des investisseurs externes au groupe.

18. – Comptes de régularisation

18.1. – Autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes de titres empruntés	0	0
Instruments conditionnels vendus	0	1
Gages et espèces reçus (1)	64 500	60 240
Créditeurs divers	111 184	27 801
Dettes rattachées	184	134
Impôts différés passif	0	0
Total	175 868	88 177

(1) Il s'agit d'opérations de dépôt d'espèces avec la chambre de compensation ou avec certaines contreparties de marché avec lesquelles 3CIF ou CIF Euromortgage ont signé des conventions dites de « cash collatéral ». Ces conventions permettent de favoriser le développement des opérations traitées tout en limitant le niveau des risques réciproques des deux parties.

18.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement créditeurs	0	882
Comptes d'ajustement créditeurs	0	0
Comptes d'écarts créditeurs	0	0
Gains sur contrats de couverture	181 872	186 917
PCA : Subvention Etat/PTZ	92 206	114 584
Autres produits constatées d'avance	3 081	10 404
Charges à payer	11 778	66 449
Autres comptes de régularisation	25 503	69 664
Total	314 440	448 900

19. – Variations ayant affecté les postes de dépréciations et de provisions au cours de l'exercice

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations 2024	Reprises utilisées 2024	Reprises non utilisées 2024	Autres 2024	31/12/2024
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	-353 191	-34 025	138 978	0	0	-248 237
Titres à revenu fixe ou variable	-175	0	175	0	0	0
Titres de participations, parts dans les entreprises liées	-28	0	0	0	0	-28
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	-1 139	-214	326	0	0	-1 027
Comptes de régularisation	0	0	0	0	0	0
Total actif	-354 531	-34 238	139 478	0	0	-249 291

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Dotations 2024	Reprise utilisées 2024	Reprise non utilisées 2024	Autres 2024	31/12/2024
Provisions pour risque d'exécution des engagements par signature	0	0	0		0	0
Provisions pour risque pays	0	0	0		0	0
Provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière	0	0	0		0	0
Provisions pour charges de retraite	1 616	98	-1 037		0	677
Autres provisions pour risques et charges	40 818	3 943	-7 421		864	38 204
Provisions pour restructuration	32 656	3 718	-6 025		864	31 214
Provisions pour situation nette de participations	0					0
Provisions pour impôts	0					0
Provisions pour litiges	505	50	-149			406
Provisions pour coût du risque	7 586	175	-1 177			6 584
Autres provisions pour risques et charges	70		-70			0
Total provisions passif	42 434	4 041	-8 458	0	864	38 881

Le poste « Provisions pour coût du risque » intègre la provision collective calculée dans le cadre de la nouvelle politique du risque de crédit du CIF mise en place en 2015.

Le poste « Provisions pour restructuration » intègre exclusivement les provisions constituées par le Groupe dans le cadre de l'Accord de Gestion Sociale (31,2 millions d'euros au 31 décembre 2024).

20. – Structure des opérations de financement : ventilation selon leur durée résiduelle

(En milliers d'euros.)	<= 3mois	> 3m <= 1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	31/12/2024	Total ventilation
Postes de l'actif							
Opérations interbancaires et assimilées	0	0	0	0	149 406	149 406	0
Opérations avec la clientèle	80 601	284 827	1 401 641	2 262 419	320 198	4 349 687	4 029 489
Obligations, Actions et autres titres à revenu fixe	652 075	179 691	0	175 177	6 158	1 013 101	1 006 943
Actifs immobilisés	0	0	0	0	7 027	7 027	-
Autres actifs					386 459	386 459	-
Comptes de régularisation					310 741	310 741	-
Total actif	732 676	464 518	1 401 641	2 437 596	1 179 990	6 216 422	5 036 432
Postes du passif							
Opérations interbancaires & assimilées	0	0	0	0	554	554	0
Opérations avec la clientèle	148	0	0	40 035	59 471	99 655	40 183
Dettes représentées par un titre	2 339 717	422 000	1 959 000	576 110	0	5 296 827	5 296 827
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Autres passifs					175 868	175 868	0
Comptes de régularisation					314 440	314 440	0
Provisions					38 881	38 881	0
Capitaux propres hors FRBG					290 197	290 197	0
Intérêts minoritaires					0	0	0
Total passif	2 339 865	422 000	1 959 000	616 145	879 411	6 216 422	5 337 011
Instruments financiers à terme							
Opérations sur marchés organisés	7 307 188	1 961 027	2 365 304	612 077	0	12 245 596	12 245 596
Opérations de gré à gré	95 633	546 389	857 703	2 797 793	690 220	4 987 738	4 297 518
Total hors-bilan	7 402 821	2 507 416	3 223 007	3 409 870	690 220	17 233 334	16 543 114

(*) Les opérations non ventilées correspondent aux montants relatifs :

- À la caisse, aux dépôts réalisés auprès de la Banque Centrale et auprès d'établissements de crédit et aux intérêts courus non échus pour les opérations interbancaires,
- Aux intérêts courus non échus et à l'étalement au TIE sur les prêts retail pour les opérations clientèles,
- Aux intérêts courus non échus, aux actions et autres titres à revenus variables pour les opérations sur titres.

21. – Variation des capitaux propres hors F.R.B.G. et des intérêts minoritaires au cours de l'exercice

(En milliers d'euros.)	Capital	Prime d'émission	Réserves consolidées et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres hors FRBG	Intérêts minoritaires
Solde au 31 décembre 2023	124 822	245	297 070	-81 716	340 421	2
Résultat de l'exercice				-50 235	-50 235	0
Affectation du résultat			-81 716	81 716	0	0
Dividende					0	0
Apports à CIFD					0	0

Variation de périmètre & changement de méthodes					0	
Autres mouvements			11		11	
Solde au 31 décembre 2024	124 822	245	215 365	-50 235	290 197	2

22. – Hors-bilan

22.1. – Engagements de financement

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus	-	-
Engagements donnés	44	130
En faveur d'établissements de crédit	-	-
En faveur de la clientèle (1)	44	130

(1) Principalement des ouvertures de crédits confirmés non tirés.

22.2. – Engagements de garantie

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus	659 338	787 808
D'établissements de crédit	2 564	2 405
De la clientèle (1)	656 774	785 403
Engagements donnés	46	192
En faveur d'établissements de crédit		146
En faveur de la clientèle	46	46

(1) Engagements reçus de la clientèle ne figurant pas au hors bilan publiable conformément à la réglementation bancaire. Les engagements de garantie reçus de la clientèle sont en baisse de 129 millions d'euros sous l'effet des remboursements de crédits et d'éventuelles cessions de créances.

22.3. – Autres engagements

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres engagements reçus (1)	3 565 430	3 689 230
Autres engagements donnés	-	-

(1) Ce poste enregistre les engagements de garantie hypothécaire reçus des clients.

22.4. – Autres opérations sur instruments financiers dérivés

(En milliers d'euros.)	Valeurs nominales des contrats				
	31/12/2024				31/12/2023
	Opérations de macro-ouverture	Opérations de micro-couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	11 654 678	590 918	-	12 245 596	15 007 648
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Accords de taux futurs et autres opérations	-	-	-	-	-
Swaps de taux	3 574 874	1 137 095	-	4 711 969	6 402 922
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	275 769	-	275 769	320 458
Contrats de taux plancher/plafond et autres options	-	-	-	-	-
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					

Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	15 229 552	2 003 782	0	17 233 334	21 731 028

Les opérations sur instruments dérivés initiées par le Groupe sont constituées d'opérations de gré à gré ou postées en chambre de compensation, de couverture de position de taux d'intérêt.

(En milliers d'euros.)	Juste valeur des contrats				
	31/12/2024				31/12/2023
	Opérations de macro-ouverture	Opérations de micro-couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	25 983	1 605	-	27 589	-152 078
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Accords de taux futurs	-	-	-	-	-
Swaps de taux	-204 780	38 077	-	-166 704	-325 176
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	26 697	-	26 697	-13 511
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	-178 797	66 379	0	-112 418	-490 765

23. – Effectifs au 31 décembre

Les effectifs du Groupe sont exprimés en ETP, déterminés en date d'arrêté de l'exercice.

(En équivalent temps plein.)	31/12/2024	31/12/2023
Effectifs salariés		
Direction et cadres	105	119
Agents de maîtrise	71	92
Collaborateurs		
Effectifs utilisés	176	211

24. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés		
Etablissements de crédit	169 122	470 849
Clientèle	209 793	138 037
Obligations et autres titres à revenu fixe	24 405	114 010
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	403 321	552 918
Dotation pour dépréciation de la clientèle	0	0
Reprise de dépréciation de la clientèle	0	0

Ce poste enregistre au titre de la nouvelle politique de couverture du risque mise en place en 2015 :

- Une dotation pour dépréciation de la clientèle de -4,3 millions d'euros ;
- Une reprise de dépréciation de la clientèle de +15,9 millions d'euros dont 7,9 millions d'euros au titre du coût de portage.

25. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et charges assimilées		
Etablissements de crédit	-186 410	-352 091
Clientèle	-4 338	-4 124
Obligations et autres titres à revenu fixe	-187 422	-177 292
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-378 170	-533 507

26. – Commissions

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions produits		
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	1 179	1 468
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	0	0
Autres commissions	20 723	12 898
Total	21 902	14 366

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions charges		
Etablissements de crédit	-1 240	-1 708
Clientèle	-28 052	-35 658
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-1 618	-1 870
Autres commissions	0	0
Total	-30 910	-39 236

27. – Gains ou pertes sur portefeuille de placement

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Gains ou pertes sur portefeuille de placement		
Plus et moins-values de cession	0	-3
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	-
Frais d'acquisition	-3	-2
Total	-3	-5

28. – Autres produits d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits d'exploitation bancaire		
Activité immobilière		
Transferts de charges	0	-
Quote-part des opérations faites en commun	0	-
Autres produits d'exploitation bancaire	5 896	3 758
Autres produits divers	94	153
Total	5 991	3 911

29. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres charges d'exploitation bancaire		
Activité immobilière	0	-
Charges refacturées	0	-
Quote-part des opérations faites en commun	0	-
Amortissement des charges à étaler	0	-
Autres charges d'exploitation bancaire	-3 999	-2 994
Autres charges diverses	-214	-316
Total	-4 213	-3 310

30. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Frais de personnel	-22 053	-22 544
Salaires et traitements	-13 120	-12 934
Intéressement et participation des salariés	-621	-753
Charges sociales	-6 360	-6 485
Produits divers d'étalement au TIE	0	-
Autres frais de personnel	-1 952	-2 371
(*) Dont charges de retraite		
Frais administratifs nets	-34 555	-40 281
Impôts et taxes	-851	-1 062
Services extérieurs	-33 705	-39 219
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	3 347	3 427
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	959	-476
Total	-52 303	-59 873

31. – Honoraires des commissaires aux comptes

Prestations/Cabinets	Total	
	31/12/2024	31/12/2023
Certif, examen des comptes	569	708
PwC	332	377
Forvis Mazars	238	331
Autres	-	-
Services autres que le commissariat aux comptes	-	-
PwC	-	-

Forvis Mazars	-	-
Autres	-	-
Sous total	569	708
Juridique, fiscal, social	-	-
PwC	-	-
Forvis Mazars	-	-
Autres	-	-
Autres	-	-
PwC	-	-
Forvis Mazars	-	-
Autres	-	-
Sous total	-	-
Total général	569	708
PwC	332	377
Forvis Mazars	238	331
Autres	-	-

32. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Coût du risque sur établissements de crédit	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur la clientèle	-3 673	-1 986
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	94 341	18 660
Pertes sur créances irrécouvrables	-102 161	-28 922
Récupérations sur créances amorties	4 486	8 517
Coût net FGAS	-340	-241
Coût du risque sur portefeuille titres	27	-21
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	27	-21
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur autres opérations	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Total	-3 647	-2 007

33. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations financières	74	0
Plus ou moins-values de cession	74	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Immobilisations incorporelles	-420	0
Immobilisations corporelles	-273	-12
Total	-619	-12

34. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	7 192	7 088
Charges exceptionnelles	-8 550	-11 462
Total	-1 358	-4 374

Détail par nature du résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat exceptionnel	-1 358	-4 374
Amortissements exceptionnels, dépréciations	0	0
Plus-moins values nettes cession d'agences commerciales et immeuble d'exploitation	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotation à la provision AGS	-2 727	-5 549
Reprise à la provision AGS	6 025	7 088
Charges AGS/PSE	-5 547	-5 461
Résultat net de provisions pour loyers et charges agences commerciales et immeuble et des véhicules de fonction	0	0
Autres produits ou charges exceptionnels	892	-452
Total	-1 358	-4 374

35. – Impôt sur les sociétés

Filiales	Résultat comptable	Résultat fiscal	Impôt
CEM	5 419	7 266	1 847
3CIF	1 628	1 636	79
SMGI *	-6	-6	
Total filiales	7 041	8 896	1 926
CIFD Tête de groupe	-57 151	842	-14
Total groupe fiscal			1 912
IS PTZ			7 355
Total charge IS			9 267

* : Société sans impôt à payer au 31/12/2024 au regard de son résultat fiscal

Impôts différés :

Compte tenu du contexte de résolution ordonnée et en l'absence d'une prévision justifiant la recouvrabilité des impôts différés actifs dans un délai suffisamment proche, le groupe, par prudence, n'a pas comptabilisé la position nette d'impôt différé actif à la clôture de l'exercice.

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Charge fiscale de l'exercice	1 912	-
Imputée à l'exercice	1 912	-
Imputée aux exercices précédents		
Paie ment de l'impôt	1 912	-
Déjà payée	-	-
A payer	1 912	-
Total	1 912	

(1) Correction IS antérieurs et arrondis

IV. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Crédit Immobilier de France Développement (ci-après « CIFD ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

Le Groupe Crédit Immobilier de France Développement bénéficie depuis le 27 novembre 2013 de la garantie définitive de la République française. Cette garantie est conditionnée au respect du Plan de résolution ordonnée, approuvé par la Commission Européenne (ci-après « le Plan »), signé à cette même date, qui prévoit notamment la gestion de manière patrimoniale des portefeuilles de crédit et de titres d'investissement, reposant sur leur portage à leur maturité. Le Plan comprend en outre :

- une garantie dite « externe », consentie par la République Française, portant sur les titres financiers émis par 3CIF à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du Crédit Immobilier de France d'un montant maximum de 16 milliards d'euros ;
- 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, liquidé depuis lors en février 2017, 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.

Nous avons considéré la convention de continuité d'exploitation comme un point clé de l'audit en raison du contexte de mise en résolution ordonnée du Groupe CIFD.

Notre approche d'audit

Nos travaux ont consisté à apprécier les éléments, retenus par le Conseil d'administration, 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, CIFD, 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, 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.

Les notes « 1.1 La garantie de l'Etat », « 4.2 Continuité de l'exploitation » et « 12 Participations, entreprises liées et autres titres détenus à long terme » de l'annexe aux comptes consolidés rappellent que les comptes consolidés de Crédit Immobilier de France Développement ont ainsi été établis selon les règles applicables dans une perspective de continuité d'exploitation.

Provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale

Risques identifiés

Dans le cadre du Plan de résolution ordonné approuvé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013 (ci-après « le Plan »), le Crédit Immobilier de France Développement a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion sociale (AGS). Le Plan s'est traduit par la mise en œuvre de plans de sauvegarde de l'emploi (« PSE ») successifs du PSE1 jusqu'au dernier en date, le PSE8 démarré en 2024.

Les provisions pour restructuration relatives à l'accord de gestion sociale font l'objet d'estimations qui reposent sur des hypothèses ayant par nature un caractère incertain, et les réalisations étant susceptibles de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées. Les hypothèses actuarielles représentent les meilleures estimations faites par CIFD des variables qui détermineront le coût final à comptabiliser. Il s'agit d'hypothèses démographiques (relatives aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages), financières (portant sur le taux d'actualisation et les niveaux futurs des salaires ainsi que les avantages du personnel).

Nous avons considéré que les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale constituent un point clé de notre audit en raison de la part de jugement de la direction intervenant dans les paramètres intégrés dans le calcul de la provision.

Notre approche d'audit

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'évaluation de la provision au titre de l'accord de gestion sociale, nos travaux ont consisté à vérifier la cohérence des hypothèses actuarielles retenues et à examiner la méthodologie des calculs effectués par la direction (études de sensibilité et des scénarios de projection de la provision).

Le modèle a été mis à jour au 31 décembre 2024 avec l'évolution de trois paramètres. Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

En outre, nous avons apprécié la pertinence du dispositif de contrôle interne et testé les contrôles clés concernant l'exhaustivité et la qualité des données notamment la validation des données permanentes des salariés.

Enfin, nous avons vérifié la correcte traduction comptable des engagements AGS à la clôture de l'exercice mais également des engagements réalisés au cours de l'exercice ainsi que le caractère approprié des informations communiquées en annexe.

Comme indiqué dans la note « 2.2 Restructuration résultant de l'accord de gestion sociale » de l'annexe aux comptes consolidés, au 31 décembre 2024, les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale inscrites dans les comptes consolidés de CIFD s'élèvent à 31,2 millions d'euros contre 32,7 M€ millions d'euros au 31 décembre 2023. La note expose également les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Identification et évaluation du risque de crédit

Risques identifiés

La société CIFD est exposée aux risques de crédit et de contrepartie. Ces risques résultant de l'incapacité de ses clients ou de ses contreparties à faire face à leurs engagements financiers, portent essentiellement sur ses activités de crédits immobiliers.

Les créances dont le recouvrement est devenu incertain font l'objet de dépréciations inscrites en déduction de l'actif. Une provision est également calculée sur les encours sains porteurs d'un risque avéré et comptabilisée au passif dans les comptes consolidés. Ces dépréciations et provisions sont calculées sur la base de modèles statistiques, respectivement créance par créance, en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues, et sur des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque.

Nous avons considéré l'identification et l'évaluation du risque de crédit comme un point clé de l'audit, étant donné que les crédits octroyés à la clientèle représentent une part significative du bilan et que les dépréciations individuelles et les provisions collectives induites constituent une estimation significative pour l'établissement des comptes consolidés et font appel au jugement de la direction tant dans la détermination des paramètres et modalités de calculs des dépréciations, que dans l'appréciation du niveau de provisions pour pertes attendues.

Notre approche d'audit

Dans le cadre de nos procédures d'audit, nous avons, d'une manière générale, examiné le dispositif de contrôle relatif au recensement des expositions, au suivi des risques de crédit et de contrepartie, à l'appréciation des risques de non-recouvrement et à la détermination des dépréciations et provisions pour risque de crédit.

Nous avons apprécié la qualité du dispositif de suivi des contreparties sensibles, douteuses et contentieuses (encours douteux compromis), du processus de revue de crédit, du dispositif de valorisation des garanties.

Concernant spécifiquement les dépréciations et provisions comptabilisées au titre du risque de crédit et du risque de contrepartie, nos travaux ont consisté à :

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;
- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2024 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques pour vérifier la robustesse des modèles de dépréciation des risques de crédit et de contrepartie, dont les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Comme indiqué dans le paragraphe « 5.4. Créances et dettes sur la clientèle » de la note « 5 Principes comptables et méthodes d'évaluation » et dans les notes « 10 Opérations avec la clientèle » et « 19 Variations ayant affecté les postes de dépréciations et de provisions au cours de l'exercice » de l'annexe aux comptes consolidés, au 31 décembre 2024, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 4 240 millions d'euros, dont 667,5 M€ de créances douteuses en valeur brute, les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 248 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève à 5,2 millions d'euros. Le paragraphe « 5.4 Créances et dettes sur la clientèle » de la note « 5 Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose par ailleurs les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions

Externalisation de la comptabilité

Risques identifiés

Les activités du groupe CIFD s'inscrivent dans un contexte de gestion en extinction de son portefeuille d'actifs, encadrée par un Plan de résolution ordonnée, validé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013.

La société a fait le choix, en 2024, de procéder à l'externalisation de ses activités de tenue comptable et de production de son information comptable et financière auprès d'un cabinet externe d'expertise-comptable. Le groupe a ainsi été amenée, au cours de l'exercice écoulé, à externaliser une partie de son système d'information comptable auprès de ce cabinet externe et à déployer une nouvelle organisation destinée à superviser, piloter et contrôler la production comptable réalisée par ce cabinet.

Dans ce contexte spécifique, nous avons considéré que la maîtrise des risques opérationnels liés d'une part, à la migration des données comptables, au déploiement et à la performance du système d'information comptable et d'autre part, à la mise en place d'un environnement de contrôle interne visant à sécuriser la qualité de cette prestation constitue un point clé de l'audit.

Notre approche d'audit

Les travaux que nous avons mis en œuvre, pour certains avec l'appui de nos spécialistes informatiques, ont notamment consisté à :

- prendre connaissance de la nouvelle cartographie des systèmes d'information, des processus et des contrôles sous-tendant la production de l'information comptable et financière ;
- examiner et apprécier la manière dont les données hébergées dans le système d'information comptable historique ont été reprises par le cabinet externe ;
- prendre connaissance de l'environnement de contrôle interne mis en place par le cabinet au travers du rapport ISAE 3402 type 2 émis par celui-ci ;

- prendre connaissance et apprécier le dispositif de contrôle et de supervision déployé par la société dans le cadre des activités externalisées ;
- examiner la manière dont la société a traité les impacts des principaux incidents informatiques et opérationnels liés à ces activités externalisées, ainsi que les plans d'action correctifs mis en œuvre.

La note « 2.10 Externalisation de la comptabilité auprès d'un cabinet comptable » de l'annexe aux comptes consolidés rappelle le contexte d'externalisation de la comptabilité.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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 Immobilier de France Développement par votre assemblée générale du 23 juin 1994 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 octobre 2000 pour le cabinet Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 31^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 25^{ème} année sans interruption.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pas pu être mis à votre disposition dans le délai prévu par l'article R 225-89 du code de commerce, les documents et informations nécessaires à son établissement nous ayant été communiqués tardivement

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 26 mai 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas Le Moual

Forvis Mazars SA
Charles De Boisriou

V. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public sur le site de CIFD : <https://www.credit-immobilier-de-france.fr/>